

GEMEENTE AALTEN

BESTEMMINGSPLAN KERN LINTELO 2008

SONSBEEK ADVISEURS BV

**RUIMTELIJKE ORDENING - STEDEBOUW - LANDSCHAP - ARCHITECTUUR - MILIEU
BURGEMEESTERSPLEIN 2, 6814 DM ARNHEM FAX 026-3513781 TEL 026-4456255**

TOELICHTING

INHOUD TOELICHTING

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan	3
2. Ligging van het plangebied	3
3. Leeswijzer toelichting	3

2. ONDERZOEK

1. Algemeen	5
2. Toekomstvisie	5
3. Waterhuishouding	6
4. Milieuaspecten	6
5. Archeologie en monumenten	8
6. Natuurwaarden	9
7. Economische uitvoerbaarheid	9

3. STEDEBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

1. Algemeen	10
2. Ontstaan van de ruimtelijke structuur	10
3. Huidige stedenbouwkundige structuur	11

4. BEELDKWALITEIT

1. Algemeen	13
2. Nieuw woongebied aan de Halteweg	13
3. Halteweg 21	17
4. Uitbreiding Gebouw Wilhelmina	17

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen	18
2. Hoofdpzet van het bestemmingsplan	18
3. Toelichting op de plankaart	18
4. Toelichting op de voorschriften	18

6. OVERLEG EN INSPRAAK

1. Overleg	21
------------	----

BIJLAGEN

Uittreksel bodemonderzoek
Uittreksel archeologisch onderzoek
Uittreksel natuuronderzoek

1. INLEIDING

1. Aanleiding en opdracht voor het plan

De gemeente Aalten heeft zich voorgenomen het geldende bestemmingsplan voor de kern Lintelo uit 1980 te actualiseren en te vervangen door een nieuw plan. Een van de redenen is dat het geldende plan is verouderd en niet meer voldoet aan de huidige eisen.

Daarnaast is sinds 1980 een aantal nieuwe woningen gerealiseerd met een planwijziging of -herziening. Dit betekent niet alleen een verandering van de ruimtelijke situatie, maar ook een vergroting van het aantal geldende plannen voor dit gebied. Deze planaanvullingen belemmeren het overzicht op de geldende bestemmingen.

Tot slot staan in Lintelo een paar ruimtelijke veranderingen op stapel. Het gaat om de uitbreiding van de kern aan de westzijde van de Halteweg, een nieuwe invulling van het terrein van de voormalige kleuterschool (Halteweg 21) en een vergroting van het dorpshuis Gebouw Wilhelmina. Voor deze ruimtelijke veranderingen is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bij de totstandkoming van het verkavelingsplan voor de uitbreidingslocatie zijn verschillende partijen betrokken geweest. Behalve de gemeente Aalten en woningbouwvereniging Wisch Wonen hebben ook vertegenwoordigers van Lintelo's Belang en Gebouw Wilhelmina hun inbreng geleverd. Dit heeft geresulteerd in een breed gedragen verkavelingsplan dat op 27 april is gepresenteerd aan de bevolking.

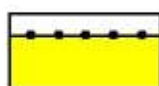
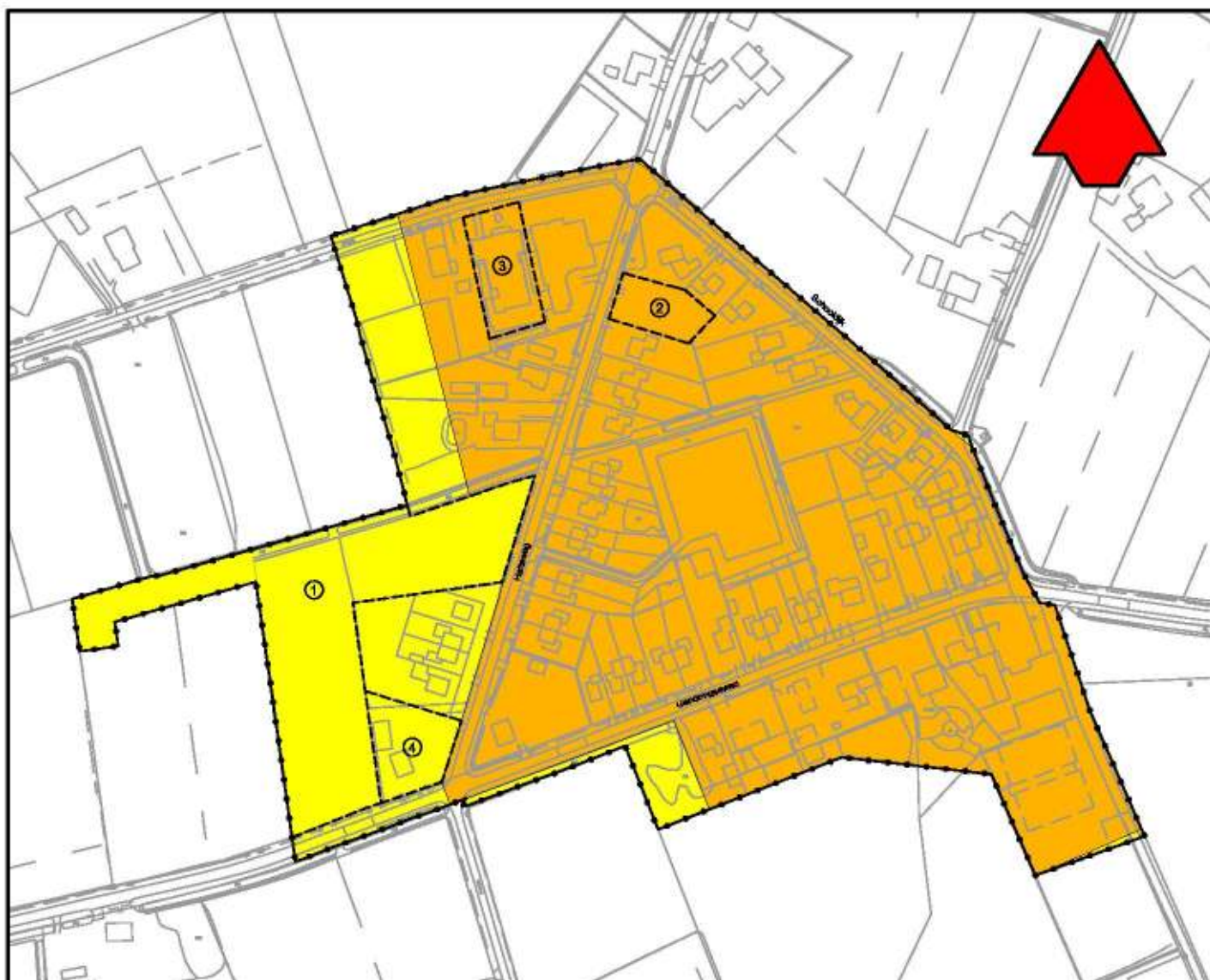
Al deze aspecten - de verouderde regeling, de veranderde fysieke situatie en de toekomstige ontwikkelingen - vormen de aanleiding voor het maken van een nieuw en actueel bestemmingsplan.

De opdracht tot het opstellen van dit bestemmingsplan is verleend aan Sonsbeek Adviseurs BV in Arnhem.
2. Ligging van het plangebied

Lintelo is een kleine kern binnen de gemeente Aalten in de Achterhoek. De kern ligt tussen Varsseveld en Aalten, iets ten zuiden van de provinciale weg N318. Het plangebied behelst de gehele kern Lintelo, globaal begrensd door de Schoolijk, de bebouwing aan de Gendringseweg en de uitbreidingslocatie ten westen van de Halteweg.

Het plangebied is iets vergroot ten opzichte van het plan voor de kern uit 1980. Dit is nodig om de uitbreidingslocatie en een aantal vergrote percelen op te kunnen nemen. Op de volgende pagina is een overzichtskaart met het geldende bestemmingsplan en het voorliggende plan opgenomen. Ook zijn de locaties aangegeven waar ontwikkelingen mogelijk zijn.
3. Leeswijzer toelichting

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op algemene aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid. In hoofdstuk 3 wordt de stedenbouwkundige structuur beschreven, waarna in hoofdstuk 4 de ruimtelijke uitgangspunten en beeldkwaliteitseisen voor de nieuwbouwlocaties worden toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt uitgelegd hoe deze zijn vertaald naar dit bestemmingsplan. Hoofdstuk 6 gaat in op de overleg- en inspraakprocedures.



BESTEMMINGSPAN LINTELO 2008



BESTEMMINGSPAN LINTELO (1980)

- ① UIT TE WERKEN LOCATIE
- ② LOCATIE HALTEWEG 21
- ③ GEBOUW WILHELMINA
- ④ LOCATIE GENDRINGSEWEG 32

2. ONDERZOEK

1. Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op een aantal algemene aspecten die van invloed zijn op de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid, zoals milieuaspecten en de waterhuishouding. Ook komt kort de relatie met ander ruimtelijk beleid aan de orde. In dit hoofdstuk wordt niet ingegaan op de ruimtelijke en functionele kwaliteiten zelf; deze worden in het volgende hoofdstuk beschreven.
2. Samenhang met ander ruimtelijk beleid

Streekplan Provincie Gelderland
De Provincie Gelderland heeft in 2005 het Streekplan vastgesteld. In het Streekplan is het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. Naast beleid per thema, is ook regiospecifiek beleid geformuleerd. Voor Lintelo zijn de uitgangspunten die beschreven zijn bij "Achterhoek dorpenlandschap" van belang:
"Dorpen, gehuchten en buurtschappen ingepast in een kleinschalig mozaïekachtig verwevingslandschap is een kwaliteit van het wonen in de Achterhoek. Deze kwaliteiten van het dorpenlandschap dienen in stand gehouden te worden. Dit vraagt om een zorgvuldige benadering van de groei van dorpen en de vormgeving van de randen." Gestreefd wordt "naar een geleidelijke, organische groei die past bij het dorp."

De locaties waar uitbreidingen mogelijk zijn, zijn in de streekplanuitwerking "Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking" (vastgesteld eind 2006) aangegeven. In deze uitwerking zijn op kaarten de zoekzones voor wonen en werken aangegeven. Binnen deze gebieden is uitbreiding mogelijk. Op de kaart "Deeluitwerking Regio Achterhoek" is Lintelo aangegeven als "zoekgebied kleine kernen". Hiermee wordt bedoeld dat de gemeente de ruimte heeft om, uitgaande van de aanwezige kwaliteiten in en rond de kleine kernen, maatwerk te realiseren met inachtneming van de gestelde beleidskaders. Een uitwerking en verfijning van dit beleid is geformuleerd in de Toekomstvisie Gemeente Aalten.

Toekomstvisie Gemeente Aalten
In 2004 heeft de gemeenteraad de "Toekomstvisie Gemeente Aalten" vastgesteld, waarin een ruimtelijk streefbeeld wordt gegeven met ambities voor een leefbare gemeente. In deze visie is voor Lintelo een uitbreidingslocatie ten westen van de Halteweg aangegeven. Eveneens is in de visie een mogelijkheid opgenomen tot herstructurering van de locatie van de voormalige kinderopvang aan de Halteweg 21.
In het voorliggende bestemmingsplan zijn deze bouwmogelijkheden ruimtelijk uitgewerkt en op een juridische wijze verankerd.

Woningbehoeftenonderzoek van Wisch Wonen
In 2005 heeft de woningbouwcorporatie Wisch Wonen een woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd in Lintelo. Hieruit blijkt dat in Lintelo vooral behoefte is aan grondgebonden, levensloopbestendige seniorenwoningen in de huursector en betaalbare koopwoningen voor starters. De uitkomsten van dit onderzoek zijn verwerkt in het verkavelingsplan aan de Halteweg.

3. Waterhuis-
houding

Dwars door de kern Lintelo stroomt een A-watgang die van belang is voor de waterafvoer van het omliggende agrarische gebied. Deze watgang is bij de eerdere uitbreiding van de kern behouden en op twee plaatsen in een duiker geplaatst, zodat de doorstroming gegarandeerd wordt.

Lintelo ligt in een gebied met een zandbodem. Dit deel van Nederland kampt met verdroging van de bodem. Het afkoppelen van schoon hemelwater en dit ter plekke infiltreren in de bodem kan een belangrijke bijdrage leveren in de strijd tegen de verdroging.

De bodem biedt goede mogelijkheden voor het infiltreren van hemelwater van de daken en de bestrating. In de bermen langs de straten zijn op diverse plaatsen greppels aanwezig voor de infiltratie van hemelwater. Op een aantal plaatsen zijn ze echter in de loop van de tijd verdwenen, waardoor het bufferende vermogen is afgenomen. Gestreefd moet worden naar het herstellen van dit aanwezige systeem van hemelwaterinfiltratie.

Behalve de bermen met greppels kunnen ook de ruime privé-tuinen benut worden voor hemelwaterinfiltratie. Hierbij kan gedacht worden aan vijvers of droogvallende wadi's, maar ook infiltratiekratten ondergronds zijn een goed middel. Hiermee wordt het bufferende vermogen aanzienlijk vergroot.

Voor het uitbreidingsgebied ten westen van de Halteweg is in het verkavelingsplan een wadi opgenomen die het hemelwater van de daken en de straten gaat infiltreren en bufferen. Indien noodzakelijk kan de wadi via een bodempassage vertraagd afvoeren naar de naastgelegen watgang.

De exacte maatvoering en uitvoering van de wadi zal uit een hydrologisch onderzoek blijken. Dit komt aan de orde bij de uitwerking van de bouwplannen.

4. Milieu-
aspecten

Bedrijfshinder

Aan de zuidzijde van Lintelo bevinden zich drie bedrijven die hier al geruime tijd gevestigd zijn. Het gaat om een koel- en vriesveem, een aannemersbedrijf en een meubeltimmerbedrijf. Deze bedrijven zijn al lange tijd aanwezig en vallen onder de bestemming "Bedrijf". Enkele van deze bedrijven hebben tevens een bedrijfswoning. Nieuwe bedrijven zijn alleen toegestaan tot categorie 2 van het VNG-bestand "Bedrijven en milieuzonering". Bestaande bedrijven van een hogere categorie worden gehandhaafd. De bedrijven dienen wel in het bezit te zijn van de benodigde milieuvergunningen.

Bodemverontreiniging

Voor zover bekend zijn in het plangebied geen locaties met ernstige bodemverontreiniging.

Voor de woningbouwlocatie aan de Halteweg en de locatie van de voormalige kleuterschool op Halteweg 21 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ingenieursbureau BOOT. De uitkomsten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport "Verkennd bodemonderzoek" met projectnummer ME07196.

In paragraaf 6.3 van het onderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd: "De boven- en ondergrond van beide locaties hebben een EOX-concentratie groter dan de streefwaarde. EOX is een verzamelparameter van een groot

aantal organische verbindingen waaronder bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen. Vanwege de zeer geringe verhoging ten opzichte van de streefwaarde wordt aanvullend onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht.

De verhoogde concentraties met minerale olie en PAK betreffen licht verhoogde waarden welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarden (..) worden namelijk niet overschreden.

In de ondergrond ter plekke van deellocatie B (voormalige kleuterschool) overschrijdt de concentratie minerale olie de streefwaarde. Omdat zintuiglijk geen verontreiniging met olie is aangetroffen, wordt aangenomen dat deze verontreiniging met minerale olie homogeen verdeeld is.

Samenvatten kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, zal grond van de locatie afgevoerd dienen te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Bouwstoffenbesluit uitgevoerd te worden of kan mogelijk in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer."

Een uittreksel uit het onderzoeksrapport is in de bijlage van dit plan opgenomen.

Indien van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Gendringseweg 32 gebruik wordt gemaakt, zal onderzoek naar bodemverontreiniging nodig zijn. De uitkomst daarvan zal in het betreffende Plan van Wijziging worden opgenomen.

Voor de rest van het plangebied in dit bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd, daarom is een bodemonderzoek voor de rest van de kern niet aan de orde.

Wegverkeerslawaaï

De gehele kern Lintelo is aangewezen als verkeerskundig verblijfsgebied, hier geldt dus een maximale snelheid van 30 km/u. In het kader van de Wet geluidshinder is onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

Luchtkwaliteit

Uit het rapport "Luchtkwaliteit 2004" van de gemeente Aalten blijkt dat in de gemeente in 2004 geen overschrijding van de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit heeft plaatsgevonden. De lokale bronnen, vooral verkeer, zijn sinds 2004 niet zodanig gewijzigd dat in 2007 een ander beeld kan worden verwacht. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat in het plangebied geen locaties aanwezig zijn met een slechte luchtkwaliteit.

Externe veiligheid

Voor het onderzoek naar de externe veiligheid van dit plangebied is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Bestudering van deze kaart leert dat in en nabij het plangebied geen risicovolle bedrijven en objecten aanwezig zijn. De externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor woningbouwontwikkeling in Lintelo.

5. Archeologie en monumenten

Archeologie

In het plangebied zijn geen archeologische monumenten aanwezig.

Voor de uitbreidingslocatie aan de Halteweg en de locatie Halteweg 21 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd door BAAC. De uitkomsten zijn beschreven in een onderzoeksrapport met nummer V07.0247.

In hoofdstuk 5: Conclusies en aanbevelingen van het rapport staat vermeld:

"Binnen het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig. De kans op het aantreffen van archeologische waarden binnen de plangebieden is laag."

"Op basis van de resultaten van bovenstaand onderzoek adviseert BAAC bv dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk willen wij u er op attenderen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat u als opdrachtgever al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunt ondernemen. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door het bevoegd gezag (een senior archeoloog in dienst van of ingehuurd door de gemeente of de provinciaal archeoloog), waarna een selectiebesluit volgt."

Een uittreksel uit het onderzoeksrapport is in de bijlage van dit plan opgenomen.

Indien van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Gendringseweg 32 gebruik wordt gemaakt, zal worden gezien of een (verkennend) archeologisch onderzoek moet plaatsvinden op de betreffende locatie. De uitkomst daarvan zal in het betreffende Plan van Wijziging worden opgenomen.

Voor de rest van het plangebied wordt in dit bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd, daarom is een archeologisch onderzoek voor de rest van de kern niet aan de orde.

Gebouwde monumenten

In het plangebied is één Rijksmonument aanwezig: de Wenninkmolen uit 1860 aan de Gendringseweg 27.



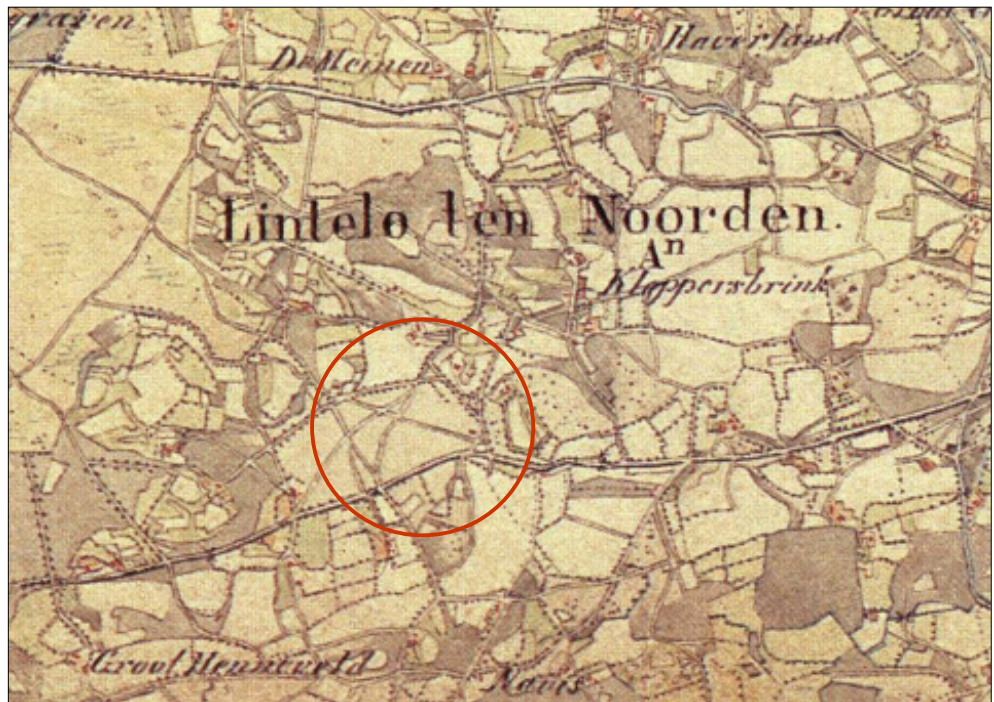
De Wenninkmolen

6. Natuurwaarden In het voorjaar van 2007 is voor de woningbouwlocatie aan de Halteweg en de locatie Halteweg 21 een flora- en fauna-onderzoek uitgevoerd door AdEco. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat geen ontheffing van de natuurbeschermingswet nodig is.
Voor wat betreft de vogels wordt aangegeven dat "werkzaamheden alleen in het broedseizoen begonnen mogen worden als is aangetoond dat er geen vogels broeden". Nader onderzoek is niet nodig.
Een uittreksel uit het rapport is als bijlage in dit plan opgenomen.
- Indien van de wijzigingsbevoegdheid voor het perceel Gendringseweg 32 gebruikt wordt gemaakt, zal worden gezien of een flora- en fauna-onderzoek moet plaatsvinden op de betreffende locatie. De uitkomst daarvan zal in het betreffende Plan van Wijziging worden opgenomen.
- Voor de rest van het plangebied wordt in dit bestemmingsplan de bestaande situatie vastgelegd, daarom is een onderzoek naar de natuurwaarden voor de rest van de kern niet aan de orde.
7. Economische uitvoerbaarheid Realisering van de woningbouwplannen komt ten laste van de eigenaar of de ontwikkelaar en dienen in zich kostendekkend te zijn. Per geval zal de gemeente zich vooraf verzekeren van de economische haarbaarheid.

3. STEDEBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

1. Algemeen
In dit hoofdstuk komen de ruimtelijke structuur van Lintelo aan de orde. In paragraaf 2 wordt kort ingegaan op het ontstaan van de ruimtelijke structuur. Daarna wordt in paragraaf 3 een beschrijving gegeven van de huidige stedenbouwkundige structuur van Lintelo.
2. Ontstaan van de ruimtelijke structuur
Lintelo is een kleine nederzetting in een landelijk gebied. Door de ligging op de droge zandgronden ontstonden wegen en paden op de meest gunstige locaties. Zo is een op het eerste gezicht willekeurige wegenstructuur ontstaan. De typische driehoekige vorm van het huidige Lintelo komt daaruit voort.

Op de topografische kaart van rond 1845 is van de kern Lintelo alleen de wegenstructuur te vinden. Van de huidige bebouwing is nog niets te zien. Het gebied wordt gekenmerkt door bossen, heidevelden, akkers en verspreide boerderijen. Wel is al duidelijk de hoofdweg tussen Varsseveld en Aalten te herkennen, die niet veel in loop is veranderd, evenals de Gendringseweg. Het gebied tussen de hoofdweg en de Gendringseweg staat op de kaart vermeld als "Lintelo ten Noorden". Het gebied ten zuiden van de Gendringseweg heette logischerwijs "Lintelo ten Zuiden".



Kaartbeeld uit 1845

Het kaartbeeld van 1905 laat de molen zien, die uit 1867 stamt. Tegenover de molen was een school en ook zijn hier enkele andere gebouwen te zien. Een nieuw element is de spoorlijn met een "Halte" bij (nog steeds) "Lintelo ten Noorden". De huidige Halteweg herinnert hier nog aan. Het wegenpatroon is sinds 1905 niet veel gewijzigd. Sommige wegen zijn verhard, sommige zijn

[illegible]

Later is de school verhuisd naar de huidige Schooldijk. Het oudste deel van de huidige school stamt uit 1923. In de loop van de tijd zijn langs de straten woningen gebouwd waardoor Lintelo tot een kern is uitgegroeid.

- Opvallend aan Lintelo is de typische driehoekige structuur van wegen. De bebouwing bevindt zich langs deze drie wegen, overwegend aan de binnenzijde van de driehoek. De molen, de school en het gebouw Wilhelmina zijn prominente en oudere gebouwen. Hier omheen zijn woningen gesitueerd van diverse leeftijden. De oudste woningen zijn losjes gesitueerd langs de straten. Dit in tegenstelling tot de woningen die in de laatste dertig jaar zijn gebouwd: deze staan in een rechte rooilijn evenwijdig aan de straat. Alle woningen zijn op de straat georiënteerd en daarmee ook op het omringende landschap. Er zijn geen achterstraatjes aanwezig. In de kern zijn alleen vrijstaande en geschakelde woningen aanwezig. In het midden van driehoek is een speelruimte gecreëerd, die door de ligging achter de woningen een veilige speelplek is zonder verkeer.

Aan zuidzijde van de kern hebben zich rond de molen enkele bedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn gelegen aan de Gendringseweg die een belangrijke ontsluitingweg voor de regio vormt. Noordwaarts is een goede aansluiting op de provinciale weg N318 naar Aalten en Varsseveld aanwezig.



Kaartbeeld 2004

4. BEELDKWALITEIT

1. Algemeen

Dit hoofdstuk gaat in op de ruimtelijke uitgangspunten en de beeldkwaliteitseisen voor de twee woningbouwlocaties binnen dit bestemmingsplan. Deze hebben als doel eenheid te creëren en een ruimtelijk krachtig geheel te laten ontstaan. Dit komt de woon- en leefkwaliteit ten goede.

De in dit hoofdstuk beschreven voorwaarden zijn deels vastgelegd in de voorschriften van dit bestemmingsplan. In het uitwerkingsplan voor de uitbreidingslocatie aan de Halteweg dient rekening gehouden te worden met de hier beschreven uitgangspunten. Verder is dit hoofdstuk het toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen.

De uitbreidingslocatie aan de westzijde van de Halteweg wordt behandeld in paragraaf 2. In paragraaf 3 wordt de locatie van de vroegere kleuterschool behandeld. Tot slot wordt in paragraaf 4 kort aandacht besteed aan de verbouw- en uitbreidingsplannen van het gebouw Wilhelmina.

2. Nieuw woon- gebied aan de Halteweg

Stedenbouwkundige hoofdstructuur

Een belangrijke kwaliteit van Lintelo is de dorpse uitstraling van een kleine kern in het landelijke gebied. Deze sfeer wordt zeer gewaardeerd en moet behouden blijven. Bepalend daarbij is niet alleen het uiterlijk van de bebouwing, maar ook de stedenbouwkundige structuur en de situering van de bebouwing.

Lintelo bestaat uit drie wegen die elkaar in een driehoekvorm kruisen. De bebouwing is overal op de straat georiënteerd. Dit geeft een heldere en herkenbare stedenbouwkundige structuur. Deze structuur wordt voortgezet door de nieuwbouw aan de Halteweg en de Gendringseweg eveneens met de voorzijde aan de straat te situeren. De karakteristieke bomenrijen langs deze straten worden zo veel mogelijk gespaard, al is niet te voorkomen dat voor de ontsluiting van de achterliggende woningen een enkele boom zal moeten wijken.

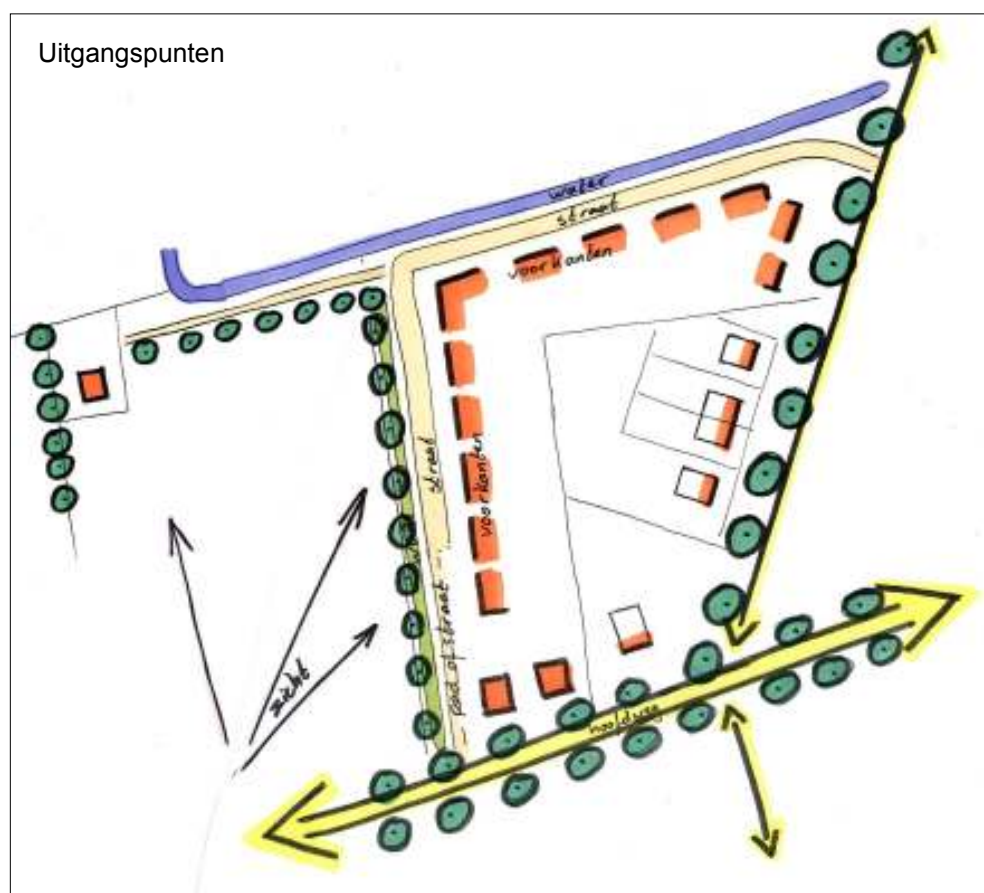
Het achterliggende gebied wordt met een enkele straat ontsloten vanaf de Halteweg. Deze straat ligt aan de buitenrand van de uitbreiding, zodat de woningen aan deze straat met de voorkanten op het landschap zijn georiënteerd. De achtertuinen grenzen aan de achtertuinen van de bestaande woningen, waarbij het bestaande ponyweijtje wordt gehandhaafd.

Door de straat langs de bestaande A-watgang aan de noordrand van het plangebied te situeren, kan deze eenvoudig vanaf de straat onderhouden worden. De straat kan buiten de uitbreidingslocatie worden doorgezet in een smal pad dat een vrijstaande woning net buiten de uitbreidingslocatie ontsluit. Deze woning dient zich eveneens op het landschap te oriënteren, waarbij de west- en zuidgevel het belangrijkste zijn.

De ontsluitingsstraat is in principe doodlopend: aan het einde van de straat kan gekeerd worden. Een smal pad langs de watgang leidt naar de vrijstaande woning in het veld. Uitgaand verkeer naar de Gendringseweg is vanuit verkeersveiligheid niet gewenst vanwege de hogere verkeersintensiteit op de Gendringseweg en het slechte overzicht door de bomen. Voor de hulpdiensten en vuilniswagens is echter een tweede toegang wel gewenst op deze plek. Voor dat doel kan aan de zijde van de Gendringseweg een inrit gecreëerd

worden. Deze inrit kan uitgevoerd worden als een voetpad met berijdbare zijbermen. Een voetpad vanaf de Gendringseweg maakt het mogelijk een ommeetje te maken door het buurtje en geeft een directe (voetgangers-)verbinding met het landelijke gebied.

Het gebied dient vanzelfsprekend te voldoen aan de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer. Het hemelwater afkomstig van de bebouwing en de woonstraat dient afgekoppeld te worden. Voor dat doel is ruimte voor een wadi gereserveerd aan de westgrens van het plangebied. In deze wadi wordt het hemelwater opgevangen en langzaam in de bodem geïnfiltreerd. Mogelijkheden voor infiltratie kunnen ook in de tuinen en bermen gevonden worden.



Bebouwingsstructuur en programma

In Lintelo zijn de afgelopen jaren geen woningen meer gebouwd. De aanwezige woningen zijn ruime vrijstaande en geschakelde woningen die voor starters vaak te duur zijn en voor ouderen te groot. Er is een behoefte ontstaan aan betaalbare woningen voor starters en levensloopbestendige woningen voor ouderen. In het verkavelingsplan is nadrukkelijk ruimte gereserveerd voor deze twee doelgroepen. Voor de starters zijn acht rijenwoningen opgenomen in twee korte bouwblokken van vier woningen. Daarnaast zijn twee blokken van elk drie rijenwoningen gepland voor levensloopbestendige woningen. Deze hebben de mogelijkheid van een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Hierdoor zijn deze woningen uitermate geschikt voor ouderen, maar ook andere doelgroepen zijn mogelijk.

Stedenbouwkundig uitgangspunt bij de uitbreiding is het behouden van de dorpse uitstraling en sfeer. In het bijzonder komende vanuit het westen over de Gendringseweg is het gevelbeeld van de nieuwbouw zeer bepalend. Dit vertaalt zich in de toepassing van grondgebonden woningen met een tuin. De woningen van het uitbreidingsbuurtje zijn niet hoger dan twee lagen met een kap, waarbij de molenbeschermingszone in acht moet worden genomen. De woning die iets ten westen van de uitbreidingsbuurt staat, wordt niet hoger dan één laag met een kap.

Ook dienen lange gevelwanden voorkomen te worden om een stenig en stedelijk karakter te vermijden. De maximale gevellengte voor rijenwoningen is daarom bepaald op maximaal vier woningen breed. Deze korte bouwblokken worden afgewisseld met geschakelde en vrijstaande woningen. Hierdoor en door verspringingen in de rooilijn ontstaat een gevarieerd straatbeeld met veel ruimte tussen de woningen. Bovendien kan in de fasering een geleidelijk aanbod van woningtypen bereikt worden.

Architectuur

De uitbreiding vormt de nieuwe rand van Lintelo aan de westzijde en is goed zichtbaar vanaf de Gendringseweg. De ligging van zowel de nieuwe buurt als de vrijstaande woning net hierbuiten vereist een zorgvuldige afstemming van de vormgeving van de woningen en van de materialen. De architectuur dient daarom te passen in de landelijke situatie van Lintelo. Een dorpse en kleinschalige sfeer is daarbij belangrijk. De vormgeving heeft een eigentijds karakter, waarbij traditionele elementen op een moderne manier ingezet kunnen worden.

Voor de gevels wordt baksteen in aardse tinten (bruin, roodbruin) als hoofdmateriaal voorgeschreven. Lichtgekleurde gevels, zoals wit of geel zijn nadrukkelijk niet toegestaan. Accenten in een ander materiaal is wel mogelijk.

De daken moeten ook in rustige tinten als bruin of donkergrijs uitgevoerd worden, aansluitend bij de overige bebouwing. Glanzende of felgekleurde materialen zijn niet toegestaan.

De woningen hebben schuine dakvlakken, zoals een zadeldak, schilddak of een gecombineerd lessenaardak.



3. Halteweg 21

Iets noordelijker aan de Halteweg was voorheen een kleuterschool en kinderdagverblijf gevestigd. Deze functies zijn na de uitbreiding van de tegenover gelegen school verhuisd naar de school. Inmiddels is de oude kleuterschool gesloopt en het terrein wacht op een nieuwe bestemming.

De locatie ligt tussen bestaande woningen. Het is stedenbouwkundig gewenst aan te sluiten bij de bestaande structuur van vrijstaande en geschakelde woningen die aan de straat staan. De bouw van een of twee woningen op deze locatie ligt het meest voor de hand. Het perceel is qua maatvoering vergelijkbaar met de naastgelegen percelen en biedt voldoende ruimte voor de inpassing van twee geschakelde woningen.

In dit bestemmingsplan is een bouwmogelijkheid voor één vrijstaande of twee geschakelde woningen opgenomen. De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 10 meter. De maximale goothoogte bedraagt 6 m, waardoor een woning van twee lagen met een kap mogelijk is. Voor de auto dient op het eigen erf voldoende stallingsruimte gecreëerd te worden.

In architectuur kan aansluiting gevonden worden bij de omliggende bebouwing, maar dit is niet verplicht. Een moderne en eigentijdse vormgeving in klassieke materialen kan het straatbeeld verrijken en de tijdsgeest weergeven.

In materiaalkeuze voor de gevels en dak dient de nieuwbouw aan te sluiten op de woningen in de straat. Al te contrasterende materialen in kleur en glans doen de dorpse eenheid teniet.

Voor de gevels geldt dat het hoofdmateriaal bestaat uit baksteen in rode, roodbruine of bruine tinten. Accenten in een ander materiaal zijn toegestaan. Witte of gele gevels zijn nadrukkelijk niet toegestaan.

De woningen hebben een zadeldak, waarbij een asymmetrisch dak mogelijk is. Wolfseinden zijn hier niet passend en niet toegestaan. Het materiaal is bruin tot donker van kleur en bestaat bij voorkeur uit dakpannen. Felrode tinten zijn niet toegestaan, evenmin als glanzende materialen, zoals geglazuurde dakpannen of zink.

4. Uitbreiding Gebouw Wilhelmina

Het Gebouw Wilhelmina aan de Schooldijk is sinds 1950 het dorpshuis van Lintelo. In het gebouw zijn verschillende vergader- en oefenruimten en een grote zaal aanwezig. De grote zaal dient tevens als sportzaal voor een aantal sportverenigingen. Ook muziekverenigingen en jeugdclubs vinden hier onderdak.

Gebouw Wilhelmina zal worden verbouwd tot een zogenaamd "Kulturhus". Het gebouw wordt aan de achterzijde met een gymzaal uitgebreid, waar zowel de naastgelegen basisschool als de sportverenigingen gebruik van gaan maken. De nieuwe gymzaal zal voldoen aan de huidige eisen, waarmee Lintelo een volwaardige ruimte aan haar sportverenigingen kan bieden.

In de naastgelegen school is nu de bibliotheek gevestigd. Deze zal ook verbouwd worden en een verbinding met het Kulturhus krijgen. Daarvoor is bij de uitbreiding van de school destijds al rekening gehouden.

De transformatie van het dorpshuis tot Kulturhus is in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de bestemming "Maatschappelijk". Het bouwvlak is dusdanig bepaald dat de geplande nieuwbouw hier binnen valt.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

1. Algemeen
In dit hoofdstuk komt aan de orde hoe de ruimtelijke uitgangspunten uit de stedenbouwkundige visie juridisch zijn uitgewerkt in dit bestemmingsplan. Voor dat doel worden in paragraaf 2 de hoofduitgangspunten beschreven. Vervolgens wordt een korte toelichting op de plankaart gegeven in paragraaf 3 en in paragraaf 4 worden de bestemmingen behandeld.
2. Hoofdropzet van het bestemmingsplan
Dit bestemmingsplan gaat uit van de bestaande situatie. Het is een conserverend plan, wat betekent dat het huidige gebruik en de huidige verschijningsvorm als uitgangspunt dienen. Deze worden in dit bestemmingsplan vastgelegd met een vernieuwde regeling. De regeling is flexibeler van aard dan het plan uit 1980. Dit is een gevolg van een andere tijdsgeest en andere inzichten. Het plan geeft meer mogelijkheden om in te spelen op nieuwe (kleinschalige) ontwikkelingen zonder het plan te hoeven herzien.
3. Toelichting op de plankaart
Het merendeel van de functies in het plangebied is in het bestemmingsplan geregeld door een specifieke bestemming te koppelen aan een specifieke functie. Zo neemt in een woonkern als Lintelo vanzelfsprekend de woonbestemming het grootste deel voor zijn rekening. Aparte functies, zoals bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn specifiek bestemd naar huidig gebruik. Zo hebben de school, Gebouw Wilhelmina, het speelterrein en de molen elk hun eigen bestemming.

Voor bestemmingen met een bouwmogelijkheid zijn op de plankaart bouwvlakken aangegeven waarbinnen alle gebouwen, dus zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, geplaatst dienen te worden. Binnen dit vlak is nieuwbouw en uitbreiding in principe mogelijk. Een uitzondering hierop geldt voor de woonbestemming "Wonen": hier is het bouwvlak kleiner en geldt het bouwvlak alleen voor de woning. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen mogen hier wel buiten het bouwvlak (achter de woning) geplaatst worden.

Bij de bestemmingen "Bedrijf", "Maatschappelijk" en "Wonen" zijn met een codering de maximale hoogtes en goothoogtes op de plankaart aangegeven. Binnen de bestemming "Wonen" zijn categorieën aangegeven die het woningtype vastleggen. Daarnaast staan bij de nieuw te bouwen woningen aan de Halteweg 21 in het bouwvlak het maximale aantal woningen op de kaart vermeld.
De plankaart is achter in dit plan opgenomen.
4. Toelichting op de voor-
schriften
In deze paragraaf wordt ingegaan op de opzet van de juridische regeling. Per bestemmingsartikel wordt een korte beschrijving en uitleg gegeven.

Artikel 3. Bedrijf

Deze bestemming regelt de bedrijven en de eventuele aanwezige bedrijfswoningen aan de Gendringseweg.

In de bijlage is een lijst opgenomen met toegestane nieuwe bedrijven op basis van het VNG-bestand 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2007. De aard van deze

bedrijven is op deze wijze ingeperkt tot bedrijfscategorie 2. Onder strikte voorwaarden is het voor het College van Burgemeester en Wethouders mogelijk om door middel van een vrijstelling een ander type bedrijf mogelijk te maken.

Artikel 4. Bedrijf - Nutsdoeleinden

Dit betreft een bestemming voor trafohuisjes en dergelijke en hun directe omgeving. Het trafohuisje aan de Schooldijk heeft deze bestemming.

Artikel 5. Gemengd - Molenbedrijf

Voor de Wenninkmolen aan de Gendringseweg is deze specifieke bestemming opgesteld om de functie en de verschijningsvorm van de molen te kunnen beschermen. Voor het gebied direct rond de molen is de mogelijkheid opgenomen recreatieve functies te vestigen.

Artikel 6. Groen

De bestemming "Groen" regelt de ruimtelijk relevante en structurele openbare groengebieden en speelplekken. Binnen deze bestemming zijn ook paden mogelijk. Het centrale speelterrein heeft deze bestemming, evenals de groenzone langs de Halteweg.

Artikel 7. Maatschappelijk

Deze bestemming is bedoeld voor culturele gebouwen en andere sociale-, culturele-, gezondheids- of overheidsinstellingen. In dit plan hebben de basisschool en Gebouw Wilhelmina deze bestemming.

Artikel 8. Tuin

Deze bestemming geldt voor de voor- en zijtuinen van woningen. Op gronden met deze bestemming mag beperkt gebouwd worden, zoals een erker of een luifel.

Artikel 9. Tuin - Gaarde

Deze bestemming is opgesteld ter bescherming en handhaving van (moes-) tuinen, huisweiden, boomgaarden en dergelijke in de kern. Deze tuinen en weiljes hebben een semi-agrarische functie en geven de kern een open en groen karakter en dienen daarom specifiek bestemd te worden. De bouw van een kleine kas of stal is mogelijk.

Aan de bestemming is een aanlegvergunningstelsel gekoppeld ten einde ongewenste ontwikkelingen als omvangrijke terreinverhardingen, afgravingen, verwijderen van beplantingen, en dergelijke, te voorkomen.

Artikel 10. Verkeer

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte. De woonstraten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen.

Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

Artikel 11. Water

Deze bestemming is bedoeld voor de structurele watergangen, die van belang zijn voor de afwatering.

Artikel 12. Wonen

Deze bestemming geldt voor de grondgebonden woningen en de bijbehorende achtertuinen. De hoofdfunctie in deze gebieden is wonen, maar een aan huis gebonden (dienstverlenend) beroep is ook toegestaan. Hierbij geldt dat de woning in overwegende mate de woonfunctie moet behouden en het beroep moet passen in de woonomgeving.

Artikel 13. Wonen - Uit te werken

Deze bestemming geldt voor de uitbreidingslocatie aan de Halteweg. Deze bestemming regelt dat eerst een uitwerkingsplan opgesteld moet worden voordat het gebied ontwikkeld kan worden. Met een aanduiding op de plankaart is de ontsluitingsstructuur aangegeven. In het artikel zijn voorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen.

Artikel 14. Karakteristiek gebouw (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is bestemd voor individuele panden die karakteristiek en waardevol zijn voor het dorpsbeeld, maar (nog) niet de monumentstatus bezitten. In Lintelo heeft de school aan de Schooldijk deze status. Met deze dubbelbestemming wordt dit pand beschermd, omdat eerst moet worden voldaan aan deze dubbelbestemming. Bij verbouwing en vernieuwing dienen de specifieke waarden en karakteristieke eigenschappen van het pand meegewogen worden.

Artikel 15. Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)

Om de Wenninkmolen voldoende wind te garanderen, is op de plankaart rond de molen een molenbeschermingszone van 346,5 m opgenomen waarbinnen nieuwe bebouwing gebonden is aan een bepaalde hoogte. De toegestane hoogtes en de grootte van de cirkels zijn bepaald aan de hand van de formule die opgesteld is door "De Hollandse Molen, Vereniging tot behoud van molens in Nederland". In de formule is uitgegaan van "gesloten gebied", omdat het hier om bebouwd gebied gaat.

Op de kaart is een kleine en een grote cirkel aangegeven. Binnen de kleine cirkel is een vaste maximale hoogte bepaald van 3,40 m. Dit is de hoogte van de belt waar de molen op staat. Bebouwing die op korte afstand hoger is dan de belt verstoort de windvang.

In de zone tussen de kleine en de grote cirkel is de maximaal toelaatbare hoogte afhankelijk van de afstand tot de molen. Bestaande bebouwing kan worden gehandhaafd en valt onder de overgangsbepaling voor wat betreft de toegelaten (goot-)hoogten.

Om nieuwe ontwikkelingen niet geheel te blokkeren, is een vrijstelling opgenomen die een grotere hoogte toelaat. Hierbij dient advies ingewonnen te worden bij een molendeskundige en de werking en de waarde van de molen mogen niet geschaad worden.

Artikel 21. Wijzigen van het plan door Burgemeester en Wethouders

In deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe ontwikkelingen op het perceel Gendringseweg 32 mogelijk te maken. Het gaat hierbij om bebouwing van het perceel met levensloopbestendige woningen. Bij de wijzigingsbevoegdheid zijn criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan. Voor het perceel Gendringseweg 30 is bij de vaststelling van het bestemmingsplan eveneens een wijzigingsbevoegdheid voor woningen opgenomen.

6. OVERLEG

1. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 wordt het plan voorgelegd aan:

- Dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland, welke zorg zal dragen voor de coördinatie met de andere provinciale diensten;
- VROM-Inspectie Regio Oost;
- Nuon Gelderland Oost BV;
- Vitens Gelderland;
- Gastransport Services District Noord;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- Kamer van Koophandel voor Centraal Gelderland;
- Rijksdienst voor archeologie, cultuurlandschap en monumenten.

De N.V. Nederlandse Gasunie heeft bij brief van 9 januari 2008 bericht dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Vitens Gelderland deelt bij brief van 4 januari 2008 mee evenmin op- of aanmerkingen te hebben.

De Kamer van Koophandel en Fabrieken Centraal Gelderland stemt bij brief van 9 januari 2008 in met het plan. Gevraagd wordt niet alleen beroepsmatige maar ook bedrijfsmatige activiteiten vanuit de woning toe te staan.

Reactie gemeente: Het plan is in die zin aangepast.

Van de provincie Gelderland is bij brief van 23 januari 2008, nr. 2007-023000 het bericht ontvangen dat het plan geen advies van de provinciale diensten behoeft, omdat het plan van lokale aard is.

Van de VROM-Inspectie Regio Oost heeft gemeld bij brief van 13 februari 2008 dat de VROM-Inspectie en geen van de rijksdiensten die lid zijn van de Provinciale Commissie Fysieke Leefomgeving aanleiding hebben gevonden tot het maken van opmerkingen.

Het waterschap Rijn en IJssel maakt bij brief van 28 januari 2008 de volgende opmerkingen:

- a. Op de bestemmingsplan kaart is een gedeelte van de A-watgang niet correct bestemd;
Reactie gemeente: Bedoelde perceelsgedeelten zullen als water worden bestemd.
- b. Op de A-watgang is de Keur voor de watgangen van toepassing; in de kern- en beschermingszone kunnen niet zonder meer werkzaamheden worden verricht;
Reactie gemeente: De keur van het waterschap wordt gerespecteerd; werkzaamheden binnen de zone worden na toestemming van het waterschap uitgevoerd; de gemeente is van oordeel dat de belangen van het waterschap en de gemeente niet tegenstrijdig zijn; het plan is namelijk zodanig verkaveld en ingericht dat beheer en onderhoud van de watgang gegarandeerd kan blijven;
- c. Indien de locatie van de wadi (globaal) bekend is kan de gemeente overwegen deze als groen te bestemmen, waarbij uit de voorschriften blijkt dat het om een berg- en infiltratievoorziening gaat.

- Reactie gemeente: De planvoorschriften zijn in die zin geredigeerd.
- d. In het plan ontbreekt de waterparagraaf en verzocht wordt de relevante waterthema's uit te werken.

Reactie gemeente:

Het gaat in dit geval om een plan met een tweeërlei inhoud, te weten een adequate bestemming voor de bestaande omgeving en de mogelijkheid voor eventuele nieuwbouw. Voor de nieuwbouw geldt een globaal plan, waarbij een uitwerking noodzakelijk is. In dit uitwerkingsplan zullen wij de waterparagraaf verder uitdiepen.

Ten aanzien van riolering bij nieuwe ontwikkelingen zal al het hemelwater in de bodem worden geïnfiltreerd in de geprojecteerde wadi met een overloop naar de A-watergang. Het vuile water zal op de bestaande riolering worden aangesloten.

De inrichting en het beheer van de watergang ten noorden van de geprojecteerde nieuwbouw wordt in overleg met het waterschap vorm gegeven.

BIJLAGE:
UITTREKSEL BODEMONDERZOEK



organiserend ingenieursburo bv

civiele techniek

milieutechniek

geodesie

ontwikkeling

***Verkennend bodemonderzoek
Conform NEN-5740***

***Plan Westrand Lintelo
Kruising Gendringseweg-Halteweg en Halteweg
21 (vml. school) te Lintelo***

***Kadastrale gemeente Aalten,
sectie L, nrs. 45 (ged.) en 53***



6 Conclusies en aanbevelingen

In dit hoofdstuk worden op basis van de onderzoeksresultaten conclusies getrokken en aanbevelingen gegeven. De volgende onderwerpen komen aan de orde:

- Evaluatie veldwerk
- Evaluatie chemische analyses
- Conclusies en aanbevelingen

6.1 Evaluatie veldwerk

De bodem bestaat ter plekke van de onderzoekslocatie overwegend uit zeer fijn, zwak siltig en in de bovengrond matig humeus zand. In de ondergrond is een zwakke toevoeging met grind aangetroffen.

Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen zintuiglijke verontreiniging aangetroffen.

Gegevens grondwater

De grondwaterstand varieert van 0,7 tot 1,6 meter minus maaiveld. De in het veld bepaalde pH en Ec wijken niet af van datgene wat van nature in de regio voorkomt.

6.2 Evaluatie chemische analyses

In tabel 6.1 en 6.2 zijn de verhoogde concentraties na toetsing aan de streef-, toets- en interventiewaarden van de geanalyseerde grond- en grondwatermonsters weergegeven.

Bij toetsing van de grondmonsters is voor sommige stoffen de (naar de humus- en lutumfractie) gecorrigeerde streefwaarde lager dan de detectiegrens van de chemische analyse. In dat geval is de detectiegrens als streefwaarde aangehouden.

Tabel 6.1: overzicht toetsresultaten grondmonsters

DI ¹	(Meng) monster	Boringnummer(s)	Diepte (cm-mv)	Toetsing 2
A	MM01	001, 004, 007, 009, 010, 020, 021, 022	0 - 50	EOX (*)
A	MM02	003, 008, 011, 012, 013, 018, 019	0 - 50	EOX (*)
A	MM03	002, 005, 006, 014, 015, 016	0 - 60	EOX (*)
A	MM04	001, 003, 004	50 - 200	-

DI ¹	(Meng) monster	Boringnummer(s)	Diepte (cm-mv)	Toetsing 2
A	MM05	002, 005, 006	50 - 200	EOX (*)
B	MM06	101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108	0 - 50	EOX (*)
B	MM07	101, 103, 107	50 - 210	EOX (*), Minerale olie (*), PAK (*)

Tabel 6.2: toetsresultaten grondwatermonsters.

DI ¹	Peilbuis	Filterstelling (m-mv)	Toetsing ²
A	01-1-1	300 - 400	Chroom (*)
A	02-1-1	400 - 500	Chroom (*), Koper (*)
B	101-1-1	320 - 420	Arseen (*), Chroom (*)

1) : Deellocatie A, Kruising Genderingseweg - Halteweg

: Deellocatie B, Halteweg 21

2) : PAK=polycyclische aromatische koolwaterstoffen, EOX=extraheerbare organohalogeene verbindingen, (zie ook bijlage III)

- : < = streefwaarde/detectiegrens

* : > streefwaarde

** : > ½(S + I)-waarde

*** : > Interventiewaarde

De overige parameters, waarop de grond- en grondwatermonsters zijn onderzocht, zijn niet met verhoogde concentraties ten opzichte van de streefwaarden aangetroffen.

6.3 Conclusies

Deellocatie A: Kruising Genderingseweg - Halteweg

In zowel de zuidelijke ondergrond als de gehele bovengrond overschrijdt de concentratie EOX de streefwaarde. In het grondwater overschrijden de concentraties chroom en koper de streefwaarden. De oorzaak van de verontreiniging met EOX hangt mogelijk samen met het agrarisch gebruik van de locatie.

Deellocatie B: Halteweg 21

In de ondergrond overschrijden de concentraties EOX, minerale olie en PAK de streefwaarden. In de bovengrond overschrijdt de concentratie EOX de streefwaarde. In het grondwater ter overschrijden de concentraties arseen en chroom de streefwaarden.

Algemeen

De boven- en ondergrond van beide locaties hebben een EOX-concentratie groter dan de streefwaarde. EOX is een verzamelparameter van een groot aantal organische verbindingen waaronder bijvoorbeeld bestrijdingsmiddelen. Vanwege de zeer geringe verhoging ten opzichte van de streefwaarde wordt aanvullend onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht.

De verhoogde concentraties met minerale olie en PAK betreffen licht verhoogde waarden welke geen aanleiding geven tot nader onderzoek. De toetsingswaarden, $\frac{1}{2}(S+I)$ zie bijlage V, worden namelijk niet overschreden.

In de ondergrond ter plekke van deellocatie B overschrijdt de concentratie minerale olie de streefwaarde. Omdat zintuiglijk geen verontreiniging met olie is aangetroffen, wordt aangenomen dat deze verontreiniging met homogeen verdeeld is.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wijzen op een lichte bodemverontreiniging. De kwaliteit van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling

Indien het niet mogelijk is om bij de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans te werken, zal grond van de locatie afgevoerd dienen te worden. Alvorens dit materiaal elders toegepast kan worden, dient een partijkeuring conform het Bouwstoffenbesluit uitgevoerd te worden of kan mogelijk in overleg met de gemeente een toepassing worden gezocht in het kader van actief bodembeheer.

BIJLAGE:
UITTREKSEL ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

GEMEENTE AALTEN WESTRAND TE LINTELO Bureauonderzoek

BAAC rapport V07.0247

juni 2007



5 Conclusies en aanbevelingen

5.1 Conclusies

De beantwoording van de onderzoeksvragen zoals gesteld in het Plan van Aanpak (Tebbens 2007):

Zijn er archeologische waarden aanwezig of waar kunnen deze verwacht worden?

Binnen het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig. De kans op het aantreffen van archeologische waarden binnen de plangebieden is laag. De gebieden liggen in de nabijheid van hoger gelegen delen in het landschap. Deze vormden meer aantrekkelijke vestigingsgebieden.

Wat is de vermoedelijke diepteligging van de archeologische resten?

Eventueel aanwezige resten worden op het maaiveld of binnen een halve meter onder het maaiveld verwacht.

Wat is de vermoedelijke aard, omvang en datering van eventuele vindplaatsen?

Eventuele vindplaatsen zullen bestaan uit vuursteen- en houtskoolvondsten in strooiingen of concentraties behorende tot tijdelijke kampementen uit met name het Laat-Paleolithicum tot en met de Bronstijd.

Hoe is de bodemopbouw van het gebied en is deze nog intact?

Uit kaartmateriaal is gebleken dat er in het plangebied Gendringseweg/Halteweg vanaf de tweede helft 18^e eeuw tot heden geen bebouwing heeft gestaan. Tot in de 20^e eeuw betrof het deels woeste grond (heideveld). In de 19^e eeuw is bos aangeplant. Het plangebied Halteweg 21 is in de 19^e is deels in gebruik genomen als weiland en deels als bos. De gebieden zijn derhalve relatief recent in gebruik genomen voor bosbouw- en landbouwdoeleinden. Mogelijk dat bij het rooien van het bos de top van het bodemprofiel is verstoord. In perioden hiervoor heeft de grond mogelijk gediend als brongebied voor het steken van heideplaggen ten behoeve van plaggenbemesting op de omliggende akkers. Ter plaatse van Halteweg 21 heeft na 1905 een schoolgebouw gestaan. Dit gebouw is recent gesloopt, waardoor de bodem ter plekke van het gebouw zal zijn verstoord.

Welke vorm van onderzoek is nodig om de specifieke archeologische verwachting te toetsen?

Vanwege de lage verwachting op basis van het bodemtype en landschappelijke ligging wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

5.2 Aanbevelingen

Op basis van de resultaten van bovenstaand onderzoek adviseert BAAC bv dat een archeologisch vervolgonderzoek **niet noodzakelijk** is.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk willen wij u er op attenderen dat dit selectieadvies nog **niet** betekent dat u als opdrachtgever al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunt ondernemen. Het selectieadvies dient namelijk eerst beoordeeld te worden door het bevoegd gezag

(een senior archeoloog in dienst van of ingehuurd door de gemeente of de provinciaal archeoloog) waarna een selectiebesluit volgt.



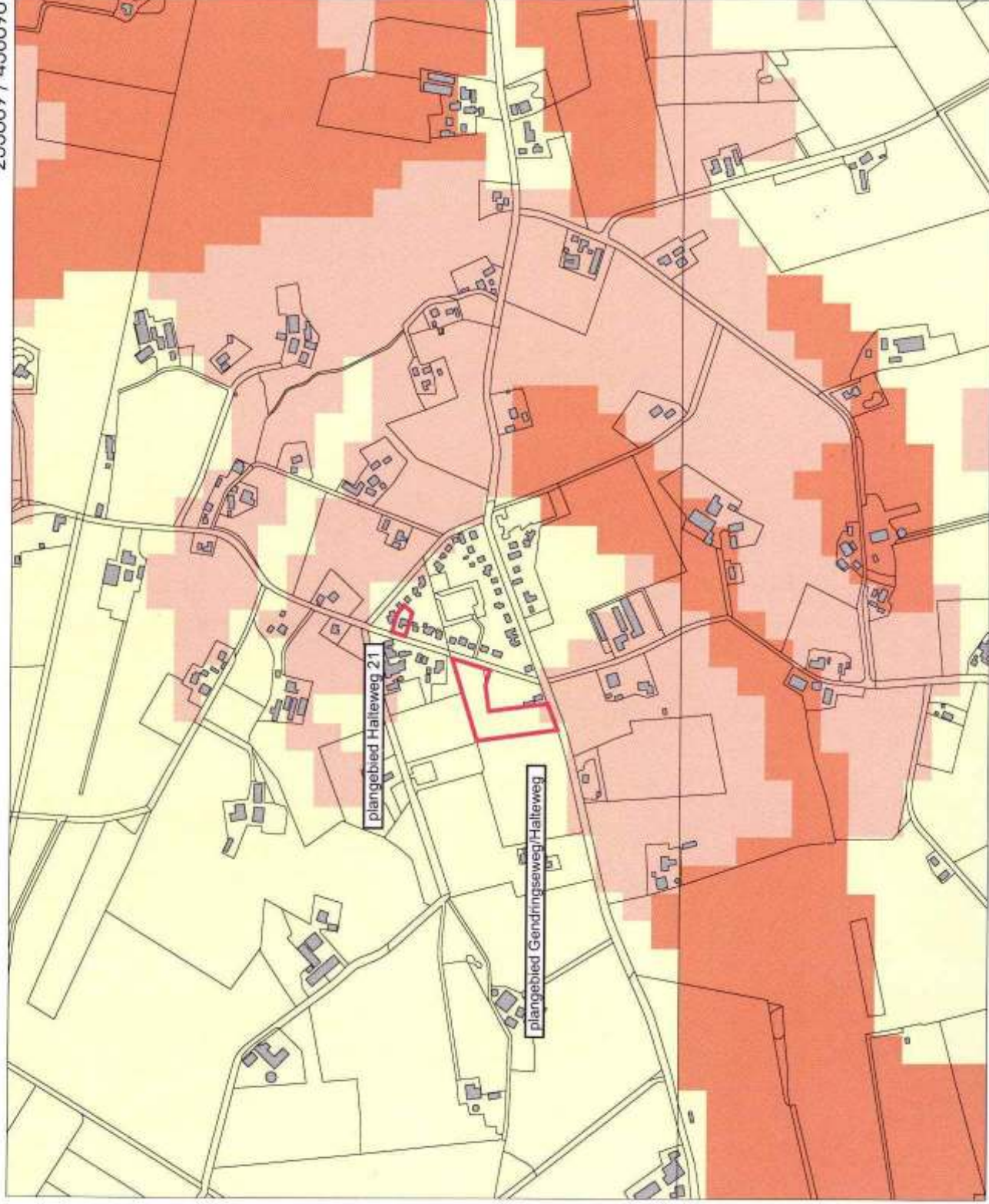
V07.0247 Lintelo, Gendringseweg/Halteweg en Halteweg 21
Legenda ligging plangebieden

-  Begrenzing plangebied
-  Topografische ondergrond

Combinatie kaart IKAW, AMK en ARCHIS - waarnemingen

Gendringseweg/Halteweg en Halteweg 21 te Lintel

233689 / 438690



Legenda

WAARNEMINGEN

HUIZEN

TOP 10 ((c) DNI)

MONUMENTEN

archeologische betekenis
archeologische waarde
hoge archeologische waarde
zeer hoge archeologische waarde
zeer hoge arch waarde, beschermd

IKAW

zeer lage trefkans

lage trefkans

middelste trefkans

hoge trefkans

lage trefkans (water)

middelste trefkans (water)

hoge trefkans (water)

water

niet gekarteerd

PROVINCIES

Ligging plangebied

0 500 m



RACM
Archis 2

231559 / 436950

**BIJLAGE:
NATUURONDERZOEK**

Advies Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet voor het bestemmingsplan Lintelo



**In opdracht van:
Sonsbeek Adviseurs
Arnhem**

**AD.ECO ecologisch onderzoek- en adviesbureau
Ir. G. Nijland**

3 Kenschets gebied

3.1 Beschrijving van het gebied (zie fig. vorige bladzijde)

Lintelo ligt in het half gesloten landschap van de Achterhoek net ten westen van Aalten. Het is een klein dorp met een kleuterschool en wat bedrijvigheid. Het landschap is licht golvend met voornamelijk vee-teelt.

Het plangebied is een deel van een maïsakker grenzend aan de bebouwing en een perceel waar voorheen de oude school stond.

De grondwaterstand is wisselend tussen 70 centimeter en meer dan 1,5 meter onder het maaiveld.

3.2 Beschrijving van de plannen

In de plangebieden worden ca. 30 woningen gebouwd.

4 Natuurwaarden

4.1 Gebiedsbescherming

In de ruime omgeving van de planlocatie liggen geen Natura 2000 gebieden of EHS-gebieden. Daarom is het niet nodig voor dit plan een ontheffing van de natuurbeschermingswet aan te vragen.

Soortbescherming

4.2 Vaatplanten

Gegevens

De gegevens zijn verzameld bij het veldbezoek op 28 april 2007

Inventarisatie

Het kleine deelgebied is vrij kaal met de fundamenteën van de oude school en veel esdoorn kiemplanten. Achterin was de beplanting van de tuin nog in tact met oa Gewone vogelmelk (tabel 1) onder een Linde. Er groeit wat Paardebloem, Paarse dovenetel, Duizendblad, Robbertskruid, Zachte witbol en Ruw beemdgras.

Het grotere gebied was bij bezoek een net ingezaaide maïsakker met in de randen en in de sloot de hier te verwachten algemenere soorten zoals Fluitenkruid, Hondsdraf, grote brandnetel, Kropaar, Paardebloem en in de sloot Mannagras, Witte waterkers en Sterrenkroos

Effecten

Het projectgebied herbergt naast de Gewone vogelmelk geen bijzondere soorten, waarvoor ontheffing van de Flora- en faunawet gevraagd moet worden. Gewone vogelmelk is een tabel 1 soort waar een algemene ontheffing voor geldt. Daar het onder een gespaarde linde staat. Kan het hier ook prima in stand blijven.

Fauna

4.3.1 Zoogdieren - Overige

Gegevens

Gebruik is gemaakt van de gegevens uit de landelijke zoogdierenatlas. Voor de atlas is de verspreiding van zoogdieren in kaart gebracht op basis van uurhokken in de periode 1970-1988.

Deze gegevens zijn wat verouderd, maar nog redelijk bruikbaar voor de beoordeling van dit gebied.

Inventarisatie

Volgens de atlas zijn 16 soorten zoogdieren in het uurhok van het gebied waargenomen (zie bijlage 1). Daaronder zit een zeldzamere soort de Eekhoorn. Deze zal gezien de begroeiing niet in het plangebied voorkomen.

De voorkomende soorten, Egel, wat muizensoorten en Mol zullen indien aanwezig bij de aanleg gestoord worden maar dit zal geen invloed hebben op de stand van de soorten in dit gebied.

Effecten

Alle mogelijk aanwezige soorten zijn licht beschermd waarvoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Geen van deze soorten wordt is zijn voortbestaan bedreigd.

4.3.2 Zoogdieren - vleermuizen

Gegevens

De gebruikte gegevens zijn afkomstig uit de vleermuisatlas. Deze atlas geeft de verspreiding van vleermuissoorten op uurhok niveau weer. De gegevens zijn afkomstig van de periode 1985-1994. Deze gegevens zijn wat verouderd, maar nog redelijk bruikbaar voor de beoordeling van dit gebied.

Inventarisatie

In het uurhok rond het plangebied zijn volgens de atlas 5 soorten waargenomen. Dit zijn Gewone dwergvleermuis, Watervleermuis, Meervleermuis, Rosse vleermuis en Laatvlieger. De eventueel in het gebied jagende vleermuizen zullen weinig hinder ondervinden van de werkzaamheden en na de aanleg van tuinen verbetert het fourageergebied voor Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger. Meervleermuis en Watervleermuis zijn in het gebied niet te verwachten. De Linde had geen voor vleermuizen geschikte holte.

Effecten

Er is geen invloed te verwachten op de voorkomende vleermuizen.

4.5 Vogels

Inventarisatie

De gebruikte gegevens zijn afkomstig van de Atlas van broedvogels van Nederland. Deze is redelijk recent maar de gegevens zijn per uurhok, dus weinig gedetailleerd.

Gegevens

In het broedseizoen mag volgens de wet geen enkele vogelsoort gestoord worden dus mag dan alleen met het werk begonnen worden als aangetoond wordt dat er geen vogels broeden. Het broedseizoen wordt gerekend van 15 maart tot 15 juli.

Uit de inventarisatie blijkt dat er een gevarieerde vogelbevolking is in dit uurhok (bijlage 3). De meeste soorten zijn niet te verwachten in het plangebied. De gewone tuinvogels zullen de omliggende tuinen bevolken. Wel zal het terrein gebruikt worden als fourageergebied voor merels ed. Voor wintervogels is dit gebied weinig geschikt.

Effecten

De voorkomende soorten komen ook in de omgeving voor en worden door de tijdelijke storing niet bedreigd in hun voortbestaan.

4.6 Amfibieën en reptielen

Gegevens

De gegevens van amfibieën en reptielen zijn afkomstig van verspreidingskaarten van RAVON op Internet. Hierop is de verspreiding per uurhok aangegeven voor de periode 2001-2005. Deze zijn redelijk recent en vrij wisselend in hun volledigheid.

Inventarisatie

In het uurhok zijn de amfibieën Bruine kikker en Gewone pad waargenomen. Van reptielen is er een waarneming van Zandhagedis in dit uurhok maar deze komt niet in de omgeving van het plangebied voor omdat het biotoop totaal ongeschikt is. Daarnaast is bij het veldbezoek Bastaardkikker aangetroffen.

Effecten

Alle mogelijk aanwezige soorten zijn licht beschermd waarvoor geen ontheffing hoeft te worden aangevraagd. Geen van deze soorten wordt zijn voortbestaan bedreigd.

4.7 Vissen

De sloot hoort tot het droogvallende type zodat hier zich geen vispopulatie kan opbouwen.

4.8 Insecten

Inventarisatie

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van de landelijke Dagvlindersatlas en de landelijke Libellenatlas. De atlassen zijn recent maar weinig gedetailleerd (per uurhok)

Gegevens

Er komen in het gebied 21 dagvlindersoorten en 11 libellensoorten voor. De soorten zullen weinig gestoord worden door de werkzaamheden.

Effecten

Er worden geen effecten op de insecten soorten in het gebied verwacht.
Beschermden kevers en mieren zijn niet te verwachten in dit gebied.

4.9 Overige

De aanwezigheid van de beschermde Rivierkreeft, Wijngaardslak en Bataafse stroommossel in het plangebied kan worden uitgesloten.

5 Conclusie

5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in beschermingszone van de Ecologische hoofdstructuur of Natura 2000 gebied. Er is ook geen sprake van externe werking gezien de afstand tot dergelijke gebieden en de aard van de ingreep. Er is dus geen ontheffing van de natuurbeschermingswet 1998 nodig.

5.2 Soortbescherming

5.2.1 Niet bedreigde diersoorten

Er zijn geen floristische waarden in het plangebied waarvoor ontheffing moet worden aangevraagd. De plannen bedreigen de in het gebied voorkomende insecten, amfibieën en zoogdieren niet. Er komen geen reptielen of vissen voor.

5.2.2 Vogels

Alle vogelsoorten zijn beschermd op basis van de Flora en faunawet. Daarmee is in principe iedere ontwikkeling moeilijk te realiseren. Toch zal ontwikkeling mogelijk moeten blijven. Er zal dus een goede afweging over de gevolgen moeten worden gemaakt.

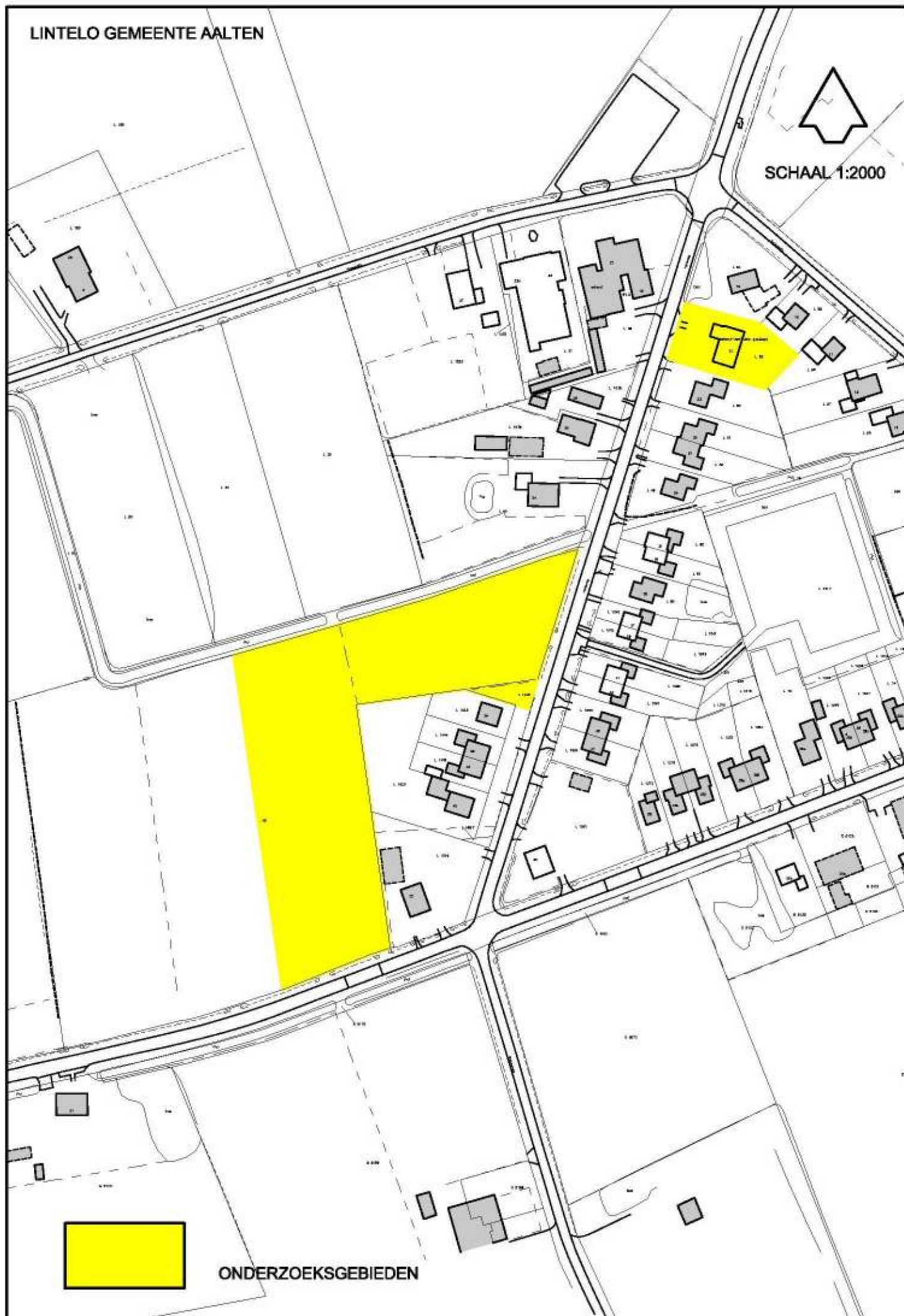
Werkzaamheden in het terrein betekent tijdelijke verandering van het leefgebied van de voorkomende vogelsoorten. Dit zal geen relevante gevolgen hebben voor het voortbestaan van de vogelsoorten of -populaties. De werkzaamheden mogen alleen in het broedseizoen begonnen worden als is aangetoond dat er geen vogels broeden.

5.2.3 Nader onderzoek

Nader onderzoek is hier niet noodzakelijk



SCHAAL 1:2000



ONDERZOEKSGEBIEDEN