
1.	INLEIDING	1
2.	HET PLANGEBIED	2
3.	HET PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	5
3.1.	HET STREEKPLAN GELDERLAND "KANSEN VOOR DE REGIO'S	5
3.2.	GEMEENTELIJK BELEID	6
4.	HET STEDEBOUWKUNDIGE PLAN	8
4.1.	BELANGRIJKE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN	8
4.2.	HET STEDEBOUWKUNDIG PLAN	9
5.	WATERHUISHOUDING EN ECOLOGIE	13
5.1.	HET HUIDIGE WATERSYSTEEM	13
5.2.	HET BELEIDKADER VOOR WATER	13
5.3.	BELEIDSKADER ECOLOGISCHE WAARDEN	13
5.4.	BESCHRIJVING PROCESVERLOOP WATERTOETS LANDGOED EELINK	14
5.5.	BESCHRIJVING VAN DE WATERASPECTEN AAN DE HAND VAN THEMA'S	15
5.6.	OVERIGE ECOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	19
6.	OVERIGE WAARDEN VAN DE LOCATIE EN DE OMGEVING	21
6.1.	LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN	21
6.2.	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	22
7.	OVERIGE MILIEUASPECTEN	23
7.1.	GELUID	23
7.2.	BODEM	23
7.3.	LUCHTKWALITEIT	24
7.4.	MILIEUZONERING AGRARISCH BEDRIJF	24
7.5.	EXTERNE VEILIGHEID	25
8.	DE PLANREGELING IN HOOFDLIJNEN	27
9.	PLANECONOMISCHE ASPECTEN	30
10.	INSPRAAK EN OVERLEG	31
10.1.	INSPRAAK	31
10.2.	OVERLEG	31

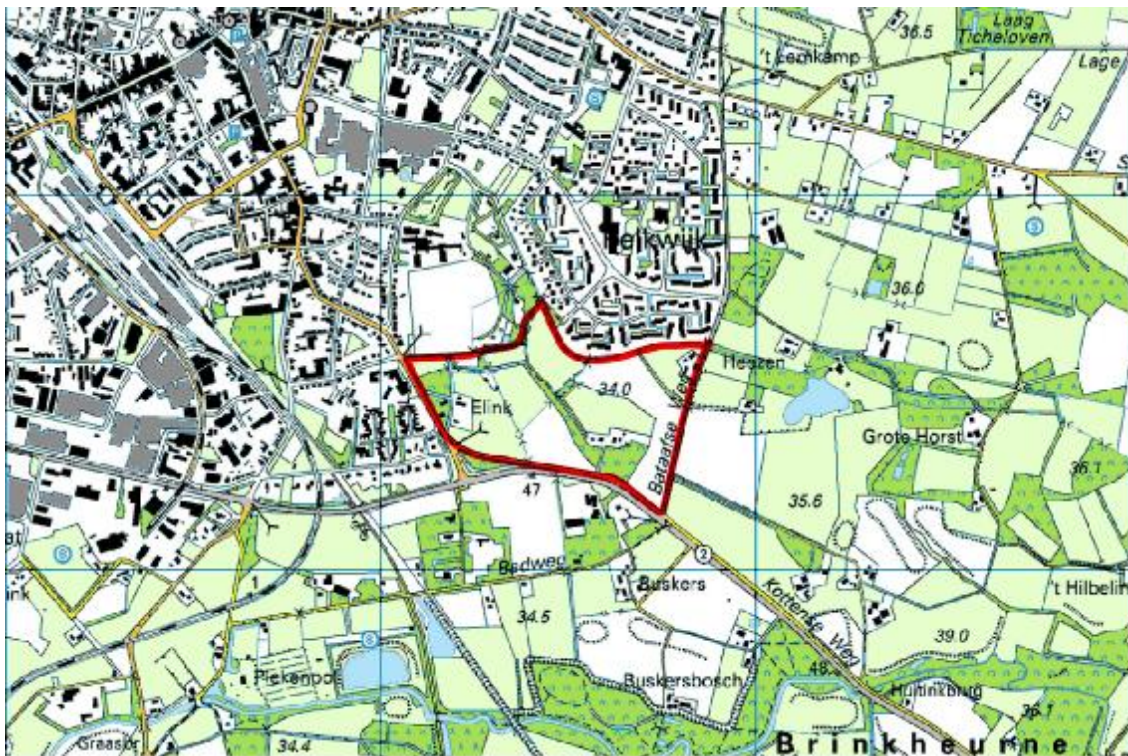
1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Winterswijk Buitengebied Oost (vastgesteld d.d. 26 oktober 1989, nr. X-2, goedgekeurd 15 juni 1990, nr. RO89.40713-RWG/G5209). Deze herziening maakt de bouw van een aantal woningen mogelijk in het gebied ten oosten van de boerderij 't Eelink aan de zuidostrand van de bebouwde kom van Winterswijk. Dit gebied ligt aan de zuidrand van de wijken Pelkwijk en Eelink Es en wordt aan de west- en het zuidzijde begrensd door de Kottenseweg en aan de oostzijde door de Bataafseweg. De oppervlakte van het gebied bedraagt ruim 20 ha. De bebouwing bestaat uit een aantal grote vrijstaande woningen die op een zorgvuldige manier in het bestaande landschap worden ingepast.

In het vervolg van de toelichting wordt nader ingegaan op de algemene achtergronden van het bouwplan. Het plangebied en de stedenbouwkundige visie worden beschreven. Vervolgens komen de waterhuishouding, de landschappelijke, archeologische en de ecologische waarden aan de orde. Verder worden de verschillende milieuhygiënische aspecten behandeld. De toelichting wordt besloten met een globale uiteenzetting van de planregeling en de planeconomische aspecten.

2. HET PLANGEBIED

De onderstaande kaart geeft een beeld van de ligging van het plangebied in zijn ruime omgeving. De kaart is een uitsnede uit de topografische kaart schaal 1: 25.000. Het plangebied is daarin met een contour gemarkeerd.



Plangebied en ruime omgeving

Het plangebied maakt deel uit van het kleinschalige coulissenlandschap in de directe omgeving van Winterswijk. Het gebied ligt in de overgangszone tussen het voormalige essencomplex rondom het oude Winterswijk dat nu nagenoeg is volgebouwd en het omringende meer besloten gebied. Het gebied is nog vrij gaaf. De landschappelijke structuur is in de afgelopen decennia nagenoeg ongewijzigd gebleven. Het grootste deel van de gronden is nog in agrarisch gebruik. Een bosgordel doorsnijdt het gebied in noord-west - zuid-oost lopende richting. Het gebied ten noorden van deze bosstrook aan de rand van de wijk Pelkwijk heeft een sterk besloten karakter. Het gebied ten zuiden van de bosstrook langs de Kottenseweg is opener van karakter. Verspreid in het gebied liggen 5 (deels voormalige) boerderijen.



Het bestaande landschap met Wehmerbeek

Behalve door de karakteristieke ruimtelijke afwisseling van het gebied wordt de locatie gekenmerkt door de aanwezigheid van de Wehmerbeek. Deze vormt de zuidgrens van de wijk Pelkwijk.

De luchtfoto op de volgende bladzijde biedt een gedetailleerder beeld van de bestaande landschappelijke structuur van het plangebied en de directe omgeving. Duidelijk zichtbaar is de Wehmerbeek die de zuidrand van de wijk Pelkwijk markeert. Deze beek is in de jaren zestig van de vorige eeuw grotendeels genormaliseerd en deels voorzien van een betonnen beschoeiing. Het is de bedoeling om de beek weer een natuurlijker karakter te geven zodat het water en de oevers zich kunnen ontwikkelen tot een natte ecologische zone. Verder geeft de foto een helder beeld van de aanwezige bosstroken en houtsingels en de verspreide voormalige agrarische bebouwing. In het noordwesten is de wijk Eelink Es in aanbouw.



Luchtfoto van het plangebied

3. HET PLANOLOGISCHE BELEIDSKADER

3.1. HET STREEKPLAN GELDERLAND “KANSEN VOOR DE REGIO’S

In juni 2000 heeft de provincie het streekplan uit 1996 partieel herzien naar aanleiding van het gewijzigde rijksbeleid. Dat beleid komt er op neer dat gemeenten eerst dienen te zoeken naar bouwlocaties binnen de contour van de bestaande kernen, alvorens te besluiten nieuwe uitbreidinglocaties in ontwikkeling te brengen. Verder moest meer aandacht besteed worden aan de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe bouwprojecten. Dit beleid wordt op hoofdlijnen voortgezet in het nieuwe streekplan.

Het nieuwe provinciale beleid was voor veel gemeenten aanleiding om een visie te ontwikkelen op de locatie van de nieuwbouw van woningen en bedrijven in de gemeente (de zogenaamde visies voor wonen en werken). In de nieuwe streekplanperiode wordt dit beleid in gewijzigde vorm voortgezet. De belangrijkste wijziging is dat de regio een belangrijke rol zal spelen bij het bepalen van nieuwe uitbreidingslocaties van de deelnemende gemeenten.

Letterlijk wordt daarover in het streekplan - vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten van 29-6-2005 - geschreven (blz. 54 streekplan 2005). “De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies (..). Om voor de planperiode te voorzien in de afstemming tussen het programma voor stedelijke functies en ruimtelijke kenmerken, heeft de provincie afspraken gemaakt met de WGR-regio’s om indicatief de reservering van uitbreidingsruimte voor stedelijke functies uit te werken (..) in “zoekzones voor stedelijke functies”. Gemeentelijke visies voor wonen en werken kunnen hiervoor mede als basis dienen”.

En verder staat er. “De regionale uitwerkingen van zoekzones voor stedelijke functies worden als uitwerkingen van dit streekplan vastgesteld. De goedkeuringsprocedure van gemeentelijke plannen binnen deze zoekzones kan zodoende worden vereenvoudigd.(..)”.

(blz. 55) “Tot het moment van vaststelling van de zoekzones als streekplanuitwerking moeten afzonderlijke gemeenten beschikken over locatievisies waaruit de noodzaak

blijkt om in de vorm van uitbreiding het programma voor wonen en/of werken te realiseren. (..)

Uiterlijk 1 januari 2006 stellen de WGR-regio's de (...) zoekzones voor stedelijke functies vast. De provincie stelt deze uiterlijk 1 mei 2006 vast in de vorm van een streekplanuitwerking.

Alleen voor locaties waarvoor op basis van het Pact van Brakkenstein in het kader van de "Ruimte voor ruimte"-regeling tussen provincie en betreffende gemeente overeenkomsten zijn afgesloten, is het vereiste van een locatiewisite niet van toepassing".

3.2. GEMEENTELIJK BELEID

De voormelde partiële streekplanherziening in juni 2000 was voor de gemeente aanleiding om het structuurplan uit 1992 in 2004 te actualiseren in de vorm van een "Visie Wonen en Werken". In deze visie die op 28 april 2005 door de gemeenteraad is vastgesteld, is de locatie Eelink opgenomen als uitbreidingslocatie voor ca. 26 "zeer ruime kavels in een groene setting". De provincie Gelderland heeft ingestemd met het voorliggende initiatief. In het op te stellen plan voor deze locatie moet heel nadrukkelijk de relatie met het omringende landschap worden gelegd. Verder dienen bestaande groen- en waterelementen in het plan te worden opgenomen.

De woningen zijn bestemd voor het hoogste marktsegment. Er worden twee woningtypen gebouwd, te weten 24 villa's en 2 landhuizen. Alle woningen zijn eengezinswoningen.

Twee locaties liggen aan de noordzijde van het plan, in de nabijheid van het gerealiseerde plan Eelink ES. Door de omzoming met hoge bomen en een hoge oude haag worden de beide kavels ervaren als "kamers", ruimtelijk afgebakende plekken, die elk plaats kunnen bieden aan één villa/landhuis.

Ook is in dit bestemmingsplan de mogelijkheid van de bouw van een nieuwe bescheiden woning opgenomen in de directe omgeving van de bestaande (voormalige) agrarische bebouwing aan de Kottenseweg. Omdat de juiste locatie van deze woning nog moet worden bepaald is ten behoeve van deze bouw eerst een wijziging van het bestemming nodig. Hierin is voorzien door het opnemen van een wijzigingsbevoegd ex artikel 11 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

De provincie heeft de bouw van de woningen op de locatie 't Eelink in planologisch-juridische zin mogelijk gemaakt op basis van een toekenning in het kader van de Ruimte voor ruimteregeling (besluit d.d. 29 maart 2004, nr. RE2004.16384, zie bijlage).

Uit het “kwalitatief woningbouwprogramma” 2000-2010¹ - met doorkijk tot en met 2014 - blijkt dat nieuwbouw met name dient plaats te vinden in de categorieën woningen bestemd voor ouderen, woningen met mogelijkheden tot zorgverlening alsmede woningen in een hoog marktsegment.

De woningen in het hoge marktsegment - hiermee worden dan met name de categorie “koop eengezinswoning duur” bedoeld - zijn veelal niet te realiseren binnen de inbreidingsgebieden en zullen dan ook worden gebouwd binnen het woonmilieu “landelijk wonen”.

Het gebied Eelink en de uitbreidingsgebieden bij de buurtkernen Miste en Kotten worden gerekend tot het woonmilieu “landelijk wonen”. In het kwalitatief woningbouwprogramma is rekening gehouden met de uitvoering van onderhavig initiatief.

¹ Vaststellingsbesluit burgemeester en wethouders d.d. 3-9-2002 (herzien d.d. 16-12-2003)

4. HET STEDEBOUWKUNDIGE PLAN

Het stedenbouwkundige plan is opgesteld aan de hand van een aantal duidelijke ruimtelijke randvoorwaarden van hydrologische, ecologische en landschappelijke aard. Deze randvoorwaarden worden eerst in het kort beschreven alvorens nader wordt ingegaan op het stedenbouwkundige plan.

4.1. BELANGRIJKE RUIMTELIJKE RANDVOORWAARDEN

- **Ontwikkeling Wehmerbeek**

Het waterschap Rijn en IJssel heeft in samenwerking met de gemeente Winterswijk in 2004 de Visie Wehmerbeek vastgesteld. Voor het plangebied impliceert de visie dat de beek, die nu het karakter van een gekanaliseerde sloot heeft, een meer natuurlijke loop zal gaan krijgen. Om de beek de ruimte te geven om te meanderen zal ter hoogte van Pelkwijk een zone met een breedte van ongeveer 50 meter beschikbaar moeten zijn.

- **Afkoppeling Pelkwijk**

Het hemelwater uit de wijk Pelkwijk zal worden afgekoppeld. De retentievijver die wordt gerealiseerd is nodig om het water tijdelijk op te vangen zodat het water in de bodem kan infiltreren of gedoseerd afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater. In overleg met het waterschap is ervoor gekozen om deze voorziening in het plangebied, langs de Kottenseweg te situeren. Een belangrijke overweging daarbij was, dat zich hier de geluidzone van de Kottenseweg bevindt, waarbinnen woningbouw niet gewenst is. Bovendien kan de ligging van een grote vijver op de gekozen locatie bijdragen aan de bijzondere ruimtelijke kwaliteit die met het plan wordt nagestreefd.

- **Interne waterhuishouding**

Het plangebied is vrij nat. In de huidige waterhuishouding heeft een stelsel van sloten een belangrijke functie. In beginsel zal dit systeem moeten worden gehandhaafd. Daarbij is het gedeeltelijk verleggen van sloten wel een mogelijkheid.

- **Natuurwaarden**

De bosranden in het gebied zijn belangrijke vliegzones van vleermuizen.

Om die reden zijn langs een aantal bosranden zones bepaald die vrij van obstakels moeten blijven. Dit is ondermeer van invloed op de positie van de woningen, op de plaatsing van bijgebouwen en op het gebruik van hoge beplantingen.

4.2. HET STEDEBOUWKUNDIG PLAN

De opzet van het stedenbouwkundig plan (zie onderstaande schets) wordt voornamelijk bepaald door het reeds aanwezige landschap. De bestaande structuur van aaneengesloten bospercelen in combinatie met het dal van de Whemerbeek zorgt voor een boeiend en waardevol landschappelijk kader, waarbinnen de toekomstige bebouwing op natuurlijke wijze is ingebed. Het grootste deel van de toekomstige bebouwing wordt gesitueerd ten noorden van de van noord-west naar zuid-oost door het plangebied lopende bosstrook. De begrenzingen van dit plangedeelte, bestaande uit de hoog opgaande bossen en de ten noorden van de beek gelegen woonbebouwing met zijn opgaande groen, zorgen voor een zekere ruimtelijke beslotenheid. In het plan wordt deze beslotenheid nog versterkt door aan de oost- en noordostrand van het te bebouwen gebied een aantal nieuwe bospercelen aan te leggen.



De stedenbouwkundige inrichtingsschets voor het plan Eelink

De beslotenheid van het noordelijke plangedeelte staat in contrast met de openheid van het plangedeelte dat langs de Kottenseweg, ten zuiden van de bovenvermelde bosstrook is gelegen.

Als gevolg van de eisen die de wet Geluidhinder stelt moet langs de Kottenseweg een ruime zone vrij van bebouwing blijven. Dit heeft tot gevolg dat voor dit plangedeelte een andere stedenbouwkundige opzet moet worden ontworpen dan voor het eerder beschreven plangedeelte. In feite moet dit worden beschouwd als een gelukkig gegeven, dat zonder de vereiste zonering ex Wet geluidhinder vanuit een stedenbouwkundige optiek ook al wenselijk was geweest.

De ontworpen bebouwing ligt op circa 100 meter vanaf de Kottenseweg. De bebouwing van een tweetal percelen is naar de weg gericht en is gesitueerd tegen de achtergrond van een bos, met een groot en open voorterrein; in het ene geval een groen en in het andere geval een groen/blauw voorterrein. De beide bouwlocaties krijgen door deze kwaliteiten al een allure, die vraagt om een gebouw, dat de ruimtelijke kwaliteiten van deze locaties ondersteunt.

Hier ligt de kans om het plan ook naar buiten toe een bijzondere uitstraling te geven. Twee voornamen huizen, die zich in grootte nadrukkelijk onderscheiden van alle andere te bouwen villa's in dit plan. Huizen, die zowel qua ligging, langs een oude doorgaande weg, als qua uitstraling verwijzen naar een belangrijk stukje cultuurhistorie van Winterswijk, waar op veel plaatsen in het buitengebied grote statige landhuizen staan, op enige afstand van de weg. Een foto van een dergelijk huis (Huis Groters) staat op de volgende bladzijde.

De maat van deze gebouwen is steeds in balans met die van het omringende landschap. Ook de twee plekken in het nieuwe plan voor het Eelink lenen zich bij uitstek voor gebouwen met een dergelijke uitstraling. Wanneer de beide locaties met "gewone" villa's zouden worden bebouwd wordt een belangrijke kans gemist om hier iets bijzonders tot stand te brengen.

Het plan wordt voor autoverkeer op twee plaatsen ontsloten, vanaf de parallelweg van de Kottenseweg en vanaf de Bataafseweg. Voor langzaam verkeer zijn meer verbindingen met de omgeving gewenst, in elk geval met de wijk Pelkwijk en met de Eelink Es.



Huis Groters

In het noordelijke plangedeelte, waarin ook de Wehmerbeek ligt, krijgt de ontsluitingsweg een enigszins meanderende loop. Aan weerszijden komen groene bermen van wisselende breedte. In de zuidelijke berm zal over het oostelijke deel van deze ontsluitingsweg een sloot worden aangelegd. De woningen zijn op ruime en wisselende afstanden van de weg geprojecteerd. Doordat ze op ruime kavels staan en de inrichting van de erven in de toekomst sterk het ruimtelijke beeld mede zal bepalen, is er niet voor gekozen de woningen langs een strakke rooilijn te plaatsen. De gekozen planopzet leidt tot een landelijk, parkachtig karakter.

Veel belang wordt gehecht aan de architectonische kwaliteit van de woningen die in het plan zullen worden gebouwd. Om deze kwaliteit te waarborgen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een kopie van het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij het plan gevoegd.



Mogelijke vormgeving van de ontsluitingsweg

Ook de inrichting van de openbare ruimte en een aantal aspecten van de inrichting van de particuliere gronden (bijv. erfscheidingen) komen in het beeldkwaliteitsplan aan de orde.. De bovenstaande foto geeft een idee van de mogelijke vormgeving van de ontsluitingsweg met bijbehorende bermen. Een aan te stellen supervisor zal de toekomstige bewoners en hun architecten begeleiden bij het ontwikkelen van de woningontwerpen.

5. WATERHUISHOUDING EN ECOLOGIE

5.1. HET HUIDIGE WATERSYSTEEM

De huidige bestemming van het plangebied is hoofdzakelijk agrarisch. Het huidige watersysteem is aangepast op deze bestemming. Voor een verdere beschrijving van de bestaande waterhuishouding in het plangebied wordt verwezen naar het “Achtergronddocument water en natuur Landgoed Eelink” van het rapport “Waterhuishouding en ecologie Landgoed Eelink te Winterswijk” van Tauw BV (d.d. 18 maart 2005). Dit rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

5.2. HET BELEIDSKADER VOOR WATER

Het gebied waarvan het plangebied Eelink deel uitmaakt is in het provinciale waterhuishoudingsplan aangewezen als functie IV-gebied. Deze aanwijzing houdt in dat het waterbeheer wordt afgestemd op de combinatie “landbouw en kwelafhankelijke land- en waternatuur”. Met name de functie “kwelafhankelijke land- en waternatuur” stelt specifieke eisen aan de waterhuishoudkundige inrichting van en het waterbeheer in het gebied. Deze eisen zijn nader uitgewerkt voor het plangebied in een notitie van Waterschap Rijn en IJssel aan gemeente Winterswijk d.d. 15 maart 2004 en in voormelde rapport van Tauw BV. Dit rapport bestaat ook uit een “Toelichting voor toekomstige bewoners”. Daarin is een programma van eisen opgenomen voor de bouw van de woningen en voor de inrichting en het toekomstige beheer van het woongebied.

Voor een algemene beschrijving van de ambities van de gemeente Winterswijk met betrekking tot de watersystemen op haar grondgebied wordt verwezen naar het Waterplan Winterswijk, dat is opgesteld in samenwerking met waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland. Het plan bevat onder andere een beschrijving van te nemen maatregelen in het kader van de basisinspanning riolering.

5.3. BELEIDSKADER ECOLOGISCHE WAARDEN

Het plangebied behoort volgens het ontwerpstreekplan Gelderland 2005 tot de Ecologische Hoofdstructuur (afgekort EHS) van de provincie.

Nader gespecificeerd behoort het gebied tot de zogenaamde “EHS-verweving”, dat zijn gebieden met een afwisseling van bos en/of natuurterreinen en agrarische gronden. De noord-west - zuid-oost georiënteerde bosstrook wordt tot de beschermenswaardige natte landnatuur gerekend.

Voor de EHS in het algemeen geldt (zie ontwerpstreekplan, blz. 58 e.v.) dat “een bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang”. Voor de verwevingsgebieden in het bijzonder geldt dat in deze gebieden wel nog ruimte is voor de ontwikkeling van de recreatie of de aanleg van nieuwe landgoederen.

De provincie is akkoord gegaan met de ontwikkeling van het onderhavige gebied als nieuw woongebied van Winterswijk (zie paragraaf 3.2.). Dat betekent impliciet dat met deze ontwikkeling van dit gebied als woongebied een groot openbaar belang is gemoeid. Het gebied dient echter zo te worden ingericht dat de bestaande ecologische waarden niet worden aangetast.

Verder voorziet het plan als extra in de ontwikkeling van nieuwe ecologische waarden langs de Wehmerbeek op basis van de Visie Wehmerbeek die de gemeente in samenwerking met het waterschap Rijn en IJssel in 2004 heeft opgesteld (zie de volgende paragraaf).

5.4. BESCHRIJVING PROCESVERLOOP WATERTOETS LANDGOED EELINK

Gemeente en waterschap hebben veelvuldig onderling contact in het kader van het opstellen en uitvoeren van meerdere plannen en projecten die gerelateerd zijn aan water. Het betreft met name het Waterplan Winterswijk, de Visie Wehmerbeek, het Gemeentelijk Rioleringsplan Winterswijk, en het project Winterwater. Daarnaast vindt er regelmatig specifiek overleg plaats tussen de gemeente en het waterschap over de wateraspecten van het Eelink in het kader van de overleggroep voor het plangebied.

5.5. BESCHRIJVING VAN DE WATERASPECTEN AAN DE HAND VAN THEMA'S

In onderstaande tabel wordt aangegeven of een bepaald aspect van het beleid met betrekking tot de waterhuishouding relevant wordt geacht voor het plangebied. In de derde kolom wordt de argumentatie voor deze beoordeling gegeven. De vierde kolom geeft weer of er consensus bestaat tussen gemeente (als initiatiefnemer van het plan) en de waterbeheerder en welke afspraken zijn gemaakt over de ruimtelijke vertaling van het thema in het plangebied.

Relevantie van de verschillende waterthema's

Thema	Relevantie	Argumentatie	Richtlijnen met betrekking tot het thema voor het plangebied
Veiligheid	Matig	Geen primaire watersystemen	Afspraken over veiligheid
Riolering	Hoog	Afkoppelen hemelwater	Consensus tussen waterschap en gemeente Berging op privaat terrein: voorschriften bestemmingsplan Berging van hemelwater Pelkwijk: plankaart bestemmingsplan
Water-voorziening	Laag	Geen bijzondere invulling drinkwater in plangebied	Geen ruimtelijk relevante afspraken
Volksgezondheid	Matig/ Laag	Met name gerelateerd aan waterkwantiteit	Geen ruimtelijk relevante afspraken
Bodemdaling	Matig/ Laag	Geen veengrond, wel hier en daar keileem (zetting)	Geen ruimtelijk relevante afspraken
Wateroverlast	Hoog	Lage ligging gebied, beperkte infiltratiemogelijkheden in gebied	Afspraken over aanpassen bebouwing plangebied en over dimensionering, eigendom en beheer watersysteem in voorschriften bestemmingsplan
Grondwateroverlast	Hoog	Beperkte infiltratiemogelijkheden, bouwstijl aanpassen	Afspraken over aanpassen bebouwing en ontwatering percelen plangebied in voorschriften bestemmingsplan
Oppervlaktewaterkwaliteit	Hoog	Functie IV/HEN-gebied	Dimensionering oppervlaktewatersysteem in bijlage bestemmingsplan.

Grondwater-kwaliteit	Hoog	Functie IV/HEN-gebied, kwelafhankelijke natuur; materiaalgebruik aanpassen;	Geen ruimtelijk relevante afspraken
Verdroging	Hoog	Functie IV/HEN	Aanpassing grondwaterstand aan functie IV/HEN-gebied. Aanpassen bebouwing aan hoge grondwaterstand
Natte natuur	Hoog	idem	Bestemming ecologische zone Wehmerbeek en vrijwaring kwelzones van bebouwing op plankaart en in voorschriften bestemmingsplan.

In het vervolg van deze paragraaf worden de verschillende bovenvermelde aspecten van het beleid met betrekking tot de waterhuishouding nader toegelicht.

- Veiligheid

Bij het ontwerp van waterlichamen in het plangebied dient rekening te worden gehouden met eventueel verdrinkingsgevaar (met name voor kinderen). Dit kan bijvoorbeeld worden vormgegeven door het aanbrengen van flauwe taluds in de bergingsvijver en de poelen langs de Wehmerbeek.

- Riolering

Voor het plangebied wordt voorzien in volledige afkoppeling van verharde oppervlakken van de riolering. Deze aanpak is gebaseerd op het Waterplan Winterswijk (2000). Als gevolg hiervan wordt de riolering gedimensioneerd op Droog Weer Afvoer (DWA). Het hemelwater afkomstig van daken wordt opgevangen in een waterbergingsvoorziening op de particuliere kavels. In de bestemming “Woningbouw A” wordt voorzien in de mogelijkheid tot aanleg van deze bergingsvoorzieningen. Hemelwater afkomstig van overige particuliere verharding stroomt af op aanliggend onverhard terrein. Hemelwater afkomstig van openbare verharding stroomt via een bermassage af op het oppervlaktewatersysteem.

In het kader van de landelijk geformuleerde “Basisinspanning riolering” wordt verhard oppervlak in de Pelkwijk afgekoppeld van de gemengde riolering. Dit afgekoppelde water wordt geborgen binnen het plangebied van het plan Eelink.

Hiertoe zijn gronden bestemd direct ten noorden van de Kottenseweg. Deze gronden zijn aangeduid met de bestemming “Groenvoorzieningen en waterberging”. Het tracé van de transportleiding voor het afgekoppelde water naar de bergingsvijver in het plangebied loopt geheel over openbare grond.

- Wateroverlast

Wateroverschotten kunnen ontstaan door (afgekoppeld) hemelwater binnen het plangebied zelf en door verhoogde afvoer van water via de Wehmerbeek. Het tweede mechanisme is met name relevant voor de kavels grenzend aan de zone met de bestemming “Beekdal”. Eventuele wateroverlast op de bouw kavels zal zich bij het voldoen aan gestelde bouwvoorschriften beperken tot de gedeeltes buiten het bouwvlak.

- Grondwateroverlast

Het plangebied is relatief laag gelegen en op vele plaatsen slecht doorlatend. Dit betekent dat de grondwaterstand op veel plaatsen hoog is en dat de mogelijkheden tot infiltratie van hemelwater beperkt zijn. In het kader van aanwijzing van het gebied als functie IV gebied in het provinciale waterhuishoudingsplan is ten behoeve van natte natuur voorzien in een ontwatering van maximaal 30 centimeter onder het maaiveld. Bovendien streeft de gemeente ernaar “grondwaterneutraal” te bouwen. Bij het bouwen zal met deze omstandigheden rekening moeten worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de kwelzones binnen het plangebied. Bebouwing binnen het plangebied wordt daarom aangepast aan deze kenmerken van de waterhuishouding. Indien het bouwvlak niet wordt opgehoogd, moet bij de bouwstijl rekening worden gehouden met een hoge grondwaterstand. Bouwen met kruipruimte is wel mogelijk wanneer het bouwvlak wordt opgehoogd. Over toegestane verhogingen in het plangebied zijn voorschriften opgenomen in dit bestemmingsplan. Over de mogelijke gevolgen door wateroverlast worden nadere afspraken gemaakt tussen de betrokken partijen.

Er is tussen het waterschap en de gemeente overeenstemming over het aanleggen van ringdrainage in de lagere percelen van het plangebied. Dit geldt niet voor de percelen 1 tot en met 5 (noordwest hoek van het plan). Deze ringdrainage heeft tot doel wateroverlast als gevolg van hoge grondwaterstanden ter hoogte van de bouw kavel te voorkomen. In de hogere delen met relatief lage grondwaterstanden is drainage op het gehele perceel niet toegestaan. Voor de aanleg van een ringdrainage is een aanlegvergunning nodig. Overige bepalingen kunnen worden vastgelegd in

privaatrechtelijke overeenkomsten tussen waterschap, gemeente en toekomstige bewoners.

- Oppervlaktewaterkwaliteit

Bij het ontwerp en de dimensionering van het oppervlaktewatersysteem is rekening gehouden met het voorkomen van slechte waterkwaliteit door stagnant water. Ten behoeve van de bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater zijn de richtlijnen voor het functie IV gebied en HEN-wateren uit het provinciale waterhuishoudingsplan maatgevend. Deze richtlijnen hebben consequenties voor de toe te stane activiteiten in het plangebied. Bij bouwactiviteiten, in het bijzonder het gebruik van bouwmaterialen, wordt aanbevolen gebruik te maken van richtlijnen voor duurzaam bouwen. Deze richtlijnen kunnen worden gehanteerd voor zowel het hoofdgebouw als eventuele bijgebouwen en overige bouwwerken. Met betrekking tot overige potentieel vervuilende activiteiten in het plangebied zijn richtlijnen en aanbevelingen opgenomen in het voormelde Tauw-rapport.

- Grondwaterkwaliteit

Voor het beschermen van de grondwaterkwaliteit gelden vergelijkbare richtlijnen als voor bescherming van oppervlaktewaterkwaliteit.

- Verdroging

Ten einde de verdroging van het onderhavige functie IV-gebied tegen te gaan wordt een hoge grondwaterstand gehandhaafd. Met betrekking tot de aanpassing van bebouwing aan deze hoge grondwaterstand zijn voorschriften opgenomen in dit bestemmingsplan. Zie verder het thema “Grondwateroverlast”.

- Natte natuur

In de Visie Wehmerbeek wordt voor het beekdal ter hoogte van Landgoed ‘t Eelink voorzien in de mogelijkheid tot waterberging in combinatie met natte natuur. In deze visie wordt voorzien in een ecologische zone van tenminste 50 meter breed waarbinnen de Wehmerbeek zich bevindt. De breedte van deze zone is gebaseerd op het ecologische streefmodel Winde. Over de uitwerking van de visie in het plan Eelink en het bepalen van de maat en inrichting van de ecologische zone heeft uitgebreid overleg met het waterschap plaatsgevonden.

In het plangebied komt een aantal kwelzones voor (zie Tauw-rapport). In het provinciale waterhuishoudingsplan wordt in het kader van de aanwijzing tot functie IV gebied gesteld dat er naar gestreefd dient te worden deze kwelzones te vrijwaren van verharding, ten einde het behoud en de groei van kwelafhankelijke vegetatie te vergemakkelijken. In het voorliggende bestemmingsplan is bij de situering van de bouwvlakken rekening gehouden met deze richtlijn. Eén van de kwelzones ligt in de bestemming “Verkeers- en verblijfsdoeleinden”, hetgeen leidt tot de aanleg van oppervlakteverharding in deze zone. De overige kwelzones liggen binnen bestemmingen waarbinnen een substantiële aanleg van de oppervlakteverharding niet is toegelaten.

5.6. OVERIGE ECOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Tauw BV heeft niet alleen de ecologische waarde van de natte landnatuur en de daaruit voortvloeiende inrichtingsvoorwaarden in kaart gebracht, maar ook andere ecologische waarden welke onderzocht dienden te worden op basis van de vereisten uit de Flora en Faunawet. Ook deze voorwaarden zijn opgenomen in de bovenvermelde toelichting voor de bewoners. De belangrijkste worden hier vermeld.

Eerder is al vermeld dat het gebied van belang is voor vleermuizen. Het plan voorziet in obstakelvrije zones langs de bosranden waarlangs de vleermuizen jagen en zich verplaatsen. Het onderzoeksrapport van Tauw komt daarnaast met de aanbeveling om, in verband met de leefgebieden van diverse zoogdieren en insecten, de hoofdgebouwen minimaal 20 meter uit de kroonprojectie van houtopstanden te bouwen. In het stedenbouwkundige plan is hiermee rekening gehouden. De straatverlichting langs de ontsluitingswegen binnen langs de bosranden wordt op zo groot mogelijke afstand van deze houtopstanden aangebracht. Verder wordt de verlichting voorzien van kappen om de uitstraling van het licht naar opzij en naar boven zoveel mogelijk te voorkomen.

De eigenaren wordt verder geadviseerd om bij de tuininrichting inheemse soorten te gebruiken en de tuinverlichting tot een minimum te beperken.

Het gebied zal in verband met de zoogtijd van diverse zoogdieren en het broedseizoen van de vogels bouwrijp gemaakt worden in de periode half augustus tot en met februari.

Bij de ontwikkeling van het gebied zal de biotoop van enige planten en diersoorten die een beschermde status genieten op basis van de Flora en faunawet veranderen.

De gemeente heeft op 28 december 2004 de vereiste ontheffing aangevraagd om 't Eelink in de periode 2005-2010 te mogen ontwikkelen. Het minister van LNV (Laser) heeft de ontheffing op 17 oktober 2005 verleend.. Bij besluit van 29 juni 2006 is een nieuwe ontheffing verleend op grond van de Flora- en Faunawet, waarmee de eerdere ontheffing komt te vervallen. Een kopie van het nieuwe besluit is als bijlage bij het plan gevoegd.

6. OVERIGE WAARDEN VAN DE LOCATIE EN DE OMGEVING

In de vorige paragraaf is aandacht besteed aan de waterhuishouding en de ecologische waarden van het plangebied. In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op een aantal abiotische kwaliteiten van het plangebied in het kader van het nieuwe plan beschermd moeten worden.

6.1. LANDSCHAPPELIJKE EN CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

Het plangebied maakt deel uit van het kleinschalige coulissenlandschap rondom Winterswijk dat zeer beschermingswaard is en daarom in het ontwerpstreekplan de aanduiding “Waardevol landschap” heeft gekregen. De gemeente is voor het behoud van de kwaliteit van dit landschap de eerstverantwoordelijke. Het beleid moet gericht zijn op de versterking van de bestaande kwaliteiten van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen als het onderhavige woongebied zijn mogelijk, mits dit gebeurt met inachtneming van de zogenaamde “kernkwaliteiten” van het bestaande landschap.

Die kernkwaliteiten bestaan uit de volgende elementen:

- fijnmazig patroon van agrarische gronden, bosjes en houtwallen waardoor de indruk wordt gewekt van een grote beslotenheid (coulissen);
- een grillig verkavelings- en wegenpatroon met veel gebogen lijnen;
- verspreide boerderijen, al of niet in kleine groepjes geclusterd, afgewisseld met
- grote statige landhuisachtige boerderijen (scholteboerderijen).

Het stedenbouwkundige plan is zó opgesteld dat de bestaande landschappelijke kwaliteiten worden uitgebuit en zelfs versterkt. Zo worden de bestaande bospercelen gehandhaafd en aangevuld met nieuwe bosjes aan de oostzijde langs de Bataafseweg. Het resultaat is een grotere landschappelijke beslotenheid die ook historisch verantwoord is, gelet op het lokale landschapspatroon van een eeuw geleden (zie kaartblad 496 van de Historisch Atlas Gelderland, uitgave 1989). De aanleg van deze bosschages is mede bedoeld als compensatie voor het verlies van bospercelen in het kader van het bestemmingsplan “Manege Vosseveld”. Verder krijgt de ontsluitingsweg een tracé dat geheel “meedraait” met verloop van de Wehmerbeek en worden er twee nieuwe landhuizen gebouwd die in architectonische zin zullen aansluiten op bestaande landhuizen in de omgeving.

6.2. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische “bodemarchief”. Om dat voornemen in beleid te kunnen omzetten hebben de provincies, waaronder Gelderland, een Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) gemaakt. Deze kaart fungeert als toetsingskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen.

Het plangebied behoort volgens de IKAW deels tot een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingwaarde. Dit was reden voor de gemeente om een karterend bodemonderzoek te laten doen. Tijdens dat onderzoek, dat in 2003 is verricht, zijn in het noordwestelijk deel van het plangebied archeologische resten gevonden. Naar aanleiding van deze vondsten is vervolgens een inventariserend proefsleuvenonderzoek verricht. De resultaten van dat onderzoek zijn neergelegd in een rapport dat als bijlage aan dit plan is toegevoegd (RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. Plangebieden Voormalig Algemeen Ziekenhuis en Landgoed Eelink, een inventariserend archeologisch onderzoek, 2004). De resultaten en aanbevelingen kunnen als volgt worden samengevat.

Het onderzoek van in de betreffende proefsleuven heeft een relatief groot aantal grondsporen opgeleverd. In verband hiermee is geadviseerd een vervolgonderzoek ter verrichten in de vorm van een vlakdekkende opgraving, tenzij de vindplaatsen op een planologisch verantwoorde wijze kunnen worden ingepast, waarbij geen verstoring optreedt.

De initiatiefnemer (WBC) zal het onderzoeksbureau de opdracht verlenen voor een vlakdekkende opgraving voor vindplaats 3. Vindplaats 1 ligt buiten het plangebied. Voor vindplaats 2 geldt dat deze locatie niet behoudenswaardig wordt geacht op grond van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek.

Voor een uitgebreide beschrijving van de resultaten wordt korthedshalve verwezen naar het onderzoeksrapport dat als bijlage bij het plan is gevoegd.

7. OVERIGE MILIEUASPECTEN

7.1. GELUID

Op grond van de Wet geluidhinder heeft elke weg een akoestische aandachtszone. Indien binnen zo'n zone nieuwe woningen gebouwd worden dient er onderzoek te worden verricht naar de mogelijke geluidsbelasting van deze woningen door het wegverkeer. Een belasting van hoger dan 50 dB(A), gemeten aan de gevel, wordt beschouwd als hinderlijk.

Het plan Eelink ligt deels binnen de akoestische aandachtszones van de Kottenseweg en de Bataafseweg. Deze wegen en de bijbehorende zones liggen ter hoogte van het plangebied buiten de bebouwde kom van Winterswijk. De daarbij behorende akoestische aandachtszones zijn 250 m breed. Het grootste deel van de geprojecteerde woningen ligt binnen die zones. Derhalve is akoestisch onderzoek verricht. Het betreffende rapport is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet worden overschreden. Een kopie van deze rapportage is als bijlage bij het plan gevoegd.

7.2. BODEM

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In dit geval is sprake van gebruik van met name onbebouwde agrarische gronden voor woningbouw, groen, water en verkeer.

Een feitelijk bodemonderzoek (bodemmonsters en analyses) is beschikbaar van een klein deel van het plangebied (noordwest terreindeel; circa 8000 m²). Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat geen nader onderzoek en/of sanering noodzakelijk is.

Voor zover bekend is het betreffende gebied uitsluitend in gebruik geweest voor agrarische doeleinden en wonen. Uit het historisch onderzoek blijkt dat in het verleden op deze gronden geen bodembedreigende activiteiten hebben voorgedaan. Hierbij zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Archief bodem;
- Dynamisch archief milieuvergunningen;

- Semi-statisch archief milieuvergunningen;
- Registratie ondergrondse tanks Stratank.

In géén van deze bronnen is verder enige relevante informatie aangetroffen. De locatie wordt aangemerkt als onverdacht. In het kader van de bouwvergunningsprocedure zal een onderzoek naar de bodemgesteld worden verricht. Voor meer informatie wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage “Beoordeling bodemkwaliteit”.

Voor het overige deel van het plangebied is in oktober 2006 een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geschikt geacht wordt voor de gebruiksfunctie “wonen”.

Een kopie van dit onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd.

7.3. LUCHTKWALITEIT

Het Besluit luchtkwaliteit is in 2001 in werking getreden en in 2005 vervangen door het Besluit luchtkwaliteit 2005. De luchtkwaliteit is de som van de bijdrage door verkeer, industrie en achtergrond. Voor verschillende stoffen waaronder stikstofoxiden en fijn stof, zijn grenswaarden en plandrempels in het Besluit opgenomen. Deze grenswaarden zijn van toepassing op het gehele grondgebied van Nederland en gelden derhalve voor elk gebied.

De berekening van de luchtkwaliteit is uitgevoerd met behulp van het CARI-model (versie 5.1.0). Uit de berekeningen komt naar voren dat voor géén van de stoffen die de luchtkwaliteit negatief beïnvloeden, er een overschrijding van de plandrempels en/of grenswaarden. Een kopie van het onderzoeksrapport (met bijbehorend advies) is als bijlage bij het plan gevoegd.

7.4. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

- agrarisch bedrijf

In het bestemmingsplan is ook het agrarische bedrijf Bataafseweg 1 opgenomen. Deze keuze is gemaakt met het oog op de mogelijke situatie waarin dit bedrijf zijn agrarische activiteiten beëindigt en de gronden vrijkomen voor een andere bestemming.

In dat geval ontstaat de ruimte die noodzakelijk is om de aangrenzende woningen (op de kavels 10, 11 en 12) te bouwen. Zolang dit agrarische bedrijf nog in functie is en als

zodanig bestemd is moet rekening worden gehouden met de op de plankaart aangegeven milieuzones rondom het agrarisch bouwperceel en de mestopslag (respectievelijk met een zonebreedte van 100 en 50 meter) en kunnen de betreffende woningen niet worden gebouwd.

- LPG-tankstation

Op het perceel Kottenseweg 96 is een tankstation met LPG gelegen. Volgens de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” dient een afstand van 100 te worden aangehouden tot milieugevoelige functies.

Binnen deze afstand zijn geen woningen aanwezig of geprojecteerd. Aan de genoemde norm wordt derhalve voldaan.

7.5. EXTERNE VEILIGHEID

De toegelaten functies - waaronder wonen - zijn geen functies die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast zijn er in de omgeving geen risicovolle bedrijven aanwezig, behoudens de aanwezigheid van een LPG-tankstation op het perceel Kottenseweg 96.

Binnen de zogenaamde plaatsgebonden risicocontour zijn binnen het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten aanwezig. Deze contour heeft een straal van 45 meter gerekend vanaf het vulpunt bij een doorzet van maximaal 1000 m³ per jaar.

Voor het groepsrisico gelden geen grenswaarden maar een buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Een oriëntatiewaarde geeft het bevoegd gezag een discretionaire bevoegdheid om hiervan gemotiveerd af te wijken.

De geplande nieuwbouw ligt buiten de risicocontouren van het tankstation, als bedoeld in Besluit externe veiligheid inrichtingen. Een tweetal bestaande woningen bevinden zich binnen de contour van het zogenaamde groeprisico (GR). Deze contour is op de plankaart aangegeven. Deze woningen zijn gesitueerd aan de buitenste rand van deze zone.

De gemeente heeft geen routes aangewezen voor transport van gevaarlijke stoffen.

De Risicokaart van de provincie Gelderland bevat informatie over risicobronnen en ontvangers van risico's. De gegevens op de kaart zijn afkomstig van gemeenten,

provincies en het rijk. In de directe omgeving van het plangebied zijn volgens deze kaart geen risicobronnen aanwezig.

8. DE PLANREGELING IN HOOFDLIJNEN

Onderhavig bestemmingsplan kent, naast de inleidende, bijzondere en algemene bepalingen, de volgende hoofdbestemmingen:

- “woningbouw - W- ”, nader onderscheiden in de woningcategorieën W(A) tot en met W(C);
- “beekdal - BE -”;
- “bos - B -”;
- “groenvoorzieningen - G - ”
- “groenvoorzieningen en waterberging - GW -”;
- “agrarische doeleinden - A -”;
- “verkeers- en verblijfsdoeleinden - VV -”;
- “A-watergang”.

Binnen de bestemming “woningbouw - W- ” worden drie categorieën woningen toegelaten. De woningcategorieën W(A) en W(B) hebben betrekking op de geplande nieuwe woningen en de woningcategorie W(C) op de bestaande woningen in het plangebied.

De goothoogte en de hoogte van de woningen in categorieën W(A) tot en met W(C) bedragen respectievelijk maximaal 6,5 en 10 meter, 8 en 12 meter en 4,5 en 9 meter. De bijgebouwen bij deze woningen hebben een maximale goothoogte en hoogte van respectievelijk 3 en 8 meter. De bijgebouwen in woningcategorieën W(A) en W(B) dienen binnen een zone van 10 meter rondom het bouwvlak te worden gebouwd. Voor de bijgebouwen in woningcategorie W(C) is deze zone expliciet op de kaart aangegeven.

Door middel van vrijstelling is het onder andere mogelijk de maximale toegestane oppervlakte voor bijgebouwen van 100 tot 120 m² te vergroten en één bijgebouw buiten de bovenvermelde 10-meter-zone te bouwen. Voorts kunnen bij vrijstelling de bouwvlakken onder voorwaarden aan één zijkant en aan de achterzijde met maximaal 5 meter worden overschreden.

Een drietal woningen kan niet worden gebouwd vanwege de ligging binnen de hindercirkel van een agrarisch bedrijf. Voor deze woningen geldt een bouwverbod, zoals ook nader op de kaart is aangegeven. Het bouwverbod vervalt op het moment dat aangetoond wordt dat bouwvlakken voor deze woningen buiten de hindercirkel komen

te liggen. De milieuvergunning van het agrarische bedrijf zal in dat geval aangepast dienen te worden.

De voorschriften van de bestemmingen “beekdal - BE -”, “bos - B -”, “groenvoorzieningen - G -”, “groenvoorzieningen en waterberging - GW -” voorzien in een beperkte bebouwingsregeling voor bouwwerken, niet zijnde gebouwen. De keuze voor deze onderscheiding in verschillende bestemmingen is gebaseerd op de verschillende functies die toegestaan worden, het gebruik van de gronden en de kwaliteiten van deze gronden. Uitsluitend binnen de bestemming “groenvoorzieningen - G -” is een gebouw toegelaten ten behoeve van een dierenverblijf. Een deel van de gronden binnen deze bestemming zijn nader op de plankaart aangeduid met een “h” voor de instandhouding van een monumentale haag.

Het bestaande agrarische bedrijf heeft een maatbestemming gekregen met de bestemming “agrarische doeleinden”. Binnen deze bestemming zijn gebouwen - waaronder één dienstwoning - toegelaten voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf. Voor een deel van de gronden binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van één woning mogelijk te maken.

Binnen de bestemming “verkeers- en verblijfsdoeleinden” zijn ontsluitende straten alsmede woonstraten toegelaten. Ten behoeve van deze bestemming zijn ondergeschikte bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten.

Artikel 14 bevat een regeling voor de bescherming van de A-watergang. In een zone van 4 meter aan weerszijde van de A-watergang zijn in beginsel geen bouwwerken toegestaan. Deze afstand geldt ook voor de waterberging binnen de bestemming “groen en waterberging” en wordt gerekend vanaf de boveninsteek van de waterberging.

Ter bescherming van de vleermuizen in het plangebied is een aanduiding “zone vliegroute vleermuizen” op de plankaart opgenomen. De bouwvlakken van de nieuwbouwwoningen zijn zodanig gesitueerd dat de vleermuizen hiervan geen hinder ondervinden. Ter voorkoming van beletsels/hindernissen in de vliegroute van de vleermuizen is in artikel 15 een zonebepaling opgenomen. Binnen deze zone zijn ter bescherming van deze vliegroute geen gebouwen toegelaten.

In artikel 16 is een zone opgenomen waarbinnen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden toegevoegd in verband met de aanwezigheid van een LPG-tankstation aan de Rondweg Zuid.

Het aanlegvergunningstelsel is geregeld in artikel 17 en heeft betrekking op de bestemmingen “woningbouw - W- ”, “bos - B -”, “groenvoorzieningen en waterberging - GW -” en “agrarische doeleinden - A -”. Het verrichten van bepaalde werken of werkzaamheden is met het oog op de bescherming van de kwaliteiten van het gebied gekoppeld aan een vergunning. Een belangrijke uitzondering hierop vormt de ophoging van het terrein ten behoeve van de bebouwing in woningcategorie W(A) tot een maximale hoogte van 0,5 meter.

In artikel 22 (procedurebepaling) is een voorschrift opgenomen dat bij procedures op basis van dit bestemmingsplan waarbij waterhuishoudkundige belangen zijn betrokken vooraf advies wordt ingewonnen bij het Waterschap Rijn.

9. PLANECONOMISCHE ASPECTEN

Voor de realisatie van het plan wordt een onderscheid gemaakt in de kosten van de uitvoering en de kosten van het beheer van de gronden in het plangebied. In deze notitie wordt alleen ingegaan op de kosten van de uitvoering.

Ten aanzien van de kosten van uitvoering kan een nader onderscheid worden gemaakt in de kosten die verbonden zijn aan de verwerving van de grond (de koopsom van de grond, overdrachtskosten, bemiddelingskosten), de ontwikkelingskosten (kosten van de adviseurs, leges e.d.), de bouwkosten van de nieuwbouw en de inrichtingskosten.

De verwerving van de grond heeft reeds plaatsgevonden. De uitvoeringskosten zullen gedekt worden uit de opbrengsten van de verkoop van de toekomstige woningen en de bijbehorende kavels en diverse inkomsten uit de vigerende subsidieregelingen.

Het plan zal door en voor rekening van de gemeente en een projectontwikkelaar worden gerealiseerd. Beiden nemen voor 50% deel in de exploitatie.

Op basis van en opgestelde exploitatieberekening wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht. Daarover heeft uitvoerig overleg plaats gehad met de provincie Gelderland.

10. INSPRAAK EN OVERLEG

10.1 INSPRAAK

Overeenkomstig het bepaalde in de inspraakverordening heeft het voorontwerp bestemmingsplan met ingang van 15 maart 2006 tot en met 26 april 2006 voor een ieder ter inzage gelegen. Iedereen is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerpplan te reageren. Voorafgaand aan de ter inzage legging is hiervan melding gemaakt in het plaatselijke huis-aan-huisblad.

Tijdens de terinzagetermijn zijn 9 inspraakreacties ontvangen. Voor een weergave van de zienswijzen, de overwegingen en beoordeling hiervan wordt korthedshalve verwezen naar de bijlage.

10.2 VOOROVERLEG

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening is het voorontwerp-bestemmingsplan om commentaar toegezonden aan de navolgende personen, instanties en bedrijven:

1. de Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland;
2. de Inspecteur van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu regio Oost;
3. het Waterschap Rijn en IJssel;
4. Gasunie
5. Vitens;
6. KPN.

Van de hieronder genoemde instanties en bedrijven zijn reacties ontvangen. De reacties worden kort samengevat waarna het gemeentelijk commentaar volgt.

- *De provincie*

De reactie van de provinciale diensten kan als volgt worden samengevat:

1. Uit nadere informatie blijkt inmiddels dat de bodemkwaliteit van het gehele plangebied is onderzocht. In tegenstelling tot datgene wat vermeld stond in de toelichting.

Reactie gemeente

Voor het gehele plangebied is een bodemonderzoek verricht. De milieuparagraaf zal op dit onderdeel worden aangepast. Het bodemonderzoek wordt als bijlage bij het plan gevoegd.

2. Voor het luchtkwaliteitsonderzoek is gebruik gemaakt van een verouderd CAR-model. Gebruik van het (nieuwere) CAR II-model, versie 5.0, geeft in het algemeen gunstiger resultaten. Het is gewenst om gebruik te maken van het meest recente model.

Reactie gemeente

Ten behoeve van het plangebied is een geactualiseerd luchtkwaliteitsonderzoek verricht, dat als bijlage bij het plan is gevoegd.

3. Er dient duidelijkheid te bestaan hoe omgegaan wordt met de aanwezige archeologische waarde van vindplaats 3 voordat een woning kan worden gerealiseerd.

Reactie gemeente

Kortheidshalve wordt verwezen naar het vermelde onder 5.

4. Het bestemmingsplan wordt in beginsel vrijgegeven voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor de 3 woningen binnen de hindercirkel kan eerst toepassing hieraan worden gegeven nadat het agrarische bedrijf is beëindigd. Voor de geplande woning ter hoogte van bovengenoemde vindplaats 3 dient eerst overleg plaats te vinden over de waarborging van de archeologische waarden.

Reactie gemeente

De mededeling wordt voor kennisgeving aangenomen.

- *De VROM-Inspectie*

De Inspectie merkt het volgende op:

5. Het archeologisch onderzoek spreekt van een hoge informatiewaarde van de vindplaatsen 1 en 3. Een vervolgonderzoek wordt aanbevolen tenzij de vindplaatsen

op een planologisch aanvaardbare wijze kunnen worden ingepast waarbij geen verstoring optreedt.

In de exploitatieopzet van het plan dienen de kosten voor het archeologisch onderzoek dekkend te worden opgenomen.

Reactie gemeente

De initiatiefnemer (WBC) zal in de periode juni/juli 2007 het onderzoeksbureau de opdracht verlenen voor een vlakdekkende opgraving voor vindplaats 3. Vindplaats 1 ligt overigens buiten het plangebied. Voor vindplaats 2 geldt dat deze locatie niet behoudenswaardig wordt geacht op grond van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek.

In de exploitatieopzet zal aandacht worden besteed aan het kostenaspect voor de uitvoering van deze werkzaamheden.

- *Het Waterschap Rijn en IJssel*

De reactie van het Waterschap kan als volgt worden weergegeven.

6. Het Waterschap doet een voorstel tot een drietal aanpassingen in het bestemmingsplan inzake de afkoppeling Pelkwijk, ringdrainage en het aanlegvergunningstelsel

Reactie gemeente

Aanpassingen zijn overgenomen en voor wat betreft de ringdrainage wordt in de toelichting melding gemaakt dat dit niet geldt voor de percelen 1 tot en met 5 (noordwest hoek van het plan). De ringdrainage heeft tot doel wateroverlast als gevolg van hoge grondwaterstanden ter hoogte van de bouwkaavel te voorkomen.

7. In de doeleindenomschrijving van artikel 6 ontbreekt het ophogen van het bouwperceel en de aanleg van een eventuele ringdrainage alsmede de bijbehorende bouwvoorschriften.

Met deze toevoeging wordt het grondwaterneutraal bouwen en het vasthouden van het hemelwater op eigen terrein gekwantificeerd.

Reactie gemeente

Het ophogen van de kavel is opgenomen onder artikel 6, lid 4, juncto artikel 17, lid 2, sub a. Het ophogen van een kavel (tot een maximale hoogte van 0,5m) betreft het uitvoeren van een werk/werkzaamheid waarvoor een regeling is opgenomen in het aanlegvergunningstelsel.

Voor de diepteligging van de ringdrainage is in artikel 6, lid 2, sub 1, een bepaling toegevoegd, dat luidt als volgt: “De diepte voor een ringdrainage, gemeten vanaf maaiveld, bedraagt, maximaal 0,8 meter.”

De aanleg van werken ten behoeve van de waterhuishouding - waaronder mede begrepen is de aanleg van bijvoorbeeld een waterberging op eigen terrein is aan de doeleindenomschrijving toegevoegd.

8. Uit veiligheidsoverwegingen wordt voorgesteld speelvoorzieningen te schrappen uit de bestemming “groenvoorzieningen en waterberging - GW- “ en op te nemen in de bestemming “groen - G-.

Voor lichtmasten worden verschillende hoogtematen gehanteerd. De afstand van het bouwen van bouwwerken tot de boveninsteek van de waterberging bedraagt minimaal 4 meter.

Reactie gemeente

Speelvoorzieningen binnen de bestemming “groen” waren reeds toegelaten. Voorts zal worden gezien, mede gelet op de samenstelling van de toekomstige bewoners van Eelink, of, waar en welke speelvoorzieningen geplaatst kunnen worden.

De maatvoering voor lichtmasten wordt 8 meter. Voorts zal de zonebepaling van artikel 14, lid 2, worden uitgebreid met de genoemde minimale afstand tot de waterberging.

In het plan zullen de gronden bestemd voor “verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-” ook gebruikt worden voor het afvoeren van hemelwater van het verharde oppervlak.

De doeleindenomschrijving van artikel 12 “verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-” wordt uitgebreid met een sub c voor “de waterhuishouding en de waterberging”.

9. Het Waterschap verzoekt om bij alle watergerelateerde onderwerpen in de bestemmingen vooraf advies in te winnen bij het Waterschap.

Reactie gemeente

In artikel 21 is een lid 2 ingevoegd, dat als volgt luidt: “Bij procedures op basis van onderhavig bestemmingsplan waarbij waterhuishoudkundige belangen zijn betrokken, wordt vooraf advies ingewonnen bij het Waterschap Rijn en IJssel.”

10. Het is onduidelijk of voor de niet-genoemde bestemmingen in artikel 17 een aanlegvergunning moet worden aangevraagd.

Reactie gemeente

Er dient onderscheid te worden gemaakt tussen werken/werkzaamheden die in overeenstemming zijn met de doeleindenomschrijving en die dus in principe kunnen worden uitgevoerd en werken/werkzaamheden die evident in strijd zijn met de doeleindenomschrijving. Deze laatstgenoemde werken/werkzaamheden zijn dus in strijd met de bestemming en mogen dus niet worden uitgevoerd.

Een aanlegvergunningstelsel wordt opgenomen om te voorkomen dat de grond door het uitvoeren van werken/werkzaamheden minder geschikt wordt voor de beoogde functie. Dit betreft dus werken/werkzaamheden, die in principe uitgevoerd kunnen worden, maar gekoppeld worden aan een aanlegvergunningstelsel in verband met onder andere de waterhuishoudkundige belangen en het behoud van het bos.

Voor de bestemmingen “A-watergang”, “verkeers- en verblijfsdoeleinden -VV-”, “groenvoorzieningen -G-“ en “beekdal -BE-” wordt een nadere regeling inzake de uitvoering van werken/werkzaamheden als overbodig beoordeeld.

11. Het Waterschap vraagt of steenbestortingen, drempels, stuwen of bruggen toegelaten zijn binnen de bestemmingen “beekdal -BE-” en “groen en waterberging -GW-”.

Reactie gemeente

De aanleg van werken/uitvoering van werkzaamheden en het bouwen van bouwwerken die in overeenstemming zijn met de doeleindenomschrijving zijn toegelaten. Bruggen, stuwen en soortgelijke bouwwerken zijn in/bij een beek voorzieningen die passen binnen de bestemming. Ter verduidelijking zal in de doeleindenomschrijving bij de bestemming “beekdal -BE-“ toegevoegd worden dat waterbouwkundige werken, zoals bruggen en duikers, toegelaten zijn. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, waren binnen deze bestemming al toegelaten.

De doeleindenomschrijving van de bestemming “groen en waterberging -GW-” is op gelijke wijze aangepast als voornoemde bestemming.

- *Gasunie, Vitens en KPN*

12. Deze instanties hebben geen opmerkingen gemaakt over de inhoud van het plan. Vitens vraagt bij de uitvoering van het plan rekening te houden met de in het plangebied aanwezige drinkwaterleidingen en KPN verzoekt rekening te houden met het handhaven en vrijhouden van de bestaande tracés, de te creëren tracés en ruimte beschikbaar te stellen voor het plaatsen van kabelverdeelkasten.

Reactie gemeente

Bovengenoemde wensen zullen bij de uitvoering van werkzaamheden betrokken worden.