

bestemmingsplan

Bredevoort, Bekendijk

gemeente Aalten

Datum: 26 mei 2009

Projectnummer: 60697

ID: NL.IMRO.019702047-

INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	AANLEIDING	1
1.2	LIGGING PLANGEBIED	1
1.3	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	2
1.4	OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN	2
2	HET PLAN	3
2.1	INLEIDING	3
2.2	ONTWIKKELINGSGERICHT	3
2.3	BEHEERSGERICHT	8
3	HAALBAARHEID VAN HET PLAN	11
3.1	INLEIDING	11
3.2	BELEID	11
3.3	MILIEU	15
3.4	WATER	20
3.5	ECOLOGIE	23
3.6	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
3.7	VERKEER EN PARKEREN	27
3.8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
3.9	HANDHAAFBAARHEID	28
4	WIJZE VAN BESTEMMEN	29
4.1	ALGEMEEN	29
4.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	30
5	DE PROCEDURE	33
5.1	INSPRAAK	33
5.2	OVERLEG	33
5.3	ZIENSWIJZEN	34

SEPARATE BIJLAGEN

- *akoestisch onderzoek*
- *onderzoek luchtkwaliteit*
- *bodemkundig onderzoek*
- *quick scan flora en fauna*
- *archeologisch onderzoek*
- *zienswijzenverslag*

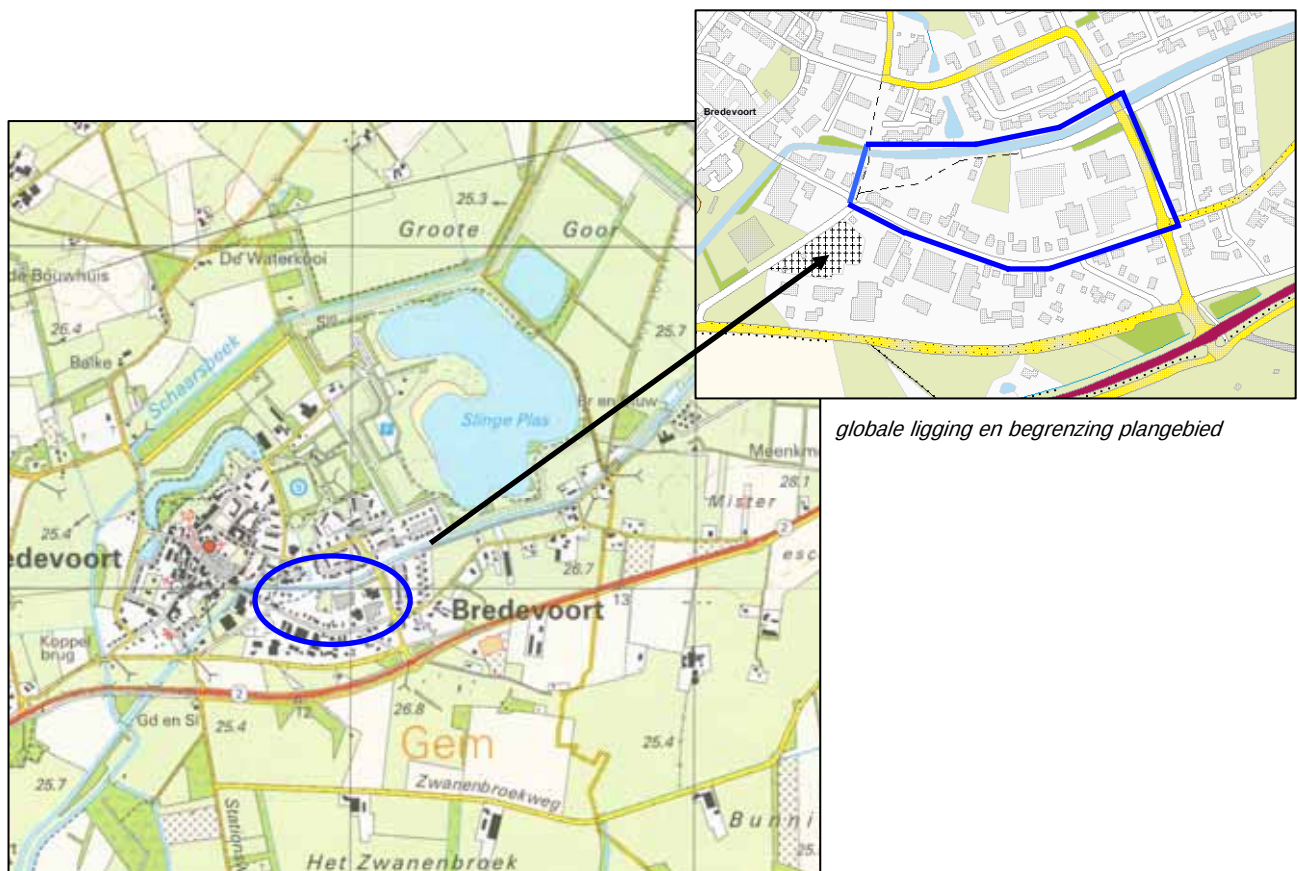
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in twee doelstellingen. Allereerst maakt het plan woningbouw op de locatie Bekendijk in Bredevoort (gemeente Aalten) mogelijk. De locatie Bekendijk is reeds in de gemeentelijke visie wonen en werken als inbreidingslocatie aangewezen. Daarnaast voorziet voorliggend plan in een geactualiseerd bestemmingsplan voor het grondgebied ten westen van de locatie Bekendijk. Het plan legt voor dit deel van het plangebied enkel de bestaande situatie vast. Het plan biedt hierdoor meer rechtszekerheid voor de burger, omdat in een groter gebied dezelfde regeling geldt. Bovendien ontstaat hierdoor een logische begrenzing van het plangebied. Door de dubbele doelstellingen omvat voorliggend bestemmingsplan zowel een ontwikkelingsgericht als een beheersgericht deel.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

De begrenzing van het plangebied wordt globaal gevormd door de Boven Slinge aan de noordzijde, de Roelvinkstraat aan de oostzijde, de Misterstraat aan de zuidzijde en de Bekendijk aan de westzijde. Onderstaande kaartfragmenten tonen globaal de ligging en begrenzing van het plangebied.



globale ligging en begrenzing plangebied

1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

Voorliggend plan herzielt de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen. Het betreffen de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Misterstraat;
- Bestemmingsplan Stadsbroek.

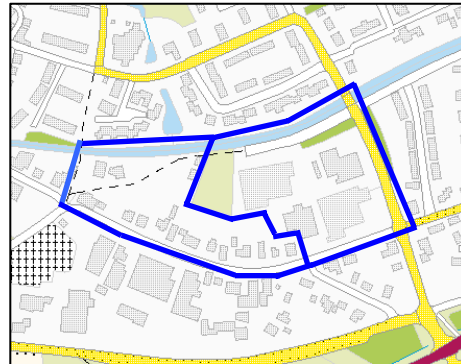
1.4 OPZET VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen plankaart), regels (voorheen voorschriften) en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt het tweede hoofdstuk “het plan”, waarin twee onderdelen zijn te onderscheiden. Allereerst gaat dit hoofdstuk in op het ontwikkelingsgerichte deel van dit bestemmingsplan, waarin het stedenbouwkundig ontwerp ten behoeve van de inbreidingslocatie wordt toegelicht. Voor het overige deel van het plangebied, het beheersgerichte deel, geeft dit hoofdstuk het beheerskader aan. Toegelicht wordt hoe het plangebied ruimtelijk-juridisch wordt beheerst en welke planologische afwegingen hieraan ten grondslag liggen. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft beleid, milieuaspecten, water, archeologie, ecologie en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten van inspraak en overleg aan de orde.

2 HET PLAN

2.1 INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan voorziet, naast het mogelijk maken van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling (woningbouw), voor een deel van het plangebied enkel in een actualisering van bestaande plannen met enkele kleinere ontwikkelingen. Het plangebied is dus, op basis van het karakter van het bestemmingsplan dat er van topassing is, onder te verdelen in twee delen. Nevenstaande afbeelding geeft inzicht in deze onderverdeling. Het oostelijk



tweedeling plangebied

deel van het plangebied betreft een inbreidingslocatie, waar nieuwe woningbouw is voorzien. Het bestemmingsplan heeft in dit deel een ontwikkelingsgericht karakter, wat inhoudt dat de realisatie van de woningbouw rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt. In het westelijk deel van het plangebied wordt ten behoeve van de actualisatie de bestaande situatie vastgelegd, waarmee niet rechtstreeks in nieuwe ontwikkelingen wordt voorzien. Via een tweetal wijzigingsbevoegdheden is het mogelijk nieuwe ontwikkelingen toe te staan. Het plan is hier dus in eerste instantie beheersgericht van aard. Voornoemde tweedeling is in dit hoofdstuk terug te vinden. Het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan komt in paragraaf 2.2 aan bod. Deze paragraaf geeft inzicht in de huidige en toekomstige situatie van het oostelijk deel van het plangebied. Daarna volgt in paragraaf 2.3 een beschrijving van het westelijk deel, waar het bestemmingsplan een beheersgericht karakter heeft. In deze paragraaf wordt aangegeven hoe dit beheer er voor de diverse functies uitziet en wat de reden voor dit beheer is. Hiertoe wordt kort beschreven welke functies zich binnen het westelijke deel van het plangebied bevinden en wat de ruimtelijke structuur is. Tevens komt het beheer van de functies en de achtergrond van dit het beheer aan bod. Ten slotte wordt ingegaan op de mogelijkheden die de wijzigingsbevoegdheden bieden.

2.2 ONTWIKKELINGSGERICHT

In deze paragraaf volgt een beschrijving van het ontwikkelingsgerichte (oostelijke) deel van het plangebied. Deze paragraaf gaat in op de huidige ruimtelijke structuur, de stedenbouwkundige uitgangspunten die aan de basis staan van de ontwikkelingen en tot slot, door een beschrijving van het ontwerp, op de toekomstige situatie van dit deelgebied.

2.2.1 *huidige situatie*

De inbreidingslocatie betreft het oostelijk deel van het plangebied Bekendijk. Momenteel is deze locatie in gebruik als een klein bedrijventerrein met onder andere een garagebedrijf, een voormalig constructiebedrijf en een confectiebedrijf.

Aan de oostzijde wordt de inbreidingslocatie begrensd door de Roelvinkstraat. Ter hoogte van het plangebied ligt langs de weg aan de zijde van het plangebied een groene berm met lage heesterbeplanting en een bomenrij en aan de overzijde van de weg ligt een groenstrook bestaande uit bosplantsoen waar woningen met de achterzijde aan grenzen. De Misterstraat vormt de zuidelijke grens van de inbreidingslocatie. Langs deze weg bevindt zich lintbebouwing uit verschillende perioden, waaronder statige villa's en boerderijen uit het begin van de 20^e eeuw. Tussen de lintbebouwing staat op enkele plekken eveneens bedrijfsbebouwing, zoals het garagebedrijf in het plangebied.

Aan de noordzijde wordt de inbreidingslocatie begrensd door de beek de Boven Slinge. Direct ten zuiden van deze beek bevindt zich in de huidige situatie de weg Bekendijk. Deze weg vormt een ontsluitingsweg voor het constructie- en confectiebedrijf op het in het plangebied gelegen bedrijventerrein en een woonhuis ten westen van de inbreidingslocatie.

2.2.2 *uitgangspunten*

Met betrekking tot de woningbouwontwikkeling in het plangebied zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- het realiseren van een woonbuurt die aansluit op de stedenbouwkundige structuur in de omgeving;
- het laten aansluiten van de woningbouw op de lintbebouwing langs de Misterstraat;
- het versterken van de belevingswaarde van de Bekendijk en de beek Boven Slinge;
- het realiseren van woningen voor verschillende doelgroepen;
- het voorzien in geschakelde woningen, hoekwoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor gezinnen, senioren en starters;
- het realiseren van voldoende parkeergelegenheid volgens de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

2.2.3 *het ontwerp*

Met de inbreidingslocatie in het plangebied Bekendijk wordt in een nieuwe woonbuurt voorzien, waarmee aan voornoemde uitgangspunten wordt voldaan. Er worden woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en senioren, gerealiseerd. De inrichtingsschets op de volgende pagina geeft inzicht in de toekomstige inrichting van deze woonbuurt, welke in navolgende alinea's nader wordt toegelicht.

relatie met omgeving

Om de toekomstige woonbuurt Bekendijk, conform het eerste uitgangspunt, aan te laten sluiten op de omgeving is ervoor gekozen om de woonbuurt haaks op de Boven Slinge te richten. Hiertoe liggen twee groene hofjes met woningen haaks op genoemde beek. De basis van deze structuur sluit aan op de stedenbouwkundige structuur ten oosten van de Roelvinkstraat, waar de woonstraten eveneens haaks op de beek liggen en de Misterstraat en Bekendijk met elkaar verbinden. Deze Boven Slinge wordt voorts nadrukkelijk betrokken bij de planvorming. Dit riviertje krijgt nadrukkelijk meer ruimte via dit plan waarbij ook de bocht wordt benadrukt. Die bocht wordt extra benadrukt door de bebouwing hierop met een 'knik' te richten op de Boven Slinge. Hierdoor krijgt deze omgeving een sterke relatie met haar natuurlijke omgeving.

Langs de randen van het plangebied zijn de woningen georiënteerd op de Misterstraat, Roelvinkstraat en Bekendijk met accenten op de hoeken Bekendijk-Roelvinkstraat en Misterstraat - Roelvinkstraat. Langs de Misterstraat wordt de lintbebouwing voortgezet. De Roelvinkstraat, die een verbinding vormt met noordelijk gelegen woonbuurten, wordt door woningen begeleid. Langs de beek wordt de kwaliteit van de openbare ruimte vergroot door de woningen op de beek te richten.

bebouwing

De bebouwing in de inbreidingslocatie Bekendijk bestaat uit woningen voor verschillende doelgroepen, zoals starters, gezinnen en senioren. Het woningbouwprogramma omvat 22 rijwoningen, 26 halfvrijstaande woningen en 9 vrijstaande woningen (allen geschakeld). De accenten in de woonbuurt worden gevormd door de woningen op de hoek Bekendijk-Roelvinkstraat en Misterstraat-Roelvinkstraat. Deze woningen onderscheiden zich van de overige woningen langs de Bekendijk en hebben een oriëntatie op twee wegen (Bekendijk respectievelijk Misterstraat én Roelvinkstraat). De vrijstaande (waaronder geschakelde) en halfvrijstaande woningen bevinden zich aan de buitenranden van de nieuwe woonbuurt.

De rijwoningen liggen geconcentreerd rondom het grote groene hofje in het oosten van de woonbuurt, dat in verbinding staat met de Misterstraat en Bekendijk. Aan het kleine, meer westelijk gelegen, groene hofje liggen halfvrijstaande woningen.

Bijgaande afbeelding geeft het stedenbouwkundig plan weer.

ontsluiting en parkeren

Een deel van het plangebied wordt op bestaande wegen, zoals de Misterstraat, Roelvinkstraat en Bekendijk, ontsloten. De ontsluiting van het oostelijk gelegen groene hofje vindt plaats vanaf de Misterstraat en de Bekendijk. De nieuw te realiseren woonstraat wordt een eenrichtingsweg, waarbij het autoverkeer via de Misterstraat het straatje inrijdt en via de Bekendijk het hofje weer verlaat. Het kleinere, meer westelijk gelegen, groene hofje wordt enkel in noordelijke richting op de Bekendijk ontsloten.

Het parkeren vindt plaats op eigen terrein en in de openbare ruimte, waarbij een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning is gehanteerd. In totaal worden 86 parkeerplaatsen gerealiseerd. In parkeren in de openbare ruimte wordt voorzien door middel van parkeervakken in de rabatstrook, parkeerkoffers en parkeerstroken.

groen en water

Het groene karakter van de woonwijk wordt voornamelijk bepaald door de twee groene hofjes, groenstroken langs de wegen en de oeverzone langs de beek Boven Slinge. Binnen deze groene gebieden is ruimte voor waterberging en speelvoorzieningen. Zo kan het groen in het oostelijke groene hofje samen met de eventuele functie van een wadi worden gebruikt voor avontuurlijk spelen. In de oeverzone langs de Boven Slinge wordt, ten behoeve van het creëren van een goede overgang tussen water en land, een natdras-situatie nagestreefd. De Boven Slinge wordt voorts verbreed en de bocht in deze rivier wordt extra aangezet door de bebouwing aan de zuidzijde van de oever een geknikte oriëntatie te geven op deze rivier.

Het groene beeld langs de Roelvinklaan wordt gehandhaafd. De groenstrook is wel verplaatst om langs de rijbaan langsparkeren te kunnen situeren. De groenstrook bestaat bij voorkeur uit gras of lage heester met in de omgeving passende bomen. Met betrekking tot de bomen in de groene hofjes en de oeverzone is het gewenst dat deze refereren aan de beek.

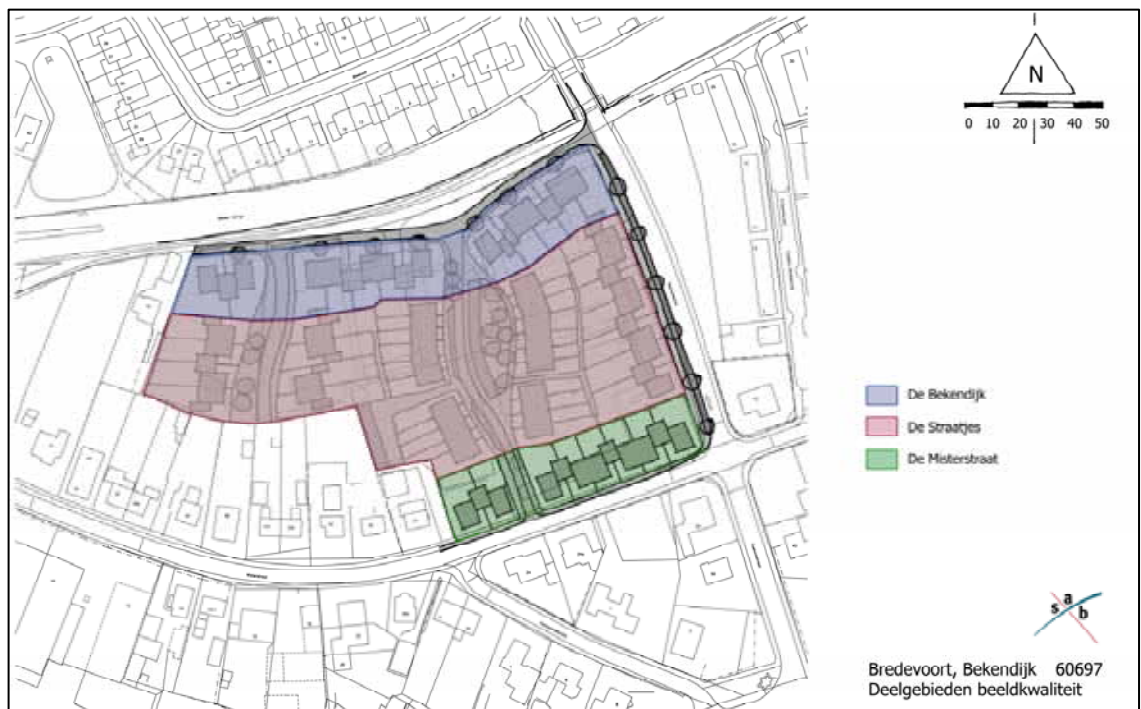
Om de groene uitstraling van het plan te versterken wordt het realiseren van lage hagen, bijvoorbeeld beukenhagen, langs de voortuinen gestimuleerd. Langs zijtuinen die aan de openbare ruimte grenzen worden hogere hagen of duurzame groene erfafscheidingen gewenst geacht.

Ingezet wordt op het handhaven van bestaande waardevolle bomen binnen het plangebied. Met name de bomengroep tussen beide hofjes wordt waardevol geacht. Bescherming van deze bomen wordt gewaarborgd via sectorale wetgeving, de gemeentelijke kapverordening.

2.2.4 *beeldkwaliteit op hoofdlijnen*

deelgebieden

De beeldkwaliteit van het plangebied wordt beschreven door het op te delen in een aantal deelgebieden: de Bekendijk, de Misterstraat en de straatjes (verbindingen tussen deze beide straten). De Bekendijk en de Misterstraat bestaan uit een menging van halfvrijstaande woningen en vrijstaande/ geschakelde woningen op de koppen. De straatjes hebben elk een eigen karakter en zijn afwisselend opgebouwd uit rijwoningen en halfvrijstaande woningen.



beoordelingscriteria

situering

De woningen zijn gesitueerd met de voorzijde naar de openbare weg. De woningen op de hoek van de Bekendijk/Roelvinkstraat en Misterstraat/Roelvinkstraat zijn georiënteerd op beide straten. Voor alle hoekwoningen geldt dat indien de woning met twee zijden aan de openbare weg grenst, blinde zijgevels ongewenst zijn. Bij alle woningen liggen de garages enkele meters terug ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw. Bij de nieuwbouw aan de Misterstraat verspringt de rooilijn, dit past in het stedenbouwkundig beeld van de straat waarbij de afstand van de voorgevel tot de weg gevarieerd is.

massaopbouw

De bouwmassa van de grondgebonden woningen bestaat uit twee lagen plus een kap. Langs de Bekendijk wordt een menging van zadeldaken en schilddaken toegepast. Deze menging zorgt voor een levendig beeld en een individueel karakter van de woningen. Op de hoeken van de Roelvinkstraat-Bekendijk en Roelvinkstraat-Misterstraat zijn accenten in de massa aanwezig. De straatjes bevatten daken met de nokrichting parallel aan de weg. Entrees worden bij de halfvrijstaande woningen in de straatjes geaccentueerd in de dakvorm. Woningen langs de Misterstraat bevatten daken die aansluiten bij het karakter van de bestaande bebouwing uit de jaren 70.

gevels

De uitstraling van de gevels is in het hele plangebied traditioneel. Langs de Bekendijk ontstaat een gevarieerd beeld door afwisseling van gevelindelingen en het toepassen van elementen als erkers. In de straatjes ontstaat per straatje een samenhangend gevelbeeld, individuele woningen zijn echter duidelijk herkenbaar. De gevels van de woningen langs de Misterstraat zoeken aansluiting bij de aangrenzende bestaande bebouwing.

kleur- en materiaalgebruik

Gevels bestaan uit baksteen in een roodbruine kleur. Onderdelen van de architectuur mogen een afwijkende accentkleur krijgen. Daken worden bekleed met pannen in de kleur grijs/ antraciet. Kozijnen en boeiboorden zijn crèmekleurig. Voor wat betreft de voorgestelde architectuur wordt verwezen naar de referentiebeelden op de stedenbouwkundige schets.

openbare ruimte

De oever van de Boven Slinge krijgt ter hoogte van het plan een natuurlijker, glooiender verloop. De bomen langs de Bekendijk en in de straatjes passen bij het karakter van de beek. Te denken valt aan els, wilg of linde. In het oostelijke straatje wordt een speelplek aangelegd. Het is gewenst langs alle voortuinen een lage beukenhaag te plaatsen. Zijtuinen grenzend aan openbaar gebied worden begeleid door een hoge haag of een duurzame groene erfafscheiding. Een dergelijke begroeiing is ook gewenst aan het einde van het doodlopende westelijke straatje. De kleurstelling en inrichting van de bestrating dient aan te sluiten bij de karakteristiek en baksteenkleur van de woningen.

2.3 BEHEERSGERICHT

Deze paragraaf geeft een beschrijving van het westelijk deel van het plangebied en heeft een beheersgericht karakter. Er volgt allereerst een korte beschrijving van de functies die in dit westelijk deelgebied aanwezig zijn en de ruimtelijke structuur van deze functies. Daarna wordt ingegaan op het beheer van de functies en de achtergrond van dit het beheer. Met name de planologische gedachte achter de bestemmingssystematiek is van belang.

2.3.1 *ruimtelijke situatie*

bebouwingsstructuur

De oudste bebouwing van de kern Bredevoort is gesitueerd in het historische centrum. Ten oosten van dit centrum bevindt zich nieuwere bebouwing in de vorm van naoorlogse uitbreidingswijken. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan maakt deel uit van een dergelijke wijk. De naoorlogse woningen in het westelijk deel van het plangebied zijn gesitueerd in een ruim opgezette structuur en omvatten voornamelijk vrijstaande woonhuizen en een aantal twee-onder-een-kap woningen. De bouwjaren variëren van de jaren 40 tot de jaren 80. De bebouwingshoogte is één à twee bouwlagen met een kap. De daken betreffen zadeldaken met een nokrichting die afwisselend evenwijdig aan de weg-as is of haaks daarop staat. Voorerven en zichtbare zij-erven zijn minimaal verhard en veelal als siertuin ingericht.

groen- en waterstructuur

Het groene en blauwe karakter van het westelijk deel van het plangebied wordt met name bepaald door de beek Boven Slinge. Deze beek is een belangrijk waterelement voor de gemeente Aalten en is ter hoogte van de kern Bredevoort beek aangewezen als een “natte ecologische verbindingzone”.

In het deelgebied is naast genoemde beek niet veel ruimte voor openbaar groen. De woningen hebben een voortuin, waardoor een groene uitstraling en een ruim straatprofiel ontstaat.

verkeersstructuur

De wegen in het westelijk deelgebied betreffen erftoegangswegen binnen de bebouwde kom. Ze hebben een vrij lage verkeersintensiteit en dienen met name ten behoeve van bestemmingsverkeer.

functionele structuur

wonen

Wonen vormt de belangrijkste functie binnen het westelijke deel van het plangebied en vindt met name plaats in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woningen.

bedrijvigheid, voorzieningen en dienstverlening

In dit deelgebied is geen bedrijventerrein aanwezig en is één bedrijf gevestigd. Het betreft een schildersbedrijf in het noordwesten. Daarnaast is er ten zuiden van dit schildersbedrijf een horecavoorziening, in de vorm van een café-restaurant, gelokaliseerd. In het oosten van het deelgebied bevindt zich aan de Misterstraat een administratiekantoor.

2.3.2 *beheer van de bestaande ruimtelijke situatie*

Voorliggend plan is voor het westelijk deel van het plangebied consoliderend van aard. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Dit betekent echter niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het beheersgerichte deel van het plan moet worden voorkomen. Binnen bestaande functies worden in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. Daarnaast wordt via wijzigingsbevoegdheden ruimte geboden aan een tweetal grotere ontwikkelingen.

Onderstaand worden deze mogelijkheden per functie beschreven. In hoofdstuk 4, wijze van bestemmen, is vervolgens aangegeven hoe deze mogelijkheden in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan “Bekendijk” (circa 10 jaar) alsnog nieuwe c.q. andere ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel een vrijstelling kan worden verleend.

wonen

De woonfunctie is de belangrijkste functie in het westelijk deelgebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van dit deel van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen (die grenzen zijn aangegeven op de verbeelding in relatie tot de regels; hieruit komt een bepaalde ruimte naar voren aan bouw mogelijkheden bij / aan de bestaande woningen).

Voorts mag er bij de woning een praktijkruimte worden gerealiseerd. Dit omdat hiermee tegemoet wordt gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten/werkzaamheden te ontplooien, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van bescheiden praktijkruimten in een woonwijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de wijk. Denk bij praktijkruimte bijvoorbeeld aan een vrij beroep, zoals dat van accountant, advocaat, architect, arts of kunstenaar maar ook een kleine schoonheidssalon of pedicure kan een aan huis gebonden beroep zijn. Detailhandel is uitdrukkelijk niet toegestaan. Van een praktijkruimte kan verder uitsluitend sprake zijn, indien de woonfunctie de overheersende functie in de woning blijft.

bedrijvigheid, voorzieningen en dienstverlening

Deze functies komen op een beperkt aantal locaties in het westelijk deel van het plangebied voor. Bestaande bedrijven, voorzieningen en dienstverlening binnen dit deelgebied (een schildersbedrijf en een café) zijn van een passende bestemming en van strakke bouw grenzen voorzien. Grote uitbreidingen binnen genoemde functies zijn in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de activiteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan mogelijk.

groen en water

In het noorden van het deelgebied is de beek Boven Slinge aanwezig. Deze beek vormt een belangrijk waterelement binnen de kern Bredevoort en is tevens ecologisch zeer relevant. De Boven Slinge, met bijbehorende oever, is voorzien van de bestemming Water.

Bestaande groenvoorzieningen met een redelijke oppervlakte zijn van de bestemming Groen voorzien. Deze groenvoorzieningen zijn gelegen langs de beek en dragen bij aan de ecologische waarde van de beek. Door ze van een groene bestemming te voorzien, wordt de zekerheid geboden dat genoemde groenvoorzieningen blijven bestaan.

verkeer

De bestaande wegenstructuur is vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen en uitritten biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als Verkeer bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen.

ontwikkelingen

Zoals gesteld is voor het westelijk deel van het plangebied de bestaande situatie vastgelegd in dit bestemmingsplan. Toch is in dit bestemmingsplan ruimte geboden aan een aantal ontwikkelingen om de bestaande bestemmingen te wijzigen en daarvoor in de plaats woningen en bijbehorende voorzieningen en voorzieningen voor verkeer en parkeren te realiseren.

In het bestemmingsplan is dit mogelijk gemaakt middels een tweetal wijzigingsbevoegdheden (1 en 2). Hieraan kan alleen medewerking worden verleend als de haalbaarheid van het initiatief voldoende is aangetoond en een aanvullende procedure is doorlopen. Concreet gaat het om de volgende projecten:

- Het realiseren van 1 vrijstaande woning centraal in het plangebied (wijzigingsbevoegdheid 1).
- Het realiseren van 4 vrijstaande woningen in de noordwesthoek van het plangebied. Deze woningen worden ontsloten via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die aantakt op de Misterstraat. Drie woningen worden ingepast in het toekomstig lint en zijn georiënteerd op de Boven Slinge (wijzigingsbevoegdheid 2).



Ontwikkeling gebied wijzigingsbevoegdheid 2

3 HAALBAARHEID VAN HET PLAN

3.1 INLEIDING

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het onderhavige bestemmingsplan is, voor zowel het ontwikkelingsgerichte als beheersgerichte deel, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

3.2 BELEID

provinciaal en regionaal beleid

streekplan Gelderland 2005

De kern Bredevoort valt op basis van het streekplan onder het multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen; elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt 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 is onder andere een intensivering van het stedelijk grondgebruik noodzakelijk, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldige omgang met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Een ander belangrijk ruimtelijk beleidsaccent heeft betrekking op kwalitatief woonbeleid en betreft het beter laten aansluiten van het aanbod aan woningen en woonmilieus bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende

(nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

keuzevrijheid en identiteit, woonvisie Gelderland

De nota Keuzevrijheid en Identiteit geeft richting aan een woonbeleid met kwaliteit in Gelderland. Centraal staan de burger en zijn woonwensen, alsmede het realiseren van passende en gevarieerde woningen en woonmilieus. Een bijzondere opgave ligt in de, als gevolg van de vergrijzing, toenemende vraag naar wonen, zorg en welzijn. Tevens ligt een grote opgave in het versnellen van de herstructurering en transformatie van bestaande wijken en het op gang brengen van de gestagneerde nieuwbouwproductie. Uiteindelijk moet dit leiden tot 'de juiste woning, op de juiste plaats, op het juiste moment'.

Om nadere invulling te geven aan de provinciale Woonvisie hebben gemeenten een zogenaamd Lokaal Kwalitatief Woonprogramma (LKW) opgesteld. De gemeente Aalten heeft daartoe de 'Toekomstvisie – onderbouwing wonen' opgesteld. De LKW's vormen de basis voor de regionale woonvisie en het provinciaal Kwalitatief WoonProgramma (KWP). Doel van het KWP is te komen tot een regionaal woningaanbod dat past bij de regionale woningbehoefte.

De regio Achterhoek heeft in het kader van bovenstaande met de provincie Gelderland afspraken gemaakt over de kwaliteit van het woningaanbod in de regio de komende jaren. Deze afspraken zijn in een convenant vastgelegd. Het is de bedoeling dat de Regio Achterhoek dit proces gaat monitoren de komende tijd.

regionale structuurvisie Achterhoek

De regionale structuurvisie Achterhoek is opgesteld in opdracht van de provincie Gelderland. De provincie heeft bij het opstellen van het nieuwe streekplan gekozen voor een andere benadering. Al in het vroegste stadium van de planvorming heeft ze alle regio's benaderd om een regionale bijdrage te leveren. Voornoemde structuurvisie betreft de regionale bijdrage van de regio Achterhoek en heeft betrekking op een gebied van ruim 120.000 hectaren en meer dan 300.000 inwoners.

In de regionale structuurvisie voor de Achterhoek zijn twee doelstellingen met elkaar vervlochten. Enerzijds wordt een grotere dynamiek in de regio nagestreefd, door onder andere versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod. Anderzijds is het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten zoals 'rust, ruimte en groen' en kleinschaligheid een centrale doelstelling. Het moge duidelijk zijn dat beide doelstellingen gemakkelijk met elkaar in conflict kunnen raken. Dit mogelijke conflict maakt dat een zekere mate van concentratie en sturing van de stedelijke ontwikkelingen noodzakelijk is om bestaande kwaliteiten (zoals beleving van "rust en ruimte") te behouden en ongewenste effecten (zoals verkeershinder en –onveiligheid, afkalving voorzieningenniveau) te voorkomen. Er wordt gestreefd naar:

- het behoud van de karakteristieke, relatief kleine schaal van zoveel mogelijk kernen in de Achterhoek;
- het bundelen van (de groei van) het aantal verkeersbewegingen, waardoor de rust en veiligheid in tal van gebieden bewaard of hersteld kan worden;
- het versterken van het draagvlak voor het OV en voorzieningen;
- het verbeteren van de leefbaarheid in dorpen en kleine kernen;
- het stimuleren van elkaar versterkende netwerken van bedrijvigheid (businesscomplexen) en voorzieningen.

Ten behoeve van de regionale economie hebben dorpen ontwikkelingsmogelijkheden nodig. De visie is er dan ook gericht nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk te concentreren in de bestaande kernen. Hiermee wordt tevens ruimte geboden voor een toename van de woningvoorraad en voor het wijzigen van de woningvoorraad om deze beter op de vraag toe te snijden. In zijn algemeenheid geldt dat de groei van de woningvoorraad de ontwikkeling van de plaatselijke bevolkingsgroei zal volgen, rekening houdend met een eventuele verdergaande afname van de gemiddelde woningbezetting. Bij de groei van kernen streeft de regio er echter naar bijzondere landschappelijke, cultuur-historische waarden te behouden.

conclusie

Het bestemmingsplan "Bekendijk" heeft betrekking op bestaand bebouwd gebied en voorziet in het oostelijk deel van het plangebied, door middel van inbreiding, in vernieuwing van deze bestaande bebouwing. Hiermee past het ontwikkelingsgerichte deel van het plan binnen het provinciaal beleid, waarbij eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering van bestaand bebouwd gebied, alvorens tot uitbreiding over te gaan. De inbreidingslocatie draagt bij aan accommodatie van 'dorps' wonen, waarbij met de voorziene ontwikkelingen rondom de beek tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens wordt voorzien in woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren, waarmee wordt bijgedragen aan het beter laten aansluiten van het aanbod aan woningen en woonmilieus bij de voorkeuren van bewoners.

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkelingen op de locatie Bekendijk bijdragen aan een aantal relevante regionale en provinciale beleidsambities en dus passen binnen het beleid van hogere overheden.

Met betrekking tot het westelijk deel van het plangebied is voornoemd provinciaal en regionaal beleid niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan, aangezien dit deel hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Voor de nieuwe ontwikkelingen in dit deel geldt dezelfde argumentatie als voor het oostelijk deel (zie hierboven). Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld in de handreiking "Van streekplan naar bestemmingsplan" van de provincie Gelderland.

gemeentelijk beleid

masterplan Bredevoort

Het doel van dit masterplan is het ontwikkelen van een totaalbeeld dat bijdraagt aan het realiseren van een levendig en leefbaar historisch stadje Bredevoort. Er zijn twee speerpunten aangewezen die richtinggevend zijn voor de toekomst. Het eerste speerpunt betreft de versterking van de leefbaarheid. Hierbij gaat het om voldoende huisvestingsmogelijkheden voor inwoners en economisch gebonden, kwalitatief hoogwaardige woonmilieus, adequaat voorzieningenniveau, het bieden van mogelijkheden voor werk en inkomen en het bevorderen van de sociale samenhang. Het tweede speerpunt vormt de versterking van de toeristische attractiviteit. Hierbij gaat het om het benadrukken en verder ontwikkelen van de eigen identiteit en het bieden van aantrekkelijke voorzieningen voor toeristen en bezoekers. Belangrijk aspect voor Bredevoort is het herstel van de historische stad.

In het masterplan wordt veel waarde gehecht aan het behouden en versterken van de waardevolle historische structuur. Met name in het noordoostelijk deel van Bredevoort worden hiertoe kansen gezien, aangezien dit gebied nog nauwelijks bebouwd is. Streven is hier een groot parkgebied te ontwikkelen, dat ruimte biedt voor verschillende functies, zoals sportvelden, kulturhus/horeca, landhuis en parkeren (voor piekuren). Het landschap dat hier vroeger aanwezig was, een nat open gebied, kan als inspiratie dienen voor het parkontwerp.

Naast voornoemd project zet het Masterplan ook in op ingrepen in het stadje die een impuls betekenen voor Bredevoort in zijn algemeenheid. Deze ingrepen dienen tezamen te ervoor zorgen dat Bredevoort zich ontwikkelt tot een duurzame, bijzondere en unieke boeiende stad voor inwoners en bezoekers. De locatie Bekendijk/Misterstraat is aangewezen als een locatie waar een dergelijke ingreep gewenst is. De locatie is momenteel in gebruik voor bedrijfsbebouwing. Het masterplan streeft ernaar deze locatie in de toekomst te laten transformeren naar een gebied waar wonen de overhand heeft. Dit komt de leefbaarheid van Bredevoort ten goede.

visie wonen en werken

In de visie wonen en werken is het oostelijk deel van het plangebied (het ontwikkelingsgerichte deel) aangewezen als potentiële inbreidingslocatie voor de functie wonen. De afgelopen jaren is gebleken dat er meer behoefte is aan goedkope woningen, voor onder andere starters en senioren. Tevens is binnen de gemeente vraag naar levensloopbestendige woningen. Voorliggend plan voorziet in de bouw van deze woningtypen. Eén en ander is dan ook in overeenstemming met de wens van de gemeente om meer goedkope woningen te realiseren. Met realisatie van deze inbreidingslocatie komt een in de visie opgenomen uitbreidingslocatie aan de oostzijde van Bredevoort vooralsnog niet tot ontwikkeling.

conclusie

De ontwikkelingen op het gebied van woningbouw die met de inbreidingslocatie binnen het bestemmingsplan Bekendijk worden mogelijk gemaakt, passen binnen het gemeentelijk beleid. Allereerst wordt ermee voldaan aan het eerste speerpunt uit het masterplan, aangezien het plan bijdraagt aan vestigingsmogelijkheden voor inwoners of economisch gebonden en daarmee de leefbaarheid van de kern Bredevoort versterkt. Bovendien wordt een hoogwaardig woonmilieu nagestreefd door te voorzien in voldoende groen en de relatie met de beek Boven Slinge te versterken. Tot slot is de locatie Bekendijk in zowel het masterplan als de visie wonen en werken aangewezen als geschikte inbreidingslocatie voor de functie wonen.

Met betrekking tot het westelijk deel van het plangebied is voornoemd gemeentelijk beleid wederom niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan, aangezien dit deel hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. De nieuwe ontwikkelingen in dit deel passen in het gemeentelijk beleid.

3.3 MILIEU

bodem

Bodemverontreiniging kan invloed hebben op de uitvoerbaarheid van het plan. Bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en om na te gaan of de eventueel aanwezige bodemverontreiniging de (financiële) haalbaarheid van het plan niet in de weg staat.

Econsultancy BV heeft in april 2002 een verkennend onderzoek¹ uitgevoerd voor het gebied waar nieuwe woningbouw is gepland. Het onderzoek is verricht conform de NVN 5725 bodem "Leidraad voor het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend oriënterend en nader onderzoek". Uit dit onderzoek bleek dat op verschillende locaties sprake is van bodemverontreiniging en dat er nader onderzoek plaats moet vinden.

In 2003 zijn de aanvullende bodemonderzoeken verricht door Verhoeve Milieu Oost BV. De doelstelling van de aanvullende bodemonderzoeken is geweest een beter beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te krijgen. Dit om te komen tot een betrouwbare inschatting van de bodemschade in het kader van de herontwikkeling. Onderstaand zijn per onderzochte locatie de conclusies kort samengevat.

Misterstraat 39 en 39A²

Geconcludeerd is dat de olieverontreiniging ter plaatse van de wasplaats zich beperkt tot de directe omgeving van de wasplaats en dat de kwaliteit van de grond ter plaatse van het overig terrein en het noordelijk terreingedeelte in voldoende mate is vastgesteld om een kosteninschatting te kunnen maken van de bodemschade. Wel wordt opgemerkt dat op enkele plaatsen op het overig terrein gehalten aan PAK (som 10) zijn aangetroffen welke de tussenwaarde en/of interventiewaarde overschrijden en waarvan de omvang niet exact is vastgesteld. Dit geldt tevens voor de matige tot sterke verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK (som 10) en minerale olie ter plaatse van het noordelijke deel van de locatie. Bovendien is de bron en dus ook de omvang van de verontreiniging aan gechloroorede koolwaterstoffen nog niet geheel in beeld. Geadviseerd wordt derhalve om een nader onderzoek te verrichten naar de verontreiniging met gechloroorede koolwaterstoffen in grond en grondwater.

Econsultancy BV heeft in augustus 2003 het aanvullend onderzoek³ verricht naar het grondwater. Uit de analyseresultaten blijkt dat de grondwatermonsters licht verontreinigd zijn met trichlooretheen, tetrachlooretheen en cis-2-dichlooretheen. De sterke verontreiniging ter plaatse van peilbuis A2 van het verkennend onderzoek (Econsultancy bv, april 2002) is in verticale richting afgeperkt en zal zich globaal tot circa 6.0 meter onder maaiveld bevinden. Op basis van de onderzoeksresultaten kan de globale omvang van de verontreiniging met vluchtige gehalogeneerde koolwaterstoffen worden vastgesteld. Er is mogelijk sprake van twee verontreinigingskernen: een kern ter plaatse van peilbuis 121 (Verhoeve Milieu) en ter plaatse van peilbuis A2 (Econsultancy BV).

¹ Econsultancy BV Deventer (23 april 2002), Verkennend bodemonderzoek Bekendijk en Misterstraat te Bredevoort, gemeente Aalten, rapportnummer 01122311

² Verhoeve Milieu Oost BV Deventer (10 juli 2003), Aanvullend bodemonderzoek Misterstraat 39 en 39A te Bredevoort, projectnummer 153079-1

³ Econsultancy BV Deventer (28 augustus 2003), Aanvullend grondwateronderzoek Misterstraat 39 en 39A in de gemeente Aalten, rapportnummer 03082212

De resultaten van het lopende grondwateronderzoek ter plaatse van de peilbuizen 122 en 123 (Verhoeve Milieu) zal hieromtrent uitsluitsel kunnen geven. De sterke verontreiniging bevindt zich, blijkens de resultaten van de voorgaande onderzoeken en het huidige onderzoek ter plaatse van de beide kernen tot circa 6 meter onder maaiveld. De verontreiniging zal zich naar verwachting tot maximaal 9 meter onder maaiveld hebben verspreid.

hoek Bekendijk-Roelvinkstraat⁴

Zintuiglijk zijn in alle boringen, in verscheidende gradaties en op verscheidende dieptes, puin en/of baksteen en/of kolengruis aangetroffen. Op het zuidelijk deel van het buitenterrein zijn licht tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK (som 10), EOX en minerale olie gemeten. Het overige (buiten)terrein bevat slechts licht verhoogde gehalten van deze parameters. Een uitzondering hierop is boring 207 (noordelijke terreindeel) waar matig tot sterk verhoogde gehalten aan zware metalen zijn aangetroffen. De zintuiglijk schone ondergrond is vrij van verontreinigingen. Geconcludeerd kan worden dat de verhogingen in belangrijke mate te relateren zijn aan de zintuiglijke waarnemingen. Op het noordelijk deel van de locatie is asbest in de bodem aanwezig (boring 206 en 207). Aanbevolen wordt om hier een nader onderzoek volgens de NEN 5707 uit te voeren. Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de grond van het buitenterrein (met uitzondering van de aangetroffen asbestverontreiniging) in voldoende mate is vastgesteld.

Bekendijk 28⁵

Zintuiglijk zijn in alle boringen, in verscheidende gradaties en op verscheidene dieptes, puinresten en/of kolengruis aangetroffen. In het algemeen kan worden gesteld dat de zintuiglijk schone grond en de grond waar slechts sporen met puin en/of baksteen en/of kolengruis zijn aangetroffen geen verontreinigingen bevat. In de grond met zwakke tot matige resten aan puin en/of baksteen en/of kolengruis zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK (som 10) en minerale olie gemeten. Een uitzondering hierop is boring 308. Zintuiglijk is in deze boring kolengruis (matig) en resten baksteen waargenomen, maar analytisch zijn geen verontreinigingen gemeten. Op het maaiveld zijn in de paardenwei plaatjes hechtgebonden asbestcement aangetroffen. Geadviseerd wordt om voorafgaand aan eventuele graafwerkzaamheden deze plaatjes te verwijderen. Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de grond van het buitenterrein in voldoende mate is vastgesteld.

groenstrook Bekendijk te Bredevoort⁶

Zintuiglijk zijn in de bovengrond puindeeltjes waargenomen. Verder is de ondergrond plaatselijk zwak tot matig roesthoudend. In de ondergrond van boring 400 (naast boring C03 uit het onderzoek van Econsultancy) is het gehalte aan lood beneden de streefwaarde gemeten. Door middel van deze analyse is de loodverontreiniging in verticale richting ingekaderd tot gehalten beneden de streefwaarde. In de bovengrond van de boringen 401 en 402 ligt het gehalte aan lood beneden de streefwaarde. In de bovengrond van boring 403 is het gehalte aan lood verhoogd gemeten ten opzichte van de streefwaarde.

⁴ Verhoeve Milieu Oost BV Deventer (9 juli 2003), Aanvullend bodemonderzoek hoek Bekendijk-Roelvinkstraat te Bredevoort, projectnummer 153079-2

⁵ Verhoeve Milieu Oost BV Deventer (9 juli 2003), Aanvullend bodemonderzoek Bekendijk28 te Bredevoort, projectnummer 153079-3

⁶ Verhoeve Milieu Oost BV Deventer (19 augustus 2003), Aanvullend bodemonderzoek groenstrook Bekendijk te Bredevoort, projectnummer 153079-4

Door middel van analyses is de loodverontreiniging in horizontale richting ingekaderd tot gehalten beneden de tussenwaarde. De matige verontreiniging aan lood (gehalten boven de tussenwaarde) bevindt zich in de directe omgeving van de boorlocatie C03 (400) en betreft een puntbron. Geconcludeerd kan worden dat de kwaliteit van de grond in voldoende mate is vastgesteld en dat er geen sprake is van een ernstige bodemverontreiniging.

De regels voor het grondverzet zijn vastgelegd in de Regionale Bodemkwaliteitskaart met bijbehorend Bodembeheerplan voor de regio Achterhoek. Deze zijn opgesteld door adviesbureau Witteveen en Bos en worden weergegeven in de rapportage “bodemkwaliteitskaart gemeenten Regio Achterhoek” kenmerk DTC167-1. De bodemkwaliteitskaart geldt in principe voor de periode 2007-2011. Voor meer informatie over de bodemkwaliteitskaart verwijzen wij naar de gemeentepagina (www.aalten.nl). Daarnaast is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

De bodemkwaliteit is in het kader van het bestemmingsplan voldoende in beeld gebracht. Middels nader- en saneringsonderzoek wordt de bodem geschikt gemaakt voor de toekomstige gebruiksfuncties. Zo worden de woonbestemmingen gesaneerd tot de kwaliteit “wonen” zoals beschreven in het Besluit bodemkwaliteit.

westelijk deel plangebied

Het bestemmingsplan staat in het westelijk deel van het plangebied niet rechtstreeks nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt daar voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is voor dit deel van het plangebied dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit deel van het bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de Woningwet zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit. De grotere ontwikkelingen hebben een wijzigingsbevoegdheid gekregen. Via de wijzigingsregels is afgedekt dat aangetoond moet worden dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen.

Het Besluit bodemkwaliteit is van toepassing op de kwaliteit voor de toekomstige gebruiksfuncties. Dit maakt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

geluid

Wanneer met een project nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting van omliggende wegen op deze bebouwing. De gevelbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in principe niet overschrijden. De binnenwaarde bedraagt maximaal 33 dB(A).

Het ontwikkelingsgerichte deel van het bestemmingsplan Bekendijk voorziet in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing, namelijk woningen. Nader onderzoek naar het wegverkeerslawaaï in dit deel van het plangebied is daardoor noodzakelijk. Buijvoets bouw- en geluidsadvisering heeft in november 2008 een akoestisch onderzoek⁷ verricht naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaaï op de gevels van de geplande woningen in het plan "Bekendijk". Uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op enkele plaatsen bij de woningen aan de Roelvinkstraat en Misterstraat wordt licht overschreden.

De maatregelen die voor de woningen getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Als gevolg daarvan is het verlenen van een hogere grenswaarde door het college van burgemeester en wethouders noodzakelijk. De ontheffingsgrond is: "door de gekozen situering een open plaats tussen aanwezige bebouwing opvullen".

Wanneer een hogere grenswaarde wordt verleend, zijn maatregelen aan de gevels noodzakelijk. In alle gevallen waarin ontheffing wordt verleend, worden eisen gesteld aan het binnenniveau en de indeling van de woning. De binnenwaarde, waaraan bij het realiseren van de nieuwe woning zal moeten worden voldaan, bedraagt 33 dB(A). Nadat het definitieve ontwerp gereed is kunnen de noodzakelijke geluidwerende maatregelen worden vastgesteld.

Voor nadere informatie omtrent het akoestisch onderzoek wordt verwezen naar de separate bijlage, waarin het onderzoek is opgenomen.

Aangezien in het westelijk deel van het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn toegestaan, is voor dit deel van het plangebied geen akoestisch onderzoek verricht. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien. De grotere ontwikkelingen hebben een wijzigingsbevoegdheid gekregen. Via de wijzigingsregels is afgedekt dat aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de wetgeving.

Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrari-sche) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

De ontwikkelingen die in het oostelijk deel van het plangebied mogelijk worden gemaakt voorzien enkel in woningbouw, hetgeen geen extra milieuhinder met zich meebrengt.

⁷ Buijvoets bouw- en geluidsadvisering (2 november 2008), Akoestisch onderzoek bouwplan "Bekendijk" te Bredevoort, gemeente Aalten. Oldenzaal, werknummer 08.053

Bovendien is daar sprake van sanering van bestaande bedrijven in een woongebied. In de directe omgeving van de nieuwe woningen zijn geen bedrijven met relevante hinderzones aanwezig.

In het westelijk deel van het plangebied wordt de bestaande situatie vastgelegd en van een ruimtelijk-juridisch kader voorzien. Het bedrijf aan de westzijde heeft een passende regeling in de regels gekregen. Via de Wet milieubeheer wordt hinder op gevoelige functies voorkomen. In het beheersgerichte deel van het plangebied doen zich op het gebied van de milieuzonering en de mogelijkheden in het kader van de Wet milieubeheer geen problemen voor.

Het bestemmingsplan voldoet hiermee aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld

luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en 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

De nieuwe wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling. (gevoelige bestemmingen). Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Uit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

SAB heeft in 2006 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Het luchtkwaliteitonderzoek geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse met behulp van een screening met het CAR-II model. Daarnaast geeft het inzicht in de mogelijke belemmeringen vanuit de Wet Milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat:

- de Wet milieubeheer voor dit project geen nadere eisen, maatregelen of onderzoeksplicht stelt. Het project leidt 'niet in betekenende mate' tot verslechtering van de luchtkwaliteit en betreft geen 'gevoelige bestemming'.
- het aspect 'luchtkwaliteit' is in deze situatie geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening. Hoewel bij woningen sprake kan zijn van een langdurige blootstelling aan luchtverontreiniging, liggen de concentraties van de luchtvervuilende stoffen op een aanvaardbaar niveau in vergelijking met de luchtkwaliteitsnormen (grenswaarden) die op Europees niveau zijn vastgesteld om te voorkomen dat de gezondheid onaantvaardbare risico's loopt. De concentraties zijn zo laag dat het uitgesloten is dat een herberekening met het meest actuele CAR II model tot andere conclusies zal leiden.

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, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

In de nabijheid van het plangebied is geen stationaire bron aanwezig, waardoor er geen externe veiligheidscontour over het plangebied ligt. Tevens vind over de wegen in en nabij het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, waardoor ze geen noemenswaardige route voor mobiele bronnen vormen. Aan de normen voor externe veiligheid wordt in dit plan voldaan.

Daarnaast is de planontwikkeling getoetst aan de "Handleiding Bluswatervoorziening en bereikbaarheid" van de Nederlandse Vereniging voor Brandweertzorg en Rampenstrijding. Deze wordt binnen brandweer Nederland gezien als leidend ten aanzien van bereikbaarheid. Geconcludeerd wordt dat als een wegbreedte van minimaal 5 m wordt gegarandeerd bij de 4 dubbele aan de westzijde en de parkeercoffer achter de rijwoningen voldaan wordt aan de randvoorwaarden.

De uitvoering van het bestemmingsplan ondervindt geen belemmering van dit milieuaspect.

3.4 WATER***rijksbeleid***

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

provinciaal beleid

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld. Het Waterhuishoudingsplan schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of 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 (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

beleid Waterschap Rijn en IJssel

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor we staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de wensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf.

Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Zo'n watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen.

Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Het beleid van Waterschap Rijn en IJssel is gericht op het realiseren en instandhouden van een duurzaam veerkrachtig watersysteem, waarbij veilig water, voldoende water en schoon water uitgangspunt zijn. Voor het plangebied, zijn in overleg met het waterschap Rijn en IJssel de volgende uitgangspunten opgesteld:

- de trits vasthouden-bergen-afvoeren is van toepassing. Schoon regenwater van het nieuwe rioolstelsel is hierop ontworpen. In het plan kan regenwater geïnfiltreerd worden en/of afgevoerd naar infiltratievoorzieningen en/of oppervlaktewater.
- minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen en reduceren verdrinkingsrisico's;
- het voorkomen van grondwateroverlast;
- oppervlaktewaterkwaliteit: behoud en realisatie van een goede waterkwaliteit voor mens en natuur;
- grondwaterkwaliteit: behoud en realisatie van een goede waterkwaliteit voor mens en natuur;
- natte natuur: ontwikkelen en beschermen van een rijke, gevarieerde en natuurlijke karakteristieke aquatische natuur;
- inrichting en beheer: doelmatig beheer en onderhoud van de waterpartijen;
- recreatie: passief recreatief medegebruik: openstellen van onderhoudspaden voor wandelaars.

Bij de situatie voor het plangebied wordt per deelaspect beschreven hoe hiermee is omgegaan.

gemeentelijk beleid

Voorliggend plan heeft als doel de Boven Slinge binnen de bebouwde kom van Bredevoort ecologisch te herinrichten naar het model "Winde" en meer 'beleefbaar' te maken. Door uitvoer van dit bestemmingsplan wordt nadrukkelijk invulling gegeven aan dat streven. De Boven Slinge wordt breder en krijgt een meer natuurlijk uiterlijk. De beleving van deze beek wordt nog verstrekt doordat het stedenbouwkundige plan (zie hoofdstuk 2) reageert op de bocht door ook de woningen aan deze rivier mee te laten 'knikken'.

situatie plangebied

Econsultancy bv heeft in oktober 2005 een bodemkundig onderzoek⁸ uitgevoerd voor het deel van het ontwikkelingsgerichte deel van plangebied waar de woningbouw is voorzien. Dit onderzoek is opgenomen in de separate bijlage. De onderzoekslocatie betreft een viertal percelen, welke zijn gelegen aan de Misterstraat en de Bekendijk. Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de doorlatendheid van de onverzadigde zone ten behoeve van de eventuele aanleg van infiltratievoorzieningen voor hemelwater in het kader van door voorgenomen herontwikkeling van de locatie.

vasthouden-bergen-afvoeren

Het afval en het hemelwater zullen gescheiden worden afgevoerd. Bij de afvoer van regenwater gaat de voorkeur uit naar infiltratie, nadere invulling hiervan zal bepaald worden naar aanleiding van het waterhuishoudkundig ontwerpplan wat nog opgesteld dient te worden.

Onder de Bekendijk is een bergbezinkvoorziening aanwezig. Dit is een voorziening voor het rioolwater en heeft tot doel het aantal overstorten en de vuilvracht van de overstorten te verminderen. Deze voorziening is aangelegd in het kader van de basisinspanning en staat los van de ontwikkeling van Bekendijk.

Onder de wegen in het ontwikkelingsgerichte deel wordt voorzien in waterbergingsvoorzieningen, in de vorm van bergbezinkvoorzieningen, waarin 20 mm kan worden geborgen. Hierdoor wordt het hemelwater eerst tijdelijk vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Het tijdelijk vasthouden heeft tot doel de pieken in de hemelwaterafvoer af te vlakken.

Ten behoeve van voornoemde waterhuishoudkundige situatie wordt het oostelijk deel van het plangebied voorzien van een gescheiden stelsel. Dit is een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

natte natuur

De Boven Slinge is door de provincie Gelderland aangewezen als Ecologische verbindingszone (model Winde) tussen Winterswijk en de boszone ten noorden van Doetinchem. Een strook van gemiddeld 10 m breed langs de beek zal, zoals het waterschap heeft voorgesteld, worden ingericht als ecologische zone. In deze zone is ruimte voor grasland, een plas-drasoever, struweel en twee steilranden.

⁸ Econsultancy bv (26 oktober 2005), Rapportage bodemkundig onderzoek. Doetinchem, project 05092422 AAL.M20.GEO

volksgezondheid

Het in het plangebied aanwezige oppervlaktewater heeft voldoende diepgang en doorstroming om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn.

voorkomen grondwateroverlast

Bij de inrichting van het plangebied wordt uitgegaan van het principe vasthouden-bergen en afvoeren. De toevoeging van verharding en het meanderen van de Boven Slinge heeft geen gevolgen voor de grondwaterstand.

grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit

Zoals vermeld zal sprake zijn van een gescheiden stelsel. Hemelwater mag niet rechtstreeks op het riool worden geloosd. Tevens zal bij de planontwikkeling worden voldaan aan de basisprincipes van duurzaam bouwen van de gemeente Aalten.

inrichting en beheer

Zoals vermeld is in de ecologische zone ruimte voor grasland, een plas-drasoever, struweel en twee steilranden. Door de oeverzone deels af te vlakken ontstaat er een plas-drasoever en een natuurlijke overgang tussen het grasland en de beek. De plas-dras dient tevens als paaiplaats voor vissen. Dezen die niet afgevlakt worden kunnen ontwikkeld worden tot steilrand waar holenbroeders zoals ijsvogel en oeverwaluw nestgelegenheid kunnen vinden. Door variatie aan te brengen in beheermaatregelen kunnen enkele stroken zich ontwikkelen tot een struweelvegetatie (1 maal per 2 jaar maaien). De intensiever beheerde zone ontwikkelt zich tot bloemrijk grasland (2 maal maaien-afvoeren per jaar).

recreatie

De beheers- en beschermingszone van de Boven Slinge wordt voor recreanten toegankelijk gemaakt. Het gaat hier uitsluitend om extensieve recreatie (wandelpad).

Voorliggend bestemmingsplan heeft in het westelijk deel een conserverend karakter en legt daar de bestaande situatie vast. Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aan een aantal bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

3.5 ECOLOGIE

Het plangebied bevindt zich niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Gebiedsbescherming is dus niet aan de orde. De beek Boven Slinge vormt hierop een uitzondering, aangezien deze is aangewezen als ecologische verbindingzone. Onder het kopje 'Boven Slinge' wordt hier nader op ingegaan.

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

In het oostelijk deel van het plangebied is sprake van ruimtelijke ontwikkelingen in de vorm van woningbouw. In dit kader is door Econsultancy bv september 2005 een flora- en faunaonderzoek⁹ uitgevoerd in de vorm van een quickscan. De onderzoekslocatie omvat een viertal percelen aan de Misterstraat en Bekendijk. De quickscan heeft als doel vast te stellen en/of in te schatten of er op de onderzoekslocatie soorten te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en of er soorten te verwachten zijn die volgens de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn bescherming genieten. Behalve het plangebied wordt ook gekeken naar de ecologische kwaliteit van omliggende percelen.

Geconcludeerd kan worden dat er geen aanwijzingen zijn aangetroffen voor (vaste) verblijfplaatsen voor vleermuizen en marterachtigen binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie. Er zijn potentieel geschikte verblijfplaatsen gevonden van marterachtigen binnen de begrenzing van de onderzoekslocatie. De kans dat er marterachtigen voorkomen wordt echter als zeer laag beschouwd. De beek 'Boven Slinge' met naastgelegen beplanting vormt een mogelijke trekroute voor Watervleermuizen tussen Aalten en de Slinge plas. Er zijn geen waarnemingen gedaan van (volgens de Flora- en faunawet) beschermde soorten dagvlinders, libellen, amfibieën, reptielen, vissen en overige kleine zoogdieren. Het voorkomen van kleinere soorten zoogdieren alsmede beschermde amfibieën is echter niet uit te sluiten.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen grote negatieve effecten voor de aangetroffen soorten te verwachten. Het (gedeeltelijk) slopen van het plangebied is dan ook niet strijdig met de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn, omdat er geen sprake is van significante negatieve effecten in het kader van deze regelgeving. Bovendien is in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing nodig. Voor broedvogels kan geen ontheffing worden verleend, niet in het kader van de Flora- en faunawet alsmede de Vogelrichtlijn.

Met betrekking tot de geplande ontwikkelingen zijn in het kader van ecologie de volgende aanbevelingen te formuleren.

- ter bescherming en het zorgdragen voor een lagere verstoring van de mogelijk voorkomende soorten (broedvogels, vleermuizen en andere soorten zoogdieren) is het aan te bevelen dat de sloop van de loods en de kleine schuurtjes uitgesteld wordt tot na de voortplantingsperiode van broedvogels, vleermuizen en overige soorten fauna (april - half augustus). Hieruit volgt dat de meest acceptabele periode voor werkzaamheden ligt tussen half augustus en begin november.
- ter bescherming en het zorgdragen voor een lagere verstoring van de mogelijk voorkomende vleermuizen die de Boven Slinge als trekroute kunnen gebruiken, is het raadzaam om de eventueel aan te brengen straatverlichting langs de nieuw aan te leggen toegangsweg naar de nieuwbouwwijk te beperken, of niet te situeren aan de beekkant. Indien er straatlantaarns wel aan de beekkant worden geplaatst, is het raadzaam om een nader onderzoek in te stellen naar het gebruik van de beek door vleermuizen, op de desbetreffende knelpunten.

⁹ Econsultancy bv (2 september 2005), Quickscan flora- en faunaonderzoek, Misterstraat en Bekendijk te Bredevoort, gemeente Aalten. Doetinchem, project 05052250 AAL.M12.FFO

- Ter compensatie voor het habitatverlies (houtsingel en paardenweides) van algemeen voorkomende soorten als gevolg van de sloopwerkzaamheden en de nieuwbouwplannen, valt te denken aan het aanbrengen van groenstroken waarin hoogtegradiënten, in de vorm van bomen en hogere heesters, aanwezig zijn. Begeleidend struweel naar het buitengebied toe geeft ook andere soorten de kans hun niche te vergroten en om verbindingzones (in het klein) te creëren.

Voor de volledige quickscan wordt verwezen naar de separate bijlagen.

Omdat in het westelijk deel van het plangebied geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten of de aangrenzende EHS. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Voor de grotere ontwikkelingen in dit deel is via de wijzigingsregels afgedekt dat aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de wetgeving.

Boven Slinge

Met betrekking tot ecologie is daarnaast de beek Boven Slinge van belang. Deze beek is door de provincie Gelderland aangewezen als ecologische verbindingzone tussen Winterswijk en de boszone ten noorden van Doetinchem. Het waterschap heeft voorgesteld om in het ontwikkelingsgerichte deel van het plangebied langs de beek een strook van gemiddeld 10 meter in te richten als ecologische zone voor de beek. De gemeente Aalten heeft hiermee ingestemd. Met een dergelijke inrichting worden de aanwezige natuurwaarden beschermd en versterkt, waarmee wordt voldaan aan EHS-beleid.

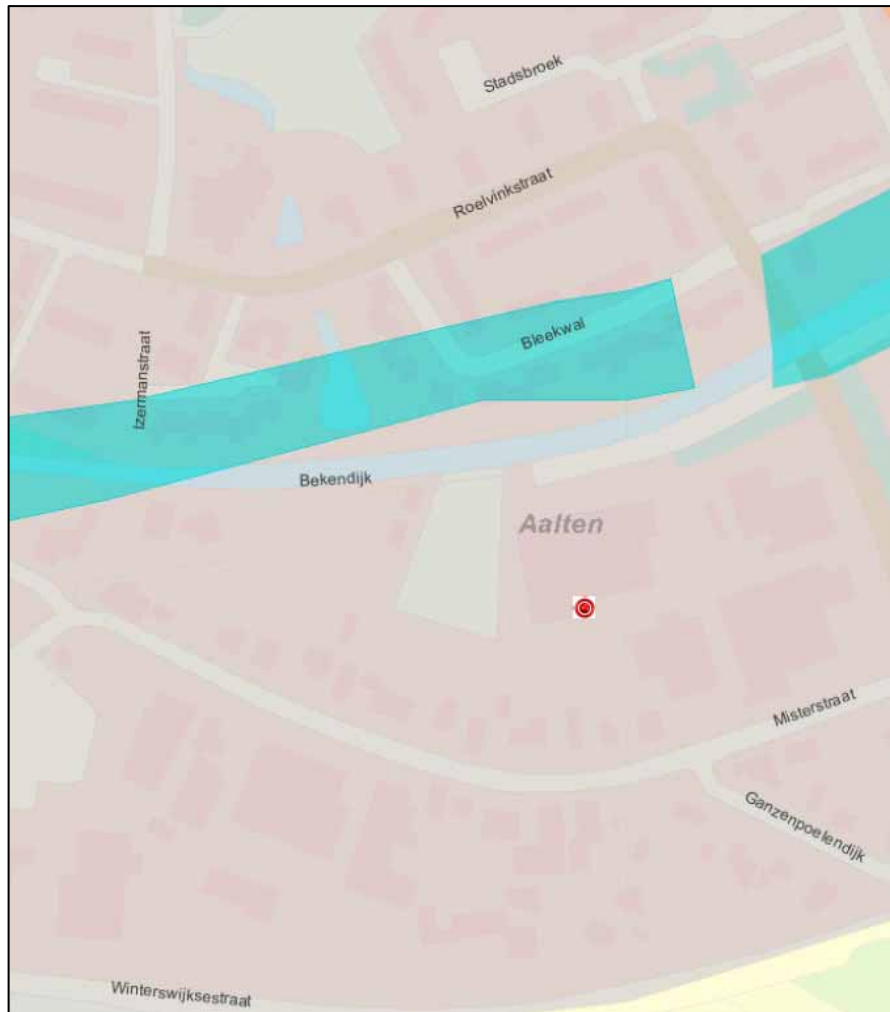
In de ecologische zone wordt ruimte geboden aan grasland, een plas-drasoever, struweel en twee steilranden. Door de oeverzone deels af te vlakken ontstaat er een plas-drasoever en een natuurlijke overgang tussen grasland en de beek. De plas-drasoever dient tevens als paaiplaats voor vissen. Delen die niet worden afgevlakt kunnen tot steilrand worden ontwikkeld, waar holenbroeders (zoals ijsvogel en oeverzwaluw) nestgelegenheid vinden. Door variatie aan te brengen in beheersmaatregelen kunnen enkele stroken ontwikkelen tot een struweelvegetatie. De intensiever beheerde zone ontwikkelt zich tot bloemrijk grasland.

Ecologisch gezien zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

3.6 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

Sinds 1 september 2007 is in Nederland nieuwe archeologiewetgeving van kracht. Dat is een juridische vertaling van het Verdrag van Valletta (Malta), dat in 1992 door Nederland werd ondertekend. Voornaamste oogmerk van dit verdrag is een betere bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Het gemeentelijk archeologiebeleid haakt hierop aan en is erop gericht om het bodemarchief zoveel mogelijk te ontzien. Indien dat niet mogelijk is, moet voorafgaande aan een bodemverstoring archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De wijze van onderzoek wordt bepaald op basis van de vast te stellen archeologische waarden en de aard en omvang van de bodemingrepen. Daarnaast kan de archeologische (in bredere zin: cultuurhistorische) informatie als inspiratiebron dienen voor het inrichten van de openbare ruimte.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland is het plangebied niet gekarteerd. Dit houdt in dat, indien nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk worden gemaakt, het uitvoeren van een IVO (Inventariserend Veldonderzoek) noodzakelijk is.



fragment cultuurhistorische waardenkaart provincie Gelderland

In het oostelijk deel van het plangebied worden nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt in de vorm van het ontwikkelen van een woonbuurt. SyntheGra Archeologie bv heeft in dit kader in november 2005 voor dit deelgebied een bureauonderzoek¹⁰ uitgevoerd, zoals opgenomen in de separate bijlage. Doel van dit onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de archeologische waarden en de bodemopbouw van deze ontwikkelingslocatie.

Uit dit onderzoek blijkt dat er een kans bestaat op het voorkomen van archeologische indicatoren in het onderzoeksgebied. Het onderzoeksgebied veranderde in de 17^e eeuw in een militaire zone. Tijdens belegeringen van Bredevoort zijn diverse linies aangelegd, bestaande uit aarden wallen en greppels. De kans bestaat dat een dergelijke linie binnen de onderzoekslocatie is gelegen. Binnen het onderzoeksgebied moet dan ook rekening worden gehouden met het voorkomen van een cultuurlaag uit de 16^e en 17^e eeuw bestaande uit onder andere een wal en greppelsysteem, barakken en geschutsofstellingen.

¹⁰ SyntheGra Archeologie bv (november 2005), Bureauonderzoek (BO), Bedrijventerrein Misterstraat/Bekendijk te Bredevoort. Zelhem, projectnummer 175190

Het is mogelijk dat onder deze cultuurlaag nog oudere sporen voorkomen. Om meer duidelijkheid te krijgen over de aan- of afwezigheid van archeologische waarden heeft Synthegra in april 2007 een verkennend veldonderzoek¹¹ door middel van boringen uitgevoerd. Dit onderzoek is in een separate bijlage opgenomen. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat er in het plangebied sprake is van een gedeeltelijk intact esdek. Op basis hiervan geldt een hoge archeologische verwachting voor wat betreft archeologische waarden uit de periode Prehistorie tot en met Nieuwe tijd. Daarom wordt een vervolgonderzoek geadviseerd, waarbij voor het traceren van de linie gebruik moet worden gemaakt van proefsleuven.

Het deel van het plangebied waar woningbouwontwikkelingen gaan plaatsvinden is in de huidige situatie grotendeels bebouwd, waardoor de bodem ter plaatse reeds is geroerd. Op advies van de regionaal archeoloog dient de sloop van de bestaande opstallen plaats te vinden tot maaiveld. Sloop van de funderingen dient onder archeologische begeleiding plaats te vinden. In aansluiting hierop vindt dan het proefsleuvenonderzoek plaats op basis van een goedgekeurd Programma van Eisen. Ter bescherming van eventuele aanwezige waarden is een dubbelbestemming “waarde-archeologie” opgenomen.

Met betrekking tot het westelijk deel van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is het uitvoeren van archeologisch bodemonderzoek niet noodzakelijk. In dit deelgebied worden namelijk niet direct nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In het kader van de opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient straks voor wat betreft archeologie de haalbaarheid te worden aangetoond.

3.7 VERKEER EN PARKEREN

Met betrekking tot het ontwikkelingsgerichte deel van het plangebied wordt een groot deel van dit deelgebied in de toekomstige situatie ontsloten op reeds bestaande wegen, zoals de Misterstraat, Roelvinkstraat en Bekendijk. De ontsluiting van het oostelijk gelegen groene hofje vindt via een nieuw te realiseren woonstraat. Dit zal een eenrichtingsweg worden, waarbij het autoverkeer via de Misterstraat het straatje inrijdt en via de Bekendijk het hofje weer verlaat. Het kleinere, meer westelijk gelegen, groene hofje wordt ook op de Bekendijk ontsloten.

Het deel van het plangebied waar voornoemde ontwikkelingen plaatsvinden wordt momenteel gebruikt als bedrijventerrein met onder andere een garagebedrijf, een voormalig constructiebedrijf en een confectiebedrijf. Dit bedrijventerrein verdwijnt met uitvoeren van de geplande ontwikkelingen, waardoor het aantal verplaatsingen over bestaande infrastructuur ten opzichte van de huidige situatie niet (aanzienlijk) zal toenemen. De door de te realiseren woonwijk geproduceerde verkeersstroom zal dus in voldoende mate op genoemde wegen kunnen worden opgevangen. De realisatie van de nieuwbouwlocatie zal naar verwachting dan ook niet leiden tot problemen op het gebied van verkeersafwikkeling.

Met betrekking tot parkeren in dit ontwikkelingsgerichte deel wordt een parkeernorm van 1,5 gehanteerd. Het parkeren vindt deels plaats op eigen terrein (35 parkeerplaatsen) en deels in de openbare ruimte (51 parkeerplaatsen). In totaal worden 86 parkeerplaatsen

¹¹ Synthegra Archeologie bv (april 2007), Verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen Bedrijventerrein Misterstraat/Bekendijk te Bredevoort, projectnummer P0501823

gerealiseerd. In parkeren in de openbare ruimte wordt voorzien door middel van parkeervakken in de rabatstrook, parkeerkoffers en parkeerstroken.

De vrijstaande en halfvrijstaande woningen zijn voorzien van één parkeerplaats op eigen terrein, waarmee 35 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn gesitueerd. De overige benodigde parkeerruimte ten behoeve van de (half)vrijstaande woningen wordt in de openbare ruimte gevonden door middel van parkeervakken in de rabatstroken langs de rijbaan.

Het parkeren ten behoeve van de rijwoningen aan het hofje vindt plaats in de parkeerstrook langs de rijbaan (7 parkeerplaatsen), de strook met 18 dwarsparkeervakken en de parkeerkoffer met 10 plaatsen, die vanuit het hofje te bereiken is.

In het westelijk deel van het plangebied wordt, in verband met het beheersgerichte karakter, de bestaande infrastructuur conform het huidige gebruik van de gronden bestemd.

Wat betreft verkeer en parkeren doen zich geen problemen voor die voorliggend plan onuitvoerbaar maken.

3.8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De woningbouwontwikkeling die met het ontwikkelingsgerichte deel van voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt op initiatief van MVO Varsseveld B.V. en Ontwikkelingsmaatschappij Bredevoort V.O.F. gerealiseerd. Voor de gemeente zijn aan de uitvoering van dit deel van het plan dan ook geen kosten verbonden. Het beheersgerichte deel van het bestemmingsplan omvat enkel het vastleggen van de bestaande situatie. De ontwikkeling van dit deel van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente enkel plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. Eventuele toekomstige particuliere plannen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

De economische uitvoerbaarheid van het gehele bestemmingsplan wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

3.9 HANDHAAFBAARHEID

Het opstellen van één eenduidig bestemmingsplan met voor iedereen dezelfde (on)mogelijkheden maakt handhaving makkelijker; de rechtsgelijkheid is namelijk goed verzorgd op deze manier.

De regels die voor het plangebied zijn opgesteld, zijn waar mogelijk flexibel en ruim en zijn waar nodig stringent en strak gesteld. Bij de opzet van deze beheersregels is een motivering opgenomen in de toelichting die in de dagelijkse praktijk goed is uit te leggen.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 ALGEMEEN

29

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 toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

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 de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk 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 voorschrift 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 het voorschrift 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 teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. 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 bestemmingsvoorschrift, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen voorschrift hebben.

4.1.3 *hoofdstukopbouw van de regels*

De regels zijn verdeeld over vier 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. 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 bestemmingsbepalingen. Vervolgens zijn bebouwingsregels opgenomen. Aanluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze regels hebben betrekking op het gehele plan. Het betreffen de antidubbel-telregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene ontheffingsregels, voorrangregel dubbelbestemmingen.
4. Overgangs- en slotregels. In dit hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregeling 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 beoogredenen, 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*

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds maakt het plan woningbouw op de locatie Bekendijk in Bredevoort mogelijk. Anderzijds regelt het plan het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie in het westelijk deel van het plangebied, waarbij, via ontheffings- en wijzigingsregels, ruimte is voor kleine ontwikkelingen. Voor een gedetailleerde beschrijving van het plan wordt hier korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 2 van deze toelichting.

De mate van detaillering van bestemmen varieert in het plangebied. Het westelijk deel van het plangebied, waar het bestemmingsplan een beheersgericht karakter heeft, is voorzien van een gedetailleerde bestemming. Het oostelijk deel van het plangebied, waar het bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht karakter heeft, is globaler bestemd. Dit oostelijk deelgebied wordt op basis van een overeenkomst met de ontwikkelaar in lijn met het stedenbouwkundige ontwerp uitgewerkt. Dit betekent dat de interne ontsluitingsstructuur en de groenstructuur vastliggen, maar dat de exacte invulling van de woningbouw nog flexibel is gelaten.

4.2.2 *bestemmingen*

In dit bestemmingsplan komen de bestemmingen Bedrijf, Groen, Horeca, Tuin, Verkeer, Water Wonen en Waarde-Archeologie voor. Deze worden hier kort toegelicht.

Bedrijf

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor het bestaande schildersbedrijf gelegen aan de Bekendijk. Behalve het bestaande bedrijf kunnen zich op het perceel bedrijven vestigen uit de categorie 1 van de Bedrijvenlijst die als bijlage is opgenomen.

Groen

De te handhaven en nieuw te realiseren groenvoorzieningen zijn bestemd als Groen. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan. Onder voorwaarden is het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wel toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen wel nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van deze bebouwing.

Horeca

In het bestemmingsplan is de bestemming Horeca opgenomen voor het bestaande café-restaurant met bijbehorende bedrijfswoning gelegen op de hoek Bekendijk-Misterstraat. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen om een andere vorm van horeca toe te staan onder de voorwaarde dat:

- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Tuin

Ten behoeve van de voor- en zijtuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen is de bestemming Tuin opgenomen. Onder voorwaarden is het toegestaan binnen de bestemming Tuin een erker of ingangspartij te realiseren voor een woning die gelegen is binnen de aangrenzende bestemming Wonen. Voorts is het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen echter wel nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van deze bebouwing.

Verkeer

De wegen, parkeerplaatsen en paden binnen het plangebied zijn bestemd als Verkeer. Met uitzondering vanabri's is het bouwen van gebouwen binnen deze bestemming niet toegestaan. Onder voorwaarden is het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wel toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen ook hier nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van deze bebouwing. Verder zijn de gronden bestemd voor afwateringsdoeleinden en voorzieningen voor de waterhuishouding.

Water

De bestemming Water is opgenomen voor de beek Boven Slinge. In de bestemmingsomschrijving is ook de natuurontwikkeling in de ecologische verbindingszone langs de beek opgenomen.

Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en vrijstaande woningen toegestaan. Op de verbeelding is met een aanduiding aangegeven op welke plaats welk type woningen gebouwd mag worden. Voor de nieuw te bouwen woningen is per bouwvlak het maximum aantal wooneenheden opgenomen dat gebouwd mag worden. In de regels is verdere onderscheid gemaakt tussen de bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen (alleen mogelijk binnen het bouwvlak), aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Middels een aanduiding op de verbeelding is de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen aangegeven. De hoogte van de overige bouwwerken is nader bepaald in de regels. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

Aan huis verbonden beroepen en/of aan huis gebonden bedrijven zijn toegestaan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat het gezamenlijke vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de gebouwen op het betreffende bouwperceel én in totaal niet meer bedraagt dan 50 m².

Waarde-Archeologie

Ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden is voor het te ontwikkelen gebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen. Op het moment dat graafwerkzaamheden in dit gebied plaats gaan vinden, dient een archeoloog bij deze werkzaamheden te worden betrokken. In overleg met deze archeoloog wordt dan besloten welke acties omtrent het nader archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Waarde-Archeologie verwijderen, indien dit nader archeologisch onderzoek concludeert dat dit mogelijk is.

wijzigingsbevoegdheden 1 en 2

De beide wijzigingsbevoegdheden zijn met de van toepassing zijnde voorwaarden opgenomen in artikel 14 (Algemene aanduidingsregels) van de regels.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Informatieavond 15 juli 2008

Op 15 juli 2008 heeft een informatieavond plaatsgevonden, waarbij de plannen zijn gepresenteerd aan de bevolking van Bredevoort. Op deze avond is uitvoerig ingegaan op de bestemmingswijziging van bedrijventerrein naar woonwijk en de daarbij behorende procedure voor wijziging van het bestemmingplan. De stemming op deze avond was positief en het merendeel van de bewoners ziet het bedrijventerrein graag veranderen in een woonwijk. Van enkele direct omwonenden is een reactie gekomen die betrekking had op een appartementengebouw dat in het gepresenteerde plan was opgenomen. Hierover zijn vervolgens meerdere gespreken geweest met de verantwoordelijk wethouder en ambtenaren van de gemeente Aalten. Om aan de reactie tegemoet te komen is besloten het appartementengebouw op de hoek Misterstraat/Bekendijk te laten vervallen en te vervangen door 4 grondgebonden woningen.

Informatieavond 19 november 2008

Op 19 november 2008 heeft een tweede informatieavond plaats gevonden. Tijdens deze avond is het aangepast plan gepresenteerd aan de aanwezige belangstellenden. De omzetting van appartementen naar grondgebonden woningen is daarbij zeer positief ontvangen. Voor de aanwezige bodemvervuiling is een aparte presentatie gehouden door een bodemdeskundige. In deze presentatie is de locatie en soort verontreiniging nader toegelicht en de te doorlopen procedure voor sanering aangegeven. Hierop zijn door aanwezigen nog enkele vragen gesteld en beantwoord. De algemene stemming op deze avond was wederom positief te noemen. Aan de aanwezigen is verder medegedeeld dat de bestemmingsplanwijziging op korte termijn ter inzage komt te liggen.

5.2 OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingplan is in mei 2008 voor een reactie voorgelegd aan het waterschap Rijn en IJssel. De door het waterschap gemaakte opmerkingen over de K-waarde van de bodem en de benodigde berging van 20mm zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Reeds eerder is in de toelichting aangegeven dat het ontwikkelingsgerichte deel van het plan binnen het provinciaal beleid past, waarbij eerst wordt gekeken naar de mogelijkheden voor herstructurering van bestaand bebouwd gebied, alvorens tot uitbreiding over te gaan. Tevens wordt voorzien in woningen voor verschillende doelgroepen, waaronder starters en senioren, waarmee wordt bijgedragen aan het beter laten aansluiten van het aanbod aan woningen en woonmilieus bij de voorkeuren van bewoners. Aangezien het plan bijdraagt aan de provinciale beleidsambities, heeft hierover geen nader overleg met de provincie plaatsgevonden.

Ook voor de Inspectie Ruimtelijke Ordening geldt dat, aangezien het plan in overeenstemming is met het rijksbeleid om binnenstedelijk te bouwen, er geen nader overleg heeft plaatsgevonden.

5.3 ZIENSWIJZEN

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.