

**Bestemmingsplan
Meddo - Roetendael Plus
Gemeente Winterswijk**

projectnr. 162401
juli 2009

Opdrachtgever

WBC Projekten BV
Postbus 278
7100 AG WINTERSWIJK

**Bestemmingsplan
Meddo - Roetendael Plus
Gemeente Winterswijk**

Toelichting

projectnr. 162401
revisie 04
juli 2009

Opdrachtgever

WBC Projekten BV
Postbus 278
7100 AG WINTERSWIJK

datum vrijgave

6 juli 2009

beschrijving revisie 04

Definitief

goedkeuring

P. Jetten

vrijgave

J. Ogink

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
2	Beleidskader	5
2.1	Europese regelgeving	5
2.1.1	Vogel- en Habitatrichtlijn	5
2.1.2	Verdrag van Valletta (Malta)	5
2.1.3	Europese Kaderrichtlijn water	6
2.2	Rijksbeleid	6
2.2.1	Nota Ruimte	6
2.2.2	Flora- en faunawet	7
2.2.3	Nota Belvédère	7
2.2.4	Wet op de Archeologische Monumentenzorg	8
2.2.5	Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw	8
2.2.6	Vierde Nota Waterhuishouding	9
2.2.7	Luchtkwaliteit	9
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	11
2.3.1	Streekplan Gelderland 2005	11
2.3.2	Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen	12
2.3.3	Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking	14
2.4	Gemeentelijk beleid	15
2.4.1	Landschapontwikkelingsplan Winterswijk (concept)	15
2.4.2	Visie Buitengebied	15
2.4.3	Nota ouderenbeleid	15
2.4.4	Toekomstschets voor Meddo	16
2.4.5	Welstandsnota	18
2.4.6	Beeldkwaliteitplan	19
3	Planbeschrijving	20
3.1	Gebiedsbeschrijving	20
3.2	Voorgenomen ontwikkeling	20
3.3	Visie omgaan met status waardevol landschap en/of toekomstige beeldkwaliteit	21
4	Omgevingsaspecten	23
4.1	Archeologie	23
4.2	Bodemonderzoek	23
4.3	Watertoets	24
4.4	Natuurtoets	27
4.5	Geluidhinder wegverkeer	27
4.6	Bedrijven en milieuhinder	28
4.6.1	Algemeen	28
4.6.2	Geurhinder veehouderijen	28
4.7	Externe veiligheid	28
4.8	Verkeer en parkeren	29
5	Juridische aspecten	31
5.1	Planregels bestemmingsplan	31
5.2	Artikelsgewijze toelichting	31

6	Economische uitvoerbaarheid	34
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7.1	Draagvlak en initiatief	35
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
7.3	Zienswijzen	38

Losse bijlagen:

Archeologische rapporten Oranjewoud 2007/13. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek plangebied Roetendael te Meddo (gemeente Winterswijk). Rev. 00, projectnr. 162401, maart 2007.

Verkennd bodemonderzoek woningbouwlocatie Roetendael Plus te Meddo. Rev. 00, projectnr. 162401, februari 2007.

Meddo, plan Roetendael Plus. Toelichting watertoets. Rev. 03, projectnr. 0162401, oktober 2007.

Meddo - Roetendael Plus. Toetsing natuurwetgeving. Rev. 01, projectnr. 05809 -162401, februari 2007.

Akoestisch en hinderonderzoek plangebied Roetendael Plus te Meddo, Winterswijk. Rev. 02, projectnr. 162401, maart 2007.

Notitie Roetendael en Wet geurhinder en veehouderij, januari 2007.

Toets externe veiligheidssituatie plangebied Roetendael Plus te Meddo. Rev. 01, projectnr. 162401, april 2007.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op basis van een particulier initiatief wordt een bouwplan gerealiseerd aan de noordzijde van de kern Meddo. Het betreft het bouwplan voor Roetendael Plus, een uitbreidingslocatie van circa 100 woningen waarvan een gedeelte voor ouderen en starters.

Het plangebied ligt aan de noord- en oostzijde van bestaande bebouwing aan de Geldereschweg respectievelijk Grevinkweg. Ten oosten van het plangebied loopt de Eibergseweg. De ligging van het plangebied is weergegeven op figuur 1.



Figuur 1 - Ligging plangebied

Het bestemmingsplan Meddo - Roetendael Plus dient de komende tien jaar richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen binnen het gebied. Het plan vormt de juridisch-planologische basis voor het verlenen van een bouwvergunning. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan, waarbij sprake is van de inpassing van woningen in de bestaande bebouwde en groene omgeving.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Winterswijk-West", vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk op 29 oktober 1987, gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 14 juni 1988 en onherroepelijk geworden op 3 juni 1991.

Dit bestemmingsplan vervangt bovengenoemd bestemmingsplan voor zover de gronden daarin gelegen zijn.

Momenteel is het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk" in voorbereiding. In maart en april 2007 heeft de inspraak en het artikel 10 Bro-overleg plaatsgevonden. Naar verwachting kan het ontwerp plan in de loop van 2009 ter inzage worden gelegd in het kader van de vaststellingsprocedure.

2 Beleidskader

Dit hoofdstuk gaat in op het voor het plangebied relevante beleid op Europees, rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In de hoofdstukken vier en vijf wordt ingegaan op de concrete toetsing van de ontwikkeling aan deze beleidslijnen.

2.1 Europese regelgeving

2.1.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG) bevat naast bepalingen over de instandhouding van de, in het wild levende, vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitat voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de EU – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving onder andere omgezet in de Vogelwet, die reeds is vervangen door de Flora- en Faunawet. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt dit gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn. Deze gebieden maken vervolgens onderdeel uit van Natura 2000, een soort ecologisch netwerk op Europese schaal. De bescherming van de Natura 2000 is sinds 1 oktober 2005 geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Habitat- en Vogelrichtlijngebied. De richtlijnen zijn daarom niet van toepassing op het plangebied.

2.1.2 Verdrag van Valletta (Malta)

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Om het bodemarchief beter te beschermen en om onzekerheden tijdens de bouw van bijvoorbeeld nieuwe wijken te beperken, is het verplicht om vooraf onderzoek te laten doen naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op 16 april 1992 werd de verdragstekst door de leden van de Europese ministerraad in Valletta ondertekend. Uitgangspunt van het verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt.

Dit verdrag was aanleiding om enkele wetten, onder andere de Monumentenwet, te wijzigen. Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden (zie paragraaf 2.2.4).

2.1.3 Europese Kaderrichtlijn water

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese 'Kaderrichtlijn water' in werking getreden. Hierin is vastgesteld dat de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap centraal staan. Nadruk wordt gelegd op de volgende aspecten:

- aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang behoeden, beschermen en verbeteren;
- duurzaam gebruik van water bevorderen op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- bijdrage leveren ter afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

Verskillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn ook opgenomen in het landelijke waterbeleid. Aspecten betreffende duurzaam gebruik maken bijvoorbeeld een belangrijk onderdeel uit van de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw. Ook in de Vierde Nota Waterhuishouding zijn al vergaande doelstellingen ten aanzien van de waterkwaliteit opgenomen.

Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die ook niet vanuit andere wet- en regelgeving voortkomen. Meer informatie over de Nota Waterbeleid in de 21^e eeuw en Vierde Nota Waterhuishouding is te vinden in respectievelijk paragraaf 2.2.5 en 2.2.6.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte (februari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijk bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het Kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en waarborging van de veiligheid.

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt

gehonoreerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Nieuwe bebouwing voor verstedelijking moet grotendeels in bestaand bebouwd gebied plaatsvinden, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

In de landelijke gebieden van Nederland gaat het om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds om gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden.

In het onderhavige bestemmingsplan wordt aangesloten op bovengenoemd rijksbeleid. Nieuwe bebouwing wordt aansluitend aan bestaand bebouwd gebied gerealiseerd, aan de noordrand van de kern Meddo. In de planontwikkeling is zorgvuldig omgegaan met het karakter van deze landelijke kern. Dit is nader omschreven bij de planbeschrijving in hoofdstuk 3.

2.2.2 Flora- en faunawet

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. De Flora- en faunawet regelt de bescherming van wilde dier- en plantensoorten. In deze wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen, alsmede de soortbeschermingsparagrafen uit de Natuurbeschermingswet. Tevens is een deel van de verplichtingen op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen. De Flora- en faunawet beschermt alle in Nederland voorkomende Europese inheemse vogels, met uitzondering van grauwe gans, Europese kanarie, rotsduif en wilde eend, en alle soorten amfibieën en reptielen. Ook zoogdieren (inclusief vleermuizen) zijn beschermd, met uitzondering van zwarte rat, bruine rat en huismuis. De inheemse vissen zijn beschermd, met uitzondering van de soorten waarop de Visserijwet van toepassing is.

Daarnaast is een aantal plantensoorten beschermd, waaronder veel orchideeën en planten met opvallende bloemen. De Flora- en faunawet verbiedt om dieren te doden of hun rust- of verblijfplaats te verstoren. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort.

In het kader van dit bestemmingsplan is de voorgenomen bouwontwikkeling getoetst aan de Flora- en faunawet. De conclusie luidt dat voldaan wordt aan de wet, mits voor een aantal beschermde soorten verplichte maatregelen worden getroffen. In paragraaf 4.4 wordt nader op deze toets ingegaan.

2.2.3 Nota Belvédère

In de Nota Belvédère (1999) is een visie op de samenhang tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting opgenomen. In het rapport wordt vanuit de cultuurhistorie de meest waardevolle gebieden van Nederland geselecteerd, de zogenaamde Belvédèregebieden.

Voor elk van deze gebieden wordt aangegeven wat de cultuurhistorische identiteit is, worden de beleidskansen geïnventariseerd en wordt tot slot een beleidsstrategie opgesteld. Het cultuurhistorisch beleid wordt in Streek- en bestemmingsplannen vastgelegd.

In het kader van de Nota Ruimte valt een groot aantal Belvédèregebieden in de beleidscategorie Nationale Landschappen. De Belvédère-doelen zijn gericht op het realiseren van ontwikkelingsgerichte cultuurhistorische projecten binnen de Nationale Landschappen.

Het plangebied ligt binnen een Belvédèregebied dat tevens aangewezen is als Nationaal Landschap "Winterswijk". Zie onderstaande figuur waarin de rode cirkel Meddo en omgeving aanduidt.



Figuur 2 - Belvédèregebied en Nationaal Landschap Winterswijk

Het rijk heeft de provincies de verantwoordelijkheid voor de uitwerking van het beleid en de begrenzing van de nationale landschappen gegeven. In het Streekplan is uitgewerkt hoe met de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van dit gebied wordt omgegaan (zie paragraaf 2.3.1).

2.2.4 Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Per 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg van kracht. Het uitgangspunt van deze wet is om archeologische sporen van waarde in de bodem te laten zitten. Er is dan sprake van 'behoud in situ'.

Artikel III van deze wet bepaalt dat gemeenten bij de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan archeologisch vooronderzoek uit moeten voeren. Dit vooronderzoek heeft als doel te inventariseren of het om mogelijk belangrijke archeologische sporen gaat. Indien dit het geval is, moet er een afweging van belangen gemaakt worden over de beste manier om hiermee om te gaan. De bevoegdheid ligt in dit kader bij de overheid, met name gemeenten.

In het kader van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De conclusie luidt dat de archeologische verwachtingen laag zijn en vervolgonderzoek wordt niet geadviseerd (zie paragraaf 4.1).

2.2.5 Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw

Directe aanleiding voor het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw' is de zorg over het toenemend hoogwater in de rivieren, wateroverlast en de versnelde stijging van de zeespiegel. Het kabinet is van mening dat er een aanscherping

in het denken over water dient plaats te vinden. Nadrukkelijker zal rekening moeten worden gehouden met de (ruimtelijke) eisen die het water aan de inrichting van Nederland stelt.

Het kabinet heeft voor het waterbeleid in de 21^e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

In de Nota Ruimte, zijn de ruimtelijke consequenties van het waterbeleid, zoals beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding, meegenomen. Water en ruimtelijke ordening worden in deze nota nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De watertoets vormt een waarborg voor de inbreng van water in de ruimtelijke ordening en wordt sinds 2001 toegepast op plannen die gevolgen voor de waterhuishouding kunnen hebben. De watertoets heeft een integraal karakter: alle relevante 'wateraspecten' worden meegenomen. Er wordt gekeken naar veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging. De watertoets wordt toegepast door in een vroegtijdig stadium de waterbeheerders te betrekken bij plannen die een invloed kunnen hebben op de waterhuishouding.

Paragraaf 4.3 bevat de resultaten van de watertoets (waterparagraaf). Hierbij wordt nader ingegaan op de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied.

2.2.6 Vierde Nota Waterhuishouding

In de 'Vierde Nota Waterhuishouding', vastgesteld in december 1998, is het rijksbeleid inzake de waterhuishouding geformuleerd. De hoofddoelstelling hiervan luidt: "Het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het in stand houden en versterken van gezonde, veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd".

De belangrijkste speerpunten van het beleid zijn:

- vergroten van samenhang en betrokkenheid;
- vergroten van de veerkracht;
- gebiedsgericht beleid;
- anders omgaan met normen;
- herstel van watersystemen.

Paragraaf 4.3 bevat de resultaten van de watertoets (waterparagraaf). Hierbij wordt nader ingegaan op de waterhuishouding ter plaatse van het plangebied.

2.2.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk vijf Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen)

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk 5 van de wet milieubeheer (luchtkwaliteit). Dit herziene hoofdstuk is in werking getreden op 15 november 2007 en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Voor de stoffen zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, zevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen zijn grenswaarden opgenomen. De concentraties van deze stoffen in de buitenlucht moeten hier minimaal aan voldoen. Voor stikstofdioxide en

benzeen gelden ook plandrempels. Hogere concentraties dan de grenswaarde van deze stoffen in de buitenlucht zijn tijdelijk toegestaan. Bij overschrijding van de plandrempel dient er een plan opgesteld te worden ter verbetering van de luchtkwaliteit. Deze plannen zijn erop gericht om op termijn aan de grenswaarden te voldoen. De plandrempel zakt jaarlijks en is op termijn (2010) gelijk aan de grenswaarden.

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de grenswaarden en plandrempels.

Tabel 1: Toetsingskader op basis van hoofdstuk vijf Wm

Stof	Type norm	Grenswaarden		Plandrempel NO ₂		
		Max. aantal overschrijdingen per jaar	Concentratie (mg/m ³)	Jaartal	Jaargem. (mg/m ³)	Uurgem. (mg/m ³)
NO ₂	Jaargemiddelde		40	2007	46	230
				2008	44	220
	Uurgemiddelde	18	200	2009	42	210
PM ₁₀	Jaargemiddelde		40			
	24-uursgemiddelde	35	50			
Benzeen	Jaargemiddelde		5			
SO ₂	24-uursgemiddelde	3	125			
	Uurgemiddelde	24	350			
CO	8-uursgemiddelde		10.000			
Lood	Jaargemiddelde		0,5			

Besluit Niet in betekende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (bNIBM) en de ministeriële regeling NIBM (rNIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de hoofdstuk vijf Wm en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Om versnippering van 'in betekende mate' (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

Projecten die wel 'in betekende mate' bijdragen, zijn vaak al opgenomen in het NSL. Het NSL is erop gericht om overal de Europese grenswaarden te bewerkstelligen. Daartoe is een pakket aan maatregelen opgenomen in het NSL: zowel (generieke) rijksmaatregelen als locatiespecifieke maatregelen van gemeenten en provincies. Dit pakket maatregelen zorgt ervoor dat alle negatieve effecten van de geplande ruimtelijke ontwikkelingen ruim worden gecompenseerd. Bovendien worden alle huidige overschrijdingen tijdig opgelost, d.w.z. binnen de gestelde termijn na verlening van derogatie door de EU.

Niet in betekende mate bijdrage door de geplande ontwikkelingen

In het besluit NIBM is vastgelegd onder welke omstandigheden ruimtelijke ontwikkelingen niet in betekende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en als zodanig niet getoetst hoeven te worden aan de vigerende normen voor NO₂ en PM₁₀. Voor dit project wordt aangesloten bij artikel 4, tweede lid van het

Besluit niet in betekende mate bijdragen en hoeft niet getoetst te worden aan de vigerende normen voor verontreinigende stoffen in de lucht.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland. Dit streekplan is erop gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

Een belangrijke algemene beleidsconclusie is: sturing op regionale afstemming, bundeling in netwerken en bijdragen aan de vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. Het accommoderen van een deel van de woon-, recreatie- en werkvrage in (kernen in) het landelijk gebied treedt in de plaats van sturing op een sterk onderscheid tussen kernen en landelijk gebied. Het is de uitdaging om de balans te vinden tussen enerzijds bundeling van stedelijke netwerken en anderzijds ruimte te bieden in kleinere kernen en vrijgekomen bebouwing in het landelijk gebied. Deze ruimte voor wonen en nieuwe economische dragers is noodzakelijk om de vitaliteit van het landelijk gebied te versterken binnen de komende planperiode.

Op de plankaart 'Ruimtelijke structuur' maakt het plangebied Roetendael Plus onderdeel uit van 'Multifunctioneel gebied' met de nadere aanduiding 'Waardevol landschap'. Hiervoor geldt een "ja, mits-benadering" voor het toevoegen van bouwlocaties. Dit betekent dat in deze gebieden ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, mits recht wordt gedaan aan de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap. Daarnaast moet de nieuwe bebouwing passen binnen de door de regio vast te stellen c.q. vastgestelde zoekzones voor stedelijke functies. Voor zowel de kernkwaliteiten als de zoekzones is een streekplanuitwerking opgesteld die in paragraaf 2.3.2 respectievelijk 2.3.3 aan de orde komt.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het waardevolle landschap Winterswijk stemt wel overeen met het gebied dat in de Nota ruimte is begrensd als Nationaal Landschap 'Winterswijk'. Zie onderstaande figuur waarbij de rode cirkel de globale ligging van Meddo weergeeft. De aanwijzing tot Nationaal Landschap is gerelateerd aan het waardevolle coulisselandschap waardoor de omgeving van Winterswijk gekenmerkt wordt. Houtwallen en wegbegroeiingen delen het landschap op in kleine, onregelmatige vlakken, die vaak als essen in gebruik zijn.



Figuur 3 - Begrenzing Nationaal Landschap 'Winterswijk' (met aanduiding ligging Meddo)

De kernkwaliteiten die tot het waardevolle landschap c.q. Nationaal Landschap Winterswijk behoren zijn globaal:

- kleinschalig, halfopen landschap met afwisselend en groen karakter;
- rijk aan microreliëf;
- meanderende beken in smalle dalen;
- fraaie, open essen en bijzondere broekgebieden;
- historisch nederzettingspatroon vervlochten in het landschap.

Ook de cultuurhistorische waarde van Winterswijk en omgeving is hoog. Het gaat hierbij om het authentieke karakter van bijvoorbeeld het coulisselandschap, beken en watergangen en om de kleinschaligheid en historisch gegroeide functionele verwevenheid. Bij ruimtelijke ontwikkeling moet actief bijgedragen worden aan behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische kwaliteiten. De cultuurhistorische 'identiteitsdragers' moeten inspiratie leveren bij ruimtelijke planvorming.

In de waardevolle landschappen hebben de cultuurhistorische identiteiten de beleidsbetekenis die bij waardevolle landschappen is beschreven. In de streekplanuitwerking over de kernkwaliteiten (paragraaf 2.3.2) zijn deze kenmerken met name voor Waardevolle Landschappen uitgewerkt.

Cultuurhistorische identiteitsdragers van het Winterswijks Plateau zijn de volgende:

- Omstreden ligging (wisselende machten en de strijd daartussen bepaalden het land)
- Kleinschalig boerenland (zeer kleinschalig karakter door geomorfologie en daarop inspelende mens)
- Scholtengoederen (de typisch Winterswijkse landgoederen met grond voor landbouw, bosbouw en jacht en kenmerkende gebouwencomplexen)

Bij de planvorming van Roetendaal Plus is rekening gehouden met de status van waardevol landschap en de hoge cultuurhistorische waarde.

2.3.2 Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen

Deze streekplanuitwerking is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 mei 2006. Deze uitwerking bevat het beleid hoe om te gaan met de

kernkwaliteiten van de waardevolle landschappen. Het plangebied maakt deel uit van het waardevolle landschap Winterswijk. In onderstaande figuur is een uitsnede van een compositiekaart weergegeven waarop de ligging van het plangebied is aangeduid. Het plangebied valt in de categorie "Landgoederen en coulisselandschap".



Figuur 4 - Uitsnede compositiekaart Waardevol Landschap

Voor de waardevolle landschappen die niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of open gebieden vallen, zoals het plangebied Roetendael Plus, is het volgende opgenomen in de uitwerking:

"Voor de (delen van) Waardevolle landschappen die niet in de EHS en/of Waardevolle open gebieden liggen, geldt het 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Dat betekent dat ontwikkelingen van allerlei aard mogelijk zijn, waarbij overigens wel geldt dat deze landschappen zich niet lenen voor grootschalige verstedelijking. Wanneer een van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Bij toepassing van deze benadering kan het nodig zijn om het plangebied te vergroten om tot een acceptabele uitkomst te kunnen komen. Dat is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten als karakteristieke openheid of sommige verkavelingspatronen. Algemene regels zijn hiervoor niet te geven: het is maatwerk dat Gedeputeerde Staten van geval tot geval zullen beoordelen".

De kernkwaliteiten zijn vanaf een vroeg stadium in de ruimtelijke planvorming betrokken. Het plangebied ligt in het deelgebied "kleinschalig land van Winterswijkse beken". Over het algemeen komen hier de volgende kernkwaliteiten voor:

- kleinschalig landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen;
- rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde);
- meanderende beken, overstromingsvlakten in laagtes;
- fraaie, open essen en bijzondere broekgebieden;
- historisch nederzettingpatroon vervlochten in het landschap.

Vertalen we deze algemene kwaliteiten naar het plangebied, dan kunnen we het volgende opmerken. De ontwikkeling Roetendael vindt plaats aan de noordzijde van Meddo. Dit gedeelte bevindt zich in het oude hoevelandschap dat zich kenmerkt door kleinschaligheid met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken en boerderijen. In het plangebied worden de landschapskarakteristieken vertaald door het aanbrengen en versterken van houtwalstructuren. Binnen deze groene kaders wordt bebouwing geprojecteerd met ervenstructuren. In het beeldkwaliteitplan wordt bepaald dat de groenstructuren uitsluitend uit inheemse materialen dienen te bestaan.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van Roetendael Plus past binnen de geformuleerde beleidskaders van de provincie.

2.3.3 Streekplanuitwerking zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

Voor zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking is een uitwerking van het Streekplan opgesteld. Deze is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 december 2006. Het plangebied Meddo – Roetendael Plus valt voor een groot gedeelte in een aangewezen zoekzone (zie figuur 5).



Figuur 5 - Uitsnede kaart Zoekzones stedelijke functies

Bij het proces rondom de zoekzones is door de gemeente Winterswijk het plangebied voor Meddo – Roetendael Plus aangeleverd als wens om in een zoekzone aan te wijzen. Door een kennelijke verschrijving is het plangebied niet geheel goed op de kaart gekomen, waardoor nu een klein gedeelte buiten de zoekzone valt. Een ander gedeelte van de wel aangewezen zoekzone wordt niet benut. Formeel is er dus een conflict met het zoekzonebeleid. Echter materieel gezien kan gesteld worden dat er geen strijdigheid is. Het kleine gedeelte dat buiten de zoekzone valt, heeft namelijk dezelfde kwaliteiten en kenmerken als de gronden die wel in de zoekzone vallen.

In het kader van deze streekplanuitwerking is een “voortoets Natura 2000” uitgevoerd teneinde te bepalen of er effecten op de Gelderse Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. De conclusie voor Md1 luidt dat effecten uit te sluiten zijn. De kleine verschrijving op de kaart van de locatie zal deze conclusie niet anders maken.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van Roetendael Plus niet in strijd is met de geformuleerde beleidskaders van de provincie.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Landschapsontwikkelingsplan Winterswijk (concept)

Het concept Landschapsontwikkelingsplan Winterswijk brengt de landschapskwaliteiten van het Waardevolle (Cultuur)Landschap Winterswijk in beeld. Dit plan bevat het kader voor de invulling van de "ja mits-benadering" uit het Streekplan voor de categorie 'Waardevol Landschap' in multifunctionele gebieden.

Voor het landschap kiest het Landschapsontwikkelingsplan onder andere voor behoud van de bestaande waarden, realisatie van voldoende uitzicht op belangrijke kwaliteiten, herstel en kwalitatieve verbetering van beeklopen, een goede overgang van dorp naar buitengebied en bouwstijlen die passen bij het cultuurhistorisch waardevolle landschap. (Landschaps)architectuur en beeldende kunst moeten het landschap versterken door hieraan nieuwe, streekeigen kernkwaliteiten toe te voegen. Vorm, stijl en materiaalgebruik bepalen of een nieuwe bebouwing in het landschap past.

De uitwerking van het bouwplan voor Roetendael Plus is conform de uitgangspunten van het Landschapsontwikkelingsplan ontworpen.

2.4.2 Visie Buitengebied

De Visie Buitengebied is door de gemeenteraad vastgesteld op 22 december 2005. Hierin wordt de visie van de gemeente Winterswijk op het buitengebied verwoord. Het doel luidt: "ruimtelijke kwaliteiten behouden en waar mogelijk verbeteren". Diverse thema's, zoals wonen, komen aan bod.

De gemeente streeft naar een divers woningaanbod in het buitengebied. Deze moet rekening houden met de trend dat het type bewoner van het buitengebied verschuift van boer naar burger. Wonen wordt gezien als één van de economische dragers van het buitengebied. De gemeente wil daarom de woonfunctie uitbreiden, zodat het buitengebied leefbaar blijft. Nieuwbouw in het buitengebied is mogelijk, mits er zorgvuldig mee om wordt gegaan. Wonen in het buitengebied moet voor iedereen toegankelijke zijn, zodat de bevolkingsopbouw gedifferentieerd blijft en de sociale samenhang in de buurtschappen behouden blijft. In dit kader is bijzondere aandacht nodig voor ouderen en jongeren (starters op de woningmarkt).

Elke buurtschap binnen de gemeente heeft zijn eigen wensen ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Het leveren van maatwerk is het devies, mits in goed overleg met alle partijen en mits de inpassing in de omgeving zorgvuldig gebeurt.

Geconcludeerd kan worden dat de plannen voor Roetendael Plus, door het opnemen van 8 levensloopbestendige woningen en 13 starterswoningen in de eerste fase passen binnen de Visie Buitengebied.

2.4.3 Nota ouderenbeleid

In de Nota ouderenbeleid (2004) wordt aangegeven hoe de gemeente, samen met alle betrokken partijen de komende jaren er voor wil zorgen dat Winterswijk ook voor ouderen een prettige plaats is (en blijft) om in te leven.

Nederland en zo ook de gemeente Winterswijk vergrijst. Daarnaast stelt de huidige generatie ouderen hoge eisen aan de kwaliteit van hun leven. Om tijdig in te spelen op deze veranderende wensen en behoeften, zijn maatregelen op het terrein van onder andere wonen, zorg en mobiliteit nodig.

De woningbouwopgave voor ouderen is zowel kwantitatief als kwalitatief van aard. Er dient een voldoende aantal seniorenwoningen gebouwd te worden (kwantitatief). Daarnaast dienen woningen aan bepaalde eisen te voldoen om in aanmerking te komen als seniorenwoning (kwalitatief), bijvoorbeeld levensloopbestendigheid.

Geconcludeerd kan worden dat door het opnemen van 8 levensloopbestendige woningen in de eerste fase van Meddo - Roetendael Plus past binnen de beleidsuitgangspunten van de Nota ouderenbeleid.

2.4.4 Toekomstschets voor Meddo

In het dorpsplan Meddo (2003) werd de woningbehoefte van starters en ouderen uit het dorp gesignaleerd. Tegelijkertijd ontstond er vanuit 2 zorginstellingen een behoefte om binnen een straal van 200 meter van een door een woningbouwcorporatie nieuw te bouwen zorgcentrum levensloopbestendige woningen te realiseren. De gemeente Winterswijk vond de veelzijdigheid van ideeën en belangen een reden partijen bij elkaar te brengen in een werkgroep. Deze werkgroep vormde het initiatief voor de Toekomstschets voor Meddo: een fundament voor alle nog te maken plannen in het dorp.

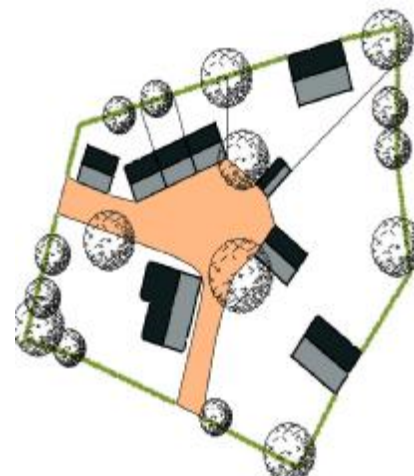
Vanuit een demografische analyse en een landschapsanalyse komt de toekomstschets via een programma tot een stedenbouwkundige schets voor de nieuwe wijk Roetendael Plus.

Wonen op een erf

Op een agrarisch erf staan boerderij en bijgebouwen losjes gegroepeerd rond een erf. Er staan een paar grote en wat kleinere bomen, en soms een houtwal of singel op een van de grenzen van het erf. De siertuin aan de voorkant onderscheidt zich van de nutstuin, bestaand uit een moestuin of boomgaard.

Het erf grenst minstens aan een kant aan het land. Soms ligt een aantal erven in een buurtschap bij elkaar. De erven en buurtschappen zijn de kleinste organisatievorm van bebouwing, en van hun organisatie en compositie valt veel te leren.

Ook nieuwe woningen en hun bijgebouwen zijn op vergelijkbare wijze te ordenen. Rond een gemeenschappelijke ruimte, bereikbaar vanaf de openbare weg, staan 6 tot 9 woningen. Dit 'erf' heeft een informeel karakter met halfverharding en een paar grote bomen. De bomen vormen een onmisbaar tegenwicht voor de nieuw te bouwen woningen; er staan evenveel grote bomen als huizen.



Figuur 6 - Wonen op een erf

Op het erf staan grote en kleine huizen in alle prijsklassen, geschakeld en vrijstaand. Wellicht kan in een open kapschuur het parkeren van rijwoningen worden ondergebracht. De mix van bouwvolumes kennen we van de agrarische erven. Een bundeling van

goedkope woningen met kleine kavels op een erf zou leiden tot een te stenig karakter en een grote parkeerdruk op het gedeelde erf, en valt om die reden niet te verkiezen. Hagen op de erf grenzen bepalen van buiten gezien het beeld. Het cluster is 3000 tot 5000 m² groot en heeft een gezicht naar binnen (het erf) en naar buiten (weg en landschap). De entrees van de erven zijn breed genoeg om wekelijks de container aan de weg te kunnen zetten. De inrichting van de erven blijft bij voorkeur informeel.

Wonen langs de weg

In het oude dorp woont men langs de weg. In het nieuwe suburbane dorp ook. Maar er is een duidelijk verschil. In het oude dorp draagt elk huis en elke tuin bij tot de sfeer van de weg. De huizen staan niet in het gelid, ze hebben een variabele nokrichting. De schuren worden ontworpen met een kap en kunnen in de toekomst worden uitgebreid. De kavels zijn breed, zodat auto's niet op straat staan maar op het eigen erf. Men woont aan de weg, voortuinen zijn klein. De straten in het suburbane dorp zijn daarmee niet te vergelijken. Die zijn over de hele lengte gelijk, met een vaste indeling van stoep, parkeervakken en rijbaan en de woningen in een strakke rooilijn.

Voor de nieuw te maken weg is de Grevinkweg een bron van inspiratie. Omdat auto's worden geparkeerd op eigen terrein of op het erf, kunnen langs de weg grasbermen komen. Het regenwater stroomt af naar de bermen, die zo breed zijn dat er zonodig een greppel kan worden gemaakt. Mocht er behoefte zijn aan een voetpad, dan ligt dit los van de weg, tegen de erfgrans aan. Zo'n voetpad is smal en halfverhard.

De weg heeft een slingerend verloop, zoals elders in de omgeving van Meddo. De weg volgend kaatst de blik van woning naar boom, naar brink met bomen, naar weer een woning. De weg is niet over grote afstand te overzien, wat met de beoogde gemiddelde breedte van 4 meter het rijden met grote snelheid ontmoedigt. Plaatselijk is de weg breder, zodat de mogelijkheid bestaat uit te wijken.



Figuur 7 - Stedenbouwkundige schets Toekomstvisie voor Meddo

De Toekomstschets voor Meddo vormde de uitgangspunten bij de ontwikkeling van Roetendael Plus. De belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten zijn in het definitief ontwerp van de wijk gehandhaafd. Het ontwerp heeft zich na vaststelling van de Toekomstschets verder ontwikkeld. Afwijkingen ten opzichte van de oorspronkelijke stedenbouwkundige schets (zie figuur 7) uit de Toekomstvisie, zijn besproken met partijen die bij het initiatief van het plan betrokken waren.

De Toekomstschets voor Meddo is als toevoeging van de Visie Buitengebied vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk op 27 april 2006.

2.4.5 Welstandsnota

De gemeente Winterswijk heeft een Welstandsnota vastgesteld. De Welstandsnota geeft uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Indien voor een bouwplan een bouwvergunning nodig is, vindt er een welstandstoets plaats. De gemeente biedt de aanvrager de gelegenheid om, alvorens de vergunning officieel aan te vragen, eerst met de welstandscommissie het schetsplan te bespreken. De welstandscommissie brengt een positief advies uit, indien het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijk eisen van welstand. Deze criteria

zijn afhankelijk van de grootte van het bouwplan en omvat onderwerpen zoals de situering, massa en vorm, gevels, materiaal gebruik en kleur gebruik.

Het plan voor Meddo - Roetendael Plus zal in het kader van dit bestemmingsplan worden voorgelegd aan de welstandscommissie ter toetsing aan de welstandsnota.

2.4.6 Beeldkwaliteitplan

Om een samenhangend beeld te creëren tussen de woningen in de nieuwe wijk, maar ook tussen de 5 geplande fasen, is het beeldkwaliteitplan Meddo - Roetendael Plus opgesteld. Het beeldkwaliteitplan werkt de stedenbouwkundige schets van de Toekomstschets voor Meddo uit (zie paragraaf 2.4.4) tot ruimtelijke beschrijvingen van de woningen en de openbare ruimte.

Het beeldkwaliteitplan werkt kwaliteitscriteria uit met betrekking tot het uiterlijk, situering en samenhang van de woningbouw. In dit verband komen in het beeldkwaliteitplan ook de inrichting van de openbare ruimte en het groen in de wijk aan bod.

Het beeldkwaliteitplan Meddo - Roetendael Plus is op 25 maart 2008 besproken in de commissievergadering van het Gelders Genootschap. In deze bespreking zijn enkele opmerkingen gemaakt die verwerkt zijn in het definitieve beeldkwaliteitplan.

3 Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

De gemeente Winterswijk telt acht buurtschappen en een kerkdorp, Meddo. Dit kerkdorp ligt ten noorden van de kern Winterswijk en telt bijna 1500 inwoners. In Meddo staan woningen, een kerk, een school, een supermarkt en verschillende horecagelegenheden.

De historische structuur van Meddo is nog goed herkenbaar. Karakteristiek aan historische dorpen zoals Meddo, is de kleine clustering woningen/boerderijen met de aanwezigheid van bijvoorbeeld een fabriek, een school, een café of een winkel. De oorspronkelijke ruimtelijke karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de losse opstelling van de bebouwing en in het individuele en kleinschalige karakter van de panden.

De oorspronkelijke bebouwing concentreert zich voornamelijk aan weerszijden van de Geldereschweg en de Goorweg. Aan de zuidzijde van Meddo, ten oosten van de Goorweg, ligt een naaologse uitlegwijk.

Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwing aan de Geldereschweg. Het gebied heeft in de huidige situatie de functie van agrarisch akkerbouwland en groen.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling



Het bouwplan bestaat uit de bouw van ongeveer 100 woningen, verdeeld over vijf fasen, zie figuur 8. Naast een achttal levensloopbestendige woningen wordt een mix aan vrijstaande woningen, rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd. De nadruk zal liggen op de vrijstaande woningen. Een deel van de woningen, met name de rijenwoningen, is speciaal bedoeld voor starters op de woningmarkt. Eén of twee appartementencomplexen in fase 2 t/m 5 is mogelijk.

Figuur 8 - Fasering Roetendael Plus

De woningen en een eventueel appartementencomplex worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met een (grote) kap. De gehanteerde goot- en nokhoogten zijn maximaal 6,5 respectievelijk 11 meter.

Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet sluit aan bij de bestaande opzet van Meddo door de losse en "willekeurige" bebouwingsstructuur. Hierdoor wordt recht gedaan aan de individualiteit waardoor de rest van Meddo ook gekenmerkt wordt. De bebouwing bestaat globaal gezien uit vijf "erven" die aan weerszijden van een nieuw aan te leggen weg

liggen. Aan deze erven liggen zowel geschakelde als vrijstaande woningen. Deze nieuwe weg zal de Geldereschweg met de Eibergseweg verbinden.

Het plangebied is ruim opgezet en kent relatief grote kavels. Het wordt gekenmerkt door veel groen. Er zal openbaar groen gerealiseerd worden in de vorm van bomen en gras. Daarnaast nodigt de grootte van de kavels uit tot de aanleg van tuinen hetgeen ook bijdraagt aan het groene karakter. Vanaf de Grevinkweg zal een nieuw aan te leggen watergang het plangebied in lopen.

Een fijnmazig netwerk van wandel- en fietspaden, aansluitend op bestaande routes, verbindt de nieuwe woningen met het dorp.

In figuur 9 is een definitief ontwerp van de nieuwe woonwijk weergegeven¹.



Figuur 9 - Definitief ontwerp Roetendael Plus

3.3 Visie omgaan met status waardevol landschap en/of toekomstige beeldkwaliteit

Vanwege de status van waardevol landschap Winterswijk is expliciet rekening gehouden met een goede en zorgvuldige inpassing in het landschap. De kernkwaliteiten, zoals die beschreven zijn in het Streekplan en de streekplanuitwerking Kernkwaliteiten

1. Dit definitieve ontwerp kan voor wat betreft fase 2 t/m 5 (zie figuur 8) in een later stadium nog wijzigen.

Waardevolle Landschappen, vormden hierbij een goed uitgangspunt en inspiratiebron voor de stedenbouwkundige en architectonische opzet van Roetendael Plus.

Onderstaande uitgangspunten zijn een vertaalslag van de ruimtelijke visie en vormen de basis voor de toekomstige beeldkwaliteit van het woongebied en de op te stellen richtlijnen:

- De stedenbouwkundige opzet sluit aan bij het kleinschalige, oudhoevige landschap in de omgeving bijvoorbeeld door de keuze van kapvorm en wonen aan een erf.
- Het gebied kent een gevarieerd bebouwingsbeeld en sluit hierbij aan bij het kleinschalige en historische bebouwingsbeeld van Meddo.
- Het woongebied krijgt een landelijke, groene uitstraling. Om de overgang met het open buitengebied te verzachten en aan te sluiten bij het landelijke karakter van Meddo, krijgt het woongebied informeel geplaatste groepen met opgaande beplanting met coupures. De beplanting is rondom het gehele plangebied gesitueerd.
- Het woongebied kent een verzorgd totaalbeeld, waarbij het ondermeer gaat om het uiterlijk van zijgevels, erfafscheidingen en de plaatsing van bijgebouwen.
- Door de aanleg van een fijnmazig langzaam-verkeersnetwerk is een nauwe relatie met het landschap gelegd.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Archeologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft een archeologische inventarisatie plaatsgevonden.

Het bureauonderzoek geeft voor het westelijk deel (de enkeerdgronden) een hoge verwachting op archeologische sporen, terwijl voor het oostelijk deel een lagere verwachting is aangegeven. Hiermee wordt aangesloten bij verwachting volgens de IKAW.

Wat betreft de te verwachten archeologie moeten we vooral denken aan nederzettingssporen vanaf het Neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Sporen van een middeleeuwse voorganger van het erf 'Grevink' worden meer naar het westen in de richting van de Gelderesch verwacht en niet in het plangebied.

Het op basis van deze resultaten uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft in elk geval geen archeologische indicatoren opgeleverd. Wat betreft bodemopbouw deden zich geen verrassingen voor. Het ontbreken van een oude akker- bewoninglaag in combinatie met de aanwezigheid van een B-horizont in een aantal boringen en de geringe diepteligging van keileem en keizand maakt de aanwezigheid van in ieder geval een nederzetting niet waarschijnlijk. Vermoedelijk is het plaggendeek in het westelijke deel van het plangebied ontstaan als gevolg van een latere uitbreiding van de oudste ontginning die ten westen van het plangebied ter plaatse van de Gelderesch moet hebben gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat, op basis van het uitgevoerde onderzoek, de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen in het plangebied, klein is. De bestaande archeologische verwachting op grond van de IKAW, kan dus naar beneden worden bijgesteld. Derhalve worden er geen aanbevelingen gedaan voor verder archeologisch onderzoek.

4.2 Bodemonderzoek

In opdracht van de initiatiefnemer is door Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied (februari 2007). In onderstaande paragraaf zijn de conclusies weergegeven. De volledige rapportage van dit onderzoek is als losse bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In het uitgevoerde bodemonderzoek is overeenkomstig de NEN 5740 de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond

In de bovengrond zijn lokaal verhoogde gehalten aan PAK en koper gemeten. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte componenten aangetoond.

Grondwater

Het grondwater bevat licht tot matig verhoogde gehalten aan metalen. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 21 bevat naast een licht verhoogd gehalte aan cadmium ook een sterk verhoogd gehalte aan nikkel.

Toetsing hypothese

De vooraf opgestelde hypothese 'onverdachte locatie' wordt verworpen, vanwege de aangetroffen verhogingen in de bovengrond en het grondwater.

Het lokaal licht verhoogde gehalte aan PAK in de bovengrond is naar verwachting gerelateerd aan de puinbijmenging. De gemeten gehalten aan metalen in de grond en het grondwater zijn naar verwachting van nature verhoogd.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor het verrichten van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde of van nature verhoogd zijn. Op de locatie worden dan ook geen milieuhygiënische belemmeringen verwacht voor de toekomstige woonfunctie.

4.3 Watertoets

In het kader van dit bestemmingsplan is het proces van de watertoets doorlopen. De resultaten zijn opgenomen in het rapport 'Meddo, plan Roetendael Plus - toelichting watertoets'. Daarmee vormt het rapport een toelichting op de onderstaande waterparagraaf.

Knel- en aandachtspunten

Bij de ontwikkeling van het gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding en riolering. Dit is uitgewerkt conform de relevante thema's uit de 'Handreiking watertoets deel 2':

1. Wateroverlast
2. Riolering
3. Volksgezondheid
4. Grondwateroverlast
5. Oppervlaktewaterkwaliteit
6. Beheer en onderhoud

1. Wateroverlast

In de huidige situatie heeft het gebied een landbouwkundige functie en is onverhard. Het plan voorziet in de nieuwbouw van woningen. Door deze ontwikkeling neemt het verhard oppervlak toe. De toename in verhard oppervlak wordt gecompenseerd door infiltratie en/of berging.

Knelpunten huidige situatie/gewenste situatie

De bodem is ongeschikt om te infiltreren. Er vindt derhalve ook geen infiltratie plaats. Ook is er geen knijpconstructie. Het hemelwater wordt ongecontroleerd afgevoerd en loost direct op het oppervlaktewater.

Toekomstige situatie/afwijking van gewenste situatie

Het hemelwater van een bui met een herhalingstijd van T=100 jaar (=10% klimaatscorrectie) wordt geborgen in het plangebied. De berging wordt gecreëerd als retentievijver in de vorm van een watergang en mogelijk retentievijver. De afvoer uit de voorziening wordt begrenst door een knijpconstructie die de landelijke afvoernorm (1 l/s*ha) benadert. De zuiverende trap wordt voor de retentievoorziening geplaatst en wordt voorzien van een overstortmogelijkheid voor extreme situaties.

2. Riolering

In de huidige situatie is er binnen het plangebied nog geen riolering aanwezig. Wel is er grenzend aan het plangebied een gemengd stelsel van de bestaande bebouwing aanwezig. In de toekomstige situatie wordt het plangebied bestemd als woongebied. Dit betekent dat er vuil- en hemelwaterstromen ontstaan. Voor een optimale afstemming tussen de waterketen en het watersysteem is het wenselijk deze afvoerstromen gescheiden aan te leggen. Hemelwater wordt afgevoerd naar het afwateringsstelsel van het waterschap en het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande stelsel van de kern Meddo.

Knelpunten huidige situatie/gewenste situatie

Er is geen stelsel vereist in de huidige situatie. Er zijn derhalve ook geen knelpunten.

Toekomstige situatie/afwijking van gewenste situatie

Er wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Daarbij wordt getracht zoveel mogelijk onder vrij verval af te voeren. De helling van het maaiveld is hierbij sturend voor de afvoerrichting. Hiermee kan de gewenste situatie behaald worden. Dit wordt getoetst in het ontwerp.

3. Volksgezondheid

In de huidige situatie is het systeem in gebruik voor landbouw. Hierdoor worden er geen hoge eisen gesteld aan de volksgezondheid. Daarbij is het systeem in de huidige situatie droogvallend en is de kans op verdrinking of explosieve insectengroei beperkt. In de toekomst wijzigt de functie en komt er permanent oppervlaktewater. Hierdoor worden hogere eisen gesteld.

Knelpunten huidige situatie/gewenste situatie

Er zijn geen knelpunten ten aanzien van de huidige landbouwkundige functie.

Toekomstige situatie/afwijking van gewenste situatie

In het ontwerp van de waterhuishouding is voorzien in het toepassen van flauwe taluds (minimaal 1:3) en voldoende waterdiepte (0,5 m onder GLG). Hiermee wordt voldaan aan de gewenste situatie.

4. Grondwateroverlast

Voor de toekomstige situatie dient voor voldoende ontwateringsdiepte te worden gezorgd. Dit betekent voor het plangebied een ontwateringsdiepte van 0,8 m beneden wegpeil.

Knelpunten huidige situatie/gewenste situatie

Uit de aanwezige grondwatertrappen blijkt dat er in de huidige situatie voldoende ontwateringsdiepte is voor landbouwkundig gebruik. Er is dan ook geen knelpunt.

Toekomstige situatie/afwijking van gewenste situatie

De ontwateringdiepte in de toekomst is niet toereikend. Om aan de normen te voldoen is een ophoging van 0,4 m in delen van het plangebied vereist. Eventueel kan kruipruimteloos gebouwd worden. Deze afweging dient gemaakt te worden in het ontwerp van de waterhuishouding en riolering.

5. Oppervlaktewaterkwaliteit

In de huidige situatie is er geen permanent oppervlaktewater aanwezig. Er zijn wel enkele droogvallende sloten aanwezig. De toekomstige ontwikkeling heeft een negatief effect op de oppervlaktewater kwaliteit. Afstromend hemelwater van daken en wegen kan verontreinigd zijn. Het hemelwater wordt daarom niet rechtstreeks op het oppervlaktewater geloosd, maar ondergaat eerst een zuiverende trap. Een bodempassage of lamellenfilter kan deze functie vervullen.

Knelpunten huidige situatie/gewenste situatie

In de huidige situatie vindt uitspoeling van de landbouw plaats. Hierdoor komen mogelijk te hoge concentraties bestrijdingsmiddelen en nutriënten in het watersysteem. Deze worden mogelijk afgevoerd naar de benedenstroomse HEN wateren.

Toekomstige situatie/afwijking van gewenste situatie

In de toekomst wordt afspoeling van verontreinigingen zoveel mogelijk beperkt en daarnaast wordt het water gezuiverd alvorens het wordt geloosd. Hiermee wordt voldaan aan de gewenste situatie.

6. Beheer en onderhoud

In de huidige situatie zijn er geen waterhuishoudkundige voorzieningen aanwezig die onderhouden moeten worden. De aan te leggen retentievijver zal worden overgenomen door het waterschap. Het waterschap zal daarmee het beheer en onderhoud ervan overnemen. Hiervoor wordt een prijs gehanteerd op basis van de landbouwkundige waarde. Het beheer en onderhoud van rioolstelsel komt voor rekening van de gemeente.

Knelpunten huidige situatie/gewenste situatie

In de huidige situatie zijn er geen voorzieningen in beheer en onderhoud van de gemeente of het waterschap. Derhalve zijn er ook geen problemen.

Toekomstige situatie/afwijking van gewenste situatie

In de toekomst wordt een verbeterd gescheiden stelsel gerealiseerd en is langs de watergang een onderhoudszone van 4,0 m voorzien. Hiermee wordt voldaan aan de gewenste situatie.

De thema's die geen rol spelen bij de ontwikkeling van Meddo staan hieronder met een korte toelichting.

7. *Grondwaterkwaliteit*: het gebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied en ook wordt er niet geïnfilteerd.
8. *Watervoorziening*: het gebied heeft in de huidige situatie geen functie watervoorziening en krijgt dit in de toekomst ook niet. Er is geen oppervlaktewater in het plangebied aanwezig.
9. *Verdroging*: het plangebied ligt niet in de beïnvloedingszone van een verdroginggebied. Er vindt geen verandering in de grondwaterstand plaats.
10. *Bodemdaling*: de bodem is niet zettinggevoelig. Er vinden geen wijzigingen plaats in de grondwatersituatie. Er is geen reden om een toename in de bodemdaling te verwachten.
11. *Natte natuur*: het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van natte natuur.

4.4 Natuurtoets

Er is een natuurtoets uitgevoerd voor het plangebied Meddo - Roetendael Plus. De conclusie is hieronder weergegeven.

In het plangebied komt een aantal strikt beschermde soorten voor. Op een aantal van deze soorten is als gevolg van de uit te voeren ingreep negatieve effecten te verwachten. Vleermuizen en broedende vogels vallen onder het strikte beschermingsregiem van tabel 3 van de Flora- en faunawet. Bij de uitvoering en de uiteindelijke realisatie van de werkzaamheden bestaat het gevaar op overtreding van de Flora- en faunawet, te weten het verstoren van vleermuizen en broedende vogels. Dit kan voorkomen worden door bij het tijdstip van de werkzaamheden hier rekening mee te houden. De overige beschermde soorten betreffen algemeen voorkomende soorten in Nederland.

Voor vleermuizen en broedvogels wordt een aantal (zorg) maatregelen gesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de natuurtoets "Meddo, Roetendael Plus, Toetsing natuurwetgeving, projectnr. 05809 -162401, revisie 01, d.d. 26 februari 2007".

Door het toepassen deze maatregelen hoeft geen ontheffing voor de werkzaamheden te worden aangevraagd. Over het algemeen is het winterhalfjaar (augustus tot en met februari) het meest geschikt voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

4.5 Geluidhinder wegverkeer

In het kader van het bouwplan Roetendael Plus is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (maart 2007). Het akoestisch onderzoek richt zich op wegverkeerslawaai ten gevolge van de wegen in de nabije omgeving, te weten de Eibergseweg en de Grevinkweg. De Geldereschweg is reeds een weg waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden. Volgens de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek dan niet nodig. Ook is aandacht besteed aan geluidhinder als gevolg van een jaarlijks volksfeest.

De geluidsbelasting vanwege wegverkeer is met contourberekeningen bepaald. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Vanwege wegverkeer (Wet geluidhinder) worden de mogelijkheden binnen het plan enigszins beperkt. Langs de Grevinkweg is binnen 26 meter uit de wegas sprake van een geluidsbelasting boven de voorkeurgrenswaarde van 48 dB. Op deze afstand van de Grevinkweg zijn geen woningen geprojecteerd.

De Eibergseweg zorgt voor een geluidbelasting die boven de voorkeurgrenswaarde uitkomt. In het plandeel grenzend aan de Eibergseweg zijn in het schetsontwerp wel woningen geprojecteerd. Daarom zal ten aanzien van de Eibergseweg ter plaatse van het plangebied in de toekomst een regime van maximaal 30 km/u ingesteld worden, zodat aan de wettelijke eisen voldaan kan worden. In de planregels van dit bestemmingsplan is een voorschrift opgenomen dat regelt dat niet gebouwd mag worden, voordat voldaan wordt aan de eisen die de Wet geluidhinder stelt.

Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering in het kader van dit bestemmingsplan.

4.6 Bedrijven en milieuhinder

4.6.1 Algemeen

In het kader van het bouwplan Roetendael Plus is een hinderonderzoek uitgevoerd (maart 2007). Het hinderonderzoek richt zich op hinder in de vorm van geur, geluid, stof en gevaar vanwege bedrijven in de omgeving. De mogelijke hinder vanwege omliggende niet-agrarische bedrijven is inzichtelijk gemaakt door gebruik te maken van de aanbevolen systematiek uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering en een inventarisatie van bestaande woningen. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Het schieten met geweer en pistool tijdens het jaarlijks volksfeest, waarvoor de Vereniging Volksfeest Meddo een vergunning Wet milieubeheer heeft, kan bij realisatie van het plan niet meer plaatsvinden binnen de in de vergunning opgenomen milieuvoorschriften. Aan de vereniging is dit inmiddels bekend gemaakt.

Bij de veehouderij Grevinkweg 1 kunnen de aspecten geur en geluid invloed hebben op het plangebied. Het aspect geurhinder als gevolg van dit bedrijf wordt behandeld in paragraaf 4.6.2. Voor wat betreft het aspect geluid zal op een afstand van meer dan 50 meter van de veehouderij aan de Grevinkweg 1, naar verwachting geen hinder vanwege dit bedrijf optreden. Er zijn in fase 1, noch in fase 2 t/m 5 geen woningen gepland op minder dan 50 meter afstand van dit bedrijf.

4.6.2 Geurhinder veehouderijen

Voor de agrarische bedrijven en dan met name de te verwachten geurhinder hiervan, geldt specifieke wet- en regelgeving. Voor het bepalen van de geurcontouren bij vergunningplichtige veehouderijen dient de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) te worden gehanteerd.

Voor de veehouderijen aan de Beitelweg 9, de Beitelweg 11, de Geldereschweg 86 en de Grevinkweg 1 wordt geadviseerd nader te onderzoeken of geurhinder een rol zou kunnen spelen in het plangebied.

Uit de gemeentelijke Notitie Geurbeoordeling Roetendaal Meddo van januari 2008 blijkt dat voor de bedrijven Beitelweg 9 en 11, Geldereschweg 86 en Grevinkweg 1 aan de individuele-, cumulatieve- en vaste afstandentoets wordt voldaan in de nieuwe situatie.

4.7 Externe veiligheid

In het kader van het onderliggende bestemmingsplan is een quick scan uitgevoerd naar de kwalitatieve externe veiligheidsaspecten die in de directe omgeving van het plangebied kunnen spelen. De onderzoeksresultaten zijn in deze paragraaf weergegeven.

In de directe omgeving van het plangebied Roetendael Plus zijn geen relevante risico's geïdentificeerd met betrekking tot de externe veiligheid. Op relatief grote afstand (145 meter voor de aardgastransportleiding en ongeveer 6.000 meter voor de transport van gevaarlijke stoffen) zijn risico's geïdentificeerd.

Geen van de gevonden risicobronnen heeft een 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour die het plangebied raakt of doorkruist.

Bovenstaande betekent dat:

- met realisatie van het plangebied wordt voldaan aan de norm voor het plaatsgebonden risico volgens Bevi;
- de verantwoordingsplicht van het groepsrisico niet van toepassing is.

Vanuit de externe veiligheid is geen sprake van beperkingen voor de realisatie van het plangebied.

4.8 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op diverse verkeersaspecten en op parkeren.

Ontsluiting

De toekomstige ontsluiting zal plaatsvinden via een nieuw aan te leggen weg door het plangebied die de Eibergseweg en Geldereschweg met elkaar verbindt. Door de toekomstige uitbreiding met woningen en appartementen zal het aantal autoverplaatsingen ver beneden de voor een woonstraat gehanteerde waarde van 3.000 mvt/etmaal blijven. Deze nieuwe weg zorgt ervoor dat het plangebied aan twee kanten ontsloten wordt, hetgeen belangrijk is voor de toegankelijkheid in het geval van calamiteiten of wegoebrekkingen.

Bestaande langzaam verkeer routes worden doorgetrokken door het plangebied. Beoogd wordt om aantrekkelijke fietsroutes te creëren naar de school en het sportterrein. Zo kan een drempel c.q. plateau in de nieuwe weg aangebracht worden waar fietsers (met voorrang) overheen mogen. Dit kan ook voorkomen dat de nieuwe weg gebruikt wordt als sluiproute voor de Geldereschweg.

Parkeren

In het bouwplan wordt uitgegaan van een gemiddelde norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, behalve voor seniorenwoningen, waarbij een norm geldt van 1,0 parkeerplaats. Bij alle vrijstaande woningen, twee onder één kapwoningen en hoekwoningen (niet zijnde seniorenwoningen) moet de oprit dermate lang zijn dat er 2 auto's kunnen staan. In de berekening van het geldt een dergelijke oprit voor 1,5 parkeerplaats. De overige benodigde parkeerruimte wordt gevonden in de openbare ruimte.

Voor fase 1 geldt de volgende berekening van het aantal parkeerplaatsen:

Fase 1	woningen	mogelijk op eigen terrein	norm		totaal mogelijk	totaal vereist (obv norm)
Vrijstaande woningen	11	1,5	2,3		17	25
Hoek en 2/1 kap woningen	14	1,5	2,3		21	32
Tussenwoningen	3	0	2,3		0	7
Seniorenwoningen	8	0	1		0	8
Totaal op eigen terrein					38	72
Totaal minimaal mogelijk op rabatstrook en erf					28	
Bij seniorenwoning insteek					6	
Totaal	36				72	72

Verkeersveiligheid

Gezien het feit dat de intensiteit laag blijft en de wegen in en om het plangebied op termijn een 30 km/u-regime kennen, is de verwachting dat er geen verkeersonveilige situatie zal optreden in de buurt zelf. De aansluiting van de nieuwe ontsluitingsweg op de Geldereschweg en Eibergseweg wordt verkeersveilig volgens Duurzaam Veilig ingericht.

Bij de aansluiting van de Geldereschweg op de nieuwe ontsluitingsweg zal een drempel c.q. plateau worden gerealiseerd. Bij de aansluiting op de Eibergseweg zal een inritconstructie worden gemaakt. Op de Eibergseweg zal tenslotte een drempel aangebracht worden bij de (nieuwe) komgrens.

5 Juridische aspecten

5.1 Planregels bestemmingsplan

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de kaart aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat een drietal artikelen. In het eerste artikel zijn de noodzakelijke begripsomschrijvingen opgenomen welke worden gebruikt in de planregels. Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt en het derde artikel bepaalt de werking van bebouwingsregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kent de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Ontheffing van de bouwregels (alleen artikel 7 'Wonen' en artikel 8 'Woongebied')
- Ontheffing van de gebruiksregels (alleen artikel 7 'Wonen' en artikel 8 'Woongebied')
- Nadere eis (alleen artikel 8 'Woongebied')

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

- Algemene gebruiksbeplating
- Algemene ontheffingsbepalingen
- Algemene procedureregels
- Anti-dubbeltelbepaling

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsbepalingen
- Strafbepaling
- Slotbepaling

5.2 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat een drietal artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de planregels.

Artikel 2 regelt de wijze van meten en artikel 3 bepaalt door welke bouwwerken en in hoeverre de bebouwingsgrenzen mogen worden overschreden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen

In de artikelen 4 t/m 8 zijn de regels opgenomen ten behoeve van de volgende bestemmingen (in alfabetische volgorde):

- Artikel 4. Groen (G): ten behoeve van de groenstrook op de rand van het plangebied.
- Artikel 5. Verkeer (V): ten behoeve van een deel van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg en de hier aanliggende erven. Hierin is tevens de mogelijkheid voor openbaar groen, water en een speelterrein opgenomen.
- Artikel 6. Water (WA): ten behoeve van de waterloop/berging die vanaf het plangebied richting de Grevinkweg loopt. Binnen deze bestemming zijn tevens groenvoorzieningen en paden toegestaan.
- Artikel 7. Wonen (W): ten behoeve van de woningen in fase 1. Dit is een gedetailleerde bestemming waarbij bouwvlakken zijn opgenomen waarbinnen 36 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het gaat om verschillende typen woningen: vrijstaande woningen, twee- onder-een-kapwoningen en rijenwoningen. In het centrum van fase 1 zijn seniorenwoningen mogelijk. Binnen deze bestemming zijn ook aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.
- Artikel 8. Woongebied (WG): ten behoeve van de woningen in de latere fasen. Deze bestemming heeft een globaal karakter. Binnen de twee bouwvlakken zijn onder andere diverse typen woningen (waar onder appartementen), bijgebouwen, wegen, groen en water toegestaan. Het maximum aantal wooneenheden is 63.

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

Artikel 9 bevat de algemene gebruiksbevestiging, waarin staat uiteengezet dat het verboden is de in het plan begrepen gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de ingevolge het plan aan bedoelde gronden en bouwwerken gegeven bestemming(en) en/of de van het plan deel uitmakende planregels.

In artikel 10 zijn algemene ontheffingsbepalingen opgenomen. Hierin is geregeld welke ontheffingsbevoegdheden burgemeester en wethouders hebben ten aanzien van de maatvoering.

Artikel 11 beschrijft de procedure die doorlopen moet worden voor een binnenplanse ontheffing of een nadere eis.

In artikel 12 is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Dit artikel zorgt ervoor dat gronden welke eenmaal meegerekend zijn bij het toestaan van bouwwerken, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing worden gelaten.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

De overgangsbepalingen zijn beschreven in artikel 13. De overgangsbepalingen voorzien in de overgangsrechtelijke situatie van legale bouwwerken of gebruik. Er is dus geen sprake van legalisering van (voorheen) illegale bouwwerken of gebruik. In de overgangsbepalingen worden verschillende onderwerpen behandeld. Ten eerste overgangsbepalingen ten aanzien van bouwen: bouwwerken welke op het moment van terzieslegging van het plan legaal aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Ten tweede overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik: het gebruik van grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Tot slot uitzonderingen

op het overgangsrecht: (voorheen) illegale bebouwing en illegaal gebruik worden niet gelegaliseerd.

In artikel 14 is een regeling opgenomen ten aanzien van strafbaarheid en overtredingen: hierin wordt overtreding van verbodsbepalingen in de planregels strafbaar gesteld op basis van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

In artikel 15. slotbepaling wordt aangegeven onder welke titel de planregels van het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling en -uitvoering is in goed overleg en in samenwerking met de gemeente Winterswijk op basis van particulier initiatief gestart. De gemeente Winterswijk en de initiatiefnemer hebben een intentieovereenkomst d.d. 2 april 2007 gesloten waarmee beide partijen aangeven de intentie te hebben tot realisatie van het bouwplan in goede onderlinge samenwerking.

De initiatiefnemer heeft een sluitende exploitatie.

Tussen de gemeente Winterswijk en de initiatiefnemer wordt een exploitatie-overeenkomst afgesloten waarin bovenstaande is opgenomen.

Op grond van bovenstaande inzichten wordt geconcludeerd dat het project economisch uitvoerbaar is.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Draagvlak en initiatief

In 2003 presenteerde Meddo zijn dorpsplan. Niet lang daarna zocht een groep starters naar oplossingen om een passende woning te realiseren en de zorgcombinatie Marga Klompé zocht een mogelijkheid om levensloopbestendige woningen te kunnen ontwikkelen.

Deze ontwikkelingen vormden voor de gemeente Winterswijk en de Provincie Gelderland genoeg redenen om alle deelnemers rond één tafel te brengen. Zo werd de werkgroep Roetendael Plus in februari 2005 ingesteld, met de volgende leden:

- Algemeen Meddo's Belang;
- Kopersvereniging Meddo;
- Stichting Zorgcombinatie Marga Klompé;
- Stichting De Lichtenvoorde;
- De Woonplaats;
- WBC;
- gemeente Winterswijk;
- provincie Gelderland.

Het initiatief kwam rechtstreeks vanuit de inwoners van Meddo, waardoor op natuurlijke wijze een groot draagvlak voor de verdere uitwerking van het plan ontstond en nog steeds bestaat.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meddo-Roetendael Plus' is op 31 maart 2009 gepubliceerd in de Staatscourant en de Inforubriek van de Winterswijkse Weekkrant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2009 zes weken ter inzake gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan. Tevens hebben wij in deze periode een aantal vooroverlegpartners gevraagd naar hun reactie op het plan. Naast de wettelijke overlegpartners (provincie Gelderland, VROM-Inspectie en het Waterschap), hebben wij het plan gestuurd aan:

- Brandweer Winterswijk
- Gasunie
- KPN
- Nuon
- Vitens

Vooroverleg

De volgende partijen hebben een vooroverlegreactie ingediend:

- Gasunie
- KPN
- Vitens
- Waterschap Rijn en IJssel
- Brandweer Winterswijk
- Provincie Gelderland

Hieronder volgt een korte beschrijving van de verschillende vooroverlegreacties en de reactie van de gemeente hierop.

Gasunie

Nabij het betreffende plangebied liggen twee hoofdgastransportleidingen van de Gasunie. De planontwikkeling bevindt zich binnen de invloedssfeer van deze leidingen. Zij geven een advies betreft de externe veiligheidsaspecten. Dit advies is gebaseerd op het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden middels de AmvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984 zal dan komen te vervallen.

Voor wat betreft het groepsrisico zal er geen of geringe toename zijn. Het plaatsgebonden risico vormt ook geen belemmering voor de realisatie van het plan, gezien er geen kwetsbare objecten binnen de PR-10-6 contour van deze leiding. Er blijken geen problemen te ontstaan voor de realisatie van het plan

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

KPN

KPN is geïnteresseerd in een nadere uitwerking van het plan. Hierbij doelen zij op:

- Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen.
- Het handhaven van de bestaande tracés.
- Het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting.
- Het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten in KPN.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen. Bij de infrastructurele ontwikkelingen wordt contact gehouden met KPN.

Vitens

Vitens heeft verder geen op- of aanmerkingen op het bestemmingsplan. Wel verzoeken zij om stroken openbare grond waarin nutsleidingen dienen te worden aangelegd hiervoor te reserveren en te allen tijde vrij te houden van gesloten verhardingen en/of funderingen, alsmede boom- en heesterbeplantingen, opstallen en obstakels.

Indien realisatie van het plan werkzaamheden aan drinkwaterleidingen vordert, of anderszins leidingen verlegd of aangelegd dienen te worden, wordt verzocht om, met name in relatie tot hierbij geldende voorbereidingstermijnen, daarover contact met Vitens op te nemen.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft geen op- of aanmerkingen op het ontwerp bestemmingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf. Bij wijzigingen worden zij graag op de hoogte gesteld.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Brandweer Winterswijk

De brandweer Winterswijk heeft geen opmerkingen op het bestemmingsplan Meddo-Roetendael Plus. Dit is na mondeling overleg vastgesteld.

Reactie gemeente:

Voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft een opmerking gemaakt over het plan, maar daarbij nadrukkelijk aangegeven dat het geen zienswijze betreft. Zij hebben geconstateerd dat het plan Roetendael Plus de grond van de zoekzone Md1 overschrijdt. Hetgeen daarover in de plantoelichting (paragraaf 2.3.3) is opgenomen is dus onjuist en moet voor de vaststelling worden aangepast. Formeel is er nu een conflict met het provinciale beleid voor wat betreft bouwen in "waardevol landschap". In materiële zin verwachten zij dat de strijdigheid wel mee zal vallen, omdat de toets van de kernkwaliteiten zoals verwoord in paragraaf 2.3.2 van de plantoelichting uitwijst dat het plan de kwaliteiten niet in belangrijke mate aantast en dat voor zover zij kunnen zien er in het terrein waar de aanduiding zoekzone niet ligt dezelfde kwaliteiten aanwezig zijn. De provincie vraagt ons om deze conclusie te bevestigen en de plantoelichting vervolgens aan te passen. De provincie is al lang betrokken bij deze planvorming en heeft in het verleden nooit strijdigheid met provinciaal beleid geconstateerd. De provincie hoopt te kunnen vaststellen dat het probleem is terug te brengen op een foutieve interpretatie van de zoekzone.

Reactie gemeente:

Paragraaf 2.3.3 van de toelichting zal als volgt worden aangepast:

“Voor zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking is een uitwerking van het Streekplan opgesteld. Deze is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 december 2006. Het plangebied Meddo – Roetendael Plus valt voor een groot gedeelte in een aangewezen zoekzone (zie figuur 5).

Bij het proces rondom de zoekzones is door de gemeente Winterswijk het plangebied voor Meddo – Roetendael Plus aangeleverd als wens om in een zoekzone aan te wijzen. Door een kennelijke verschrijving is het plangebied niet geheel goed op de kaart gekomen, waardoor nu een klein gedeelte buiten de zoekzone valt. Een ander gedeelte van de wel aangewezen zoekzone wordt niet benut. Formeel is er dus een conflict met het zoekzonebeleid. Echter materieel gezien kan gesteld worden dat er geen strijdigheid is. Het kleine gedeelte dat buiten de zoekzone valt, heeft namelijk dezelfde kwaliteiten en kenmerken als de gronden die wel in de zoekzone vallen.

In het kader van deze streekplanuitwerking is een "voortoets Natura 2000" uitgevoerd teneinde te bepalen of er effecten op de Gelderse Natura 2000-gebieden te verwachten zijn. De conclusie voor Md1 luidt dat effecten uit te sluiten zijn. De kleine verschrijving op de kaart van de locatie zal deze conclusie niet anders maken.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van Roetendael Plus niet in strijd is met de geformuleerde beleidskaders van de provincie.

7.3 Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij twee zienswijzen ontvangen. Hieronder vindt u een samenvatting van de zienswijzen en een reactie hierop.

1. De heer G.J. ten Dolle, Geldereschweg 88, 7104 AK Winterswijk-Meddo

Samenvatting inhoud:

De heer Ten Dolle vreest wateroverlast wanneer de plannen op de voorgestelde wijze doorgang vinden. De heer Ten Dolle doelt op de afkoppeling van het hemelwater van het riolenstelsel in Meddo. Momenteel komen bij zijn perceel, Geldereschweg 88, twee greppels uit. Eén greppel loopt langs de Geldereschweg, welke ter hoogte van "Zaal de Eendracht" ondergronds gaat, om vervolgens ter hoogte van Geldereschweg 88 weer op de bestaande greppel uit te komen. En één vanaf de Grevinkweg, waarna deze afgevoerd worden via een buis naar de linker kant van de Geldereschweg, om vervolgens richting de Hoeninkstegge te stromen. Destijds heeft dhr. G.J. ten Dolle al gewaarschuwd dat de afvoercapaciteit van de greppel tussen de Geldereschweg 88 en de Hoeninkstegge onvoldoende is om bij een flinke regenbui het water tijdig af te voeren.

In het ontwerpbestemmingsplan Meddo-Roetendael Plus is een retentievijver gepland richting de Grevinkweg. Al het water zal via deze retentievijver het gebied verlaten via overstort in de greppel aan de Grevinkweg. Welke uiteindelijk bij dhr. ten Dolle voor zijn huis langs loopt aan de Geldereschweg. Meneer Ten Dolle is van mening dat deze afvoer zorgt voor grote problemen bij zijn perceel omdat de greppel hier niet is berekend op de afvoer van grote hoeveelheden water. Hij heeft voorgesteld het water af te voeren richting de Eibergseweg. Dit was echter niet mogelijk gezien het hoogteverschil. Echter is dhr. Ten Dolle hier nog niet van overtuigd. Zijn voorstel is om de duiker welke onder de Grevinkweg ligt af te sluiten zodat er geen wateroverlast ontstaat rondom het perceel Geldereschweg 86/88 en dat het te ontwikkelen gebied zelf zorgt voor de benodigde afwatering. Daarnaast vraagt de heer Ten Dolle om een gesprek met de betreffende ambtenaren om het "waterprobleem" te bespreken.

Reactie gemeente:

In de watertoets en dus in de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met een maximale regenbui die eens in de honderd jaar kan vallen. Hierop is de benodigde berging gebaseerd. In de planvorming wordt uitgegaan van normale agrarische afwateringshoeveelheid. Zie pag. 14 van de watertoets: Conclusies punt 3 onderaan de pagina.

Er dient circa 776 m³ waterberging aangelegd te worden (NBW / rekenregels Waterschap WRIJ). Op basis van het voorlopig ontwerp voldoet het ontwerp aan deze norm, zodat het veiligheidsniveau van T=100 jaar+10% met behoud van de landelijke afvoer van 1,0 l/s*ha gewaarborgd is.

De huidige agrarische afvoer van het plangebied loopt ook via het huidige afvoersysteem naar de Geldereschweg bij nr. 88. In die zin zal er door het plan Roetendael Plus geen vergroting van wateraanbod plaatsvinden.

Op dinsdag 19 mei 2009 heeft er een overleg plaats gehad met de heer Ten Dolle. In dit overleg is de watertoets van het plan toegelicht en is aan gegeven dat dit plan niet tot vergroting van de huidige afvoerproblematiek bij zijn perceel zal leiden. De huidige

problemen zijn terug te voeren op het afkoppelen van het hemelwater in de kern Meddo in 2004. Op basis van de melding van de heer ten Dolle en signalen van Algemeen Meddo's Belang onderzoekt de afdeling Openbare Ruimte de problemen en deze zal adequate maatregelen treffen om hierin verbetering te brengen. De heer ten Dolle zal hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld worden. Het is niet nodig om hiervoor het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze leidt dus niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2. De heer T.P.J. Schneider en mevrouw A.E. Schneider-Tannemaat, Geldereschweg 52, 7104 AK Winterswijk-Meddo

Samenvatting inhoud:

- 1) het woongenot daalt zeer sterk aangezien de geplande bebouwing het volledige uitzicht aan de noordwestzijde wegneemt en tevens de privacy aantast. Het open karakter bij het binnenrijden van het dorp aan de noordwestzijde met daarbij het fraaie uitzicht op een beeldbepalend gemeentelijk monument (hun woning) zal verdwijnen. De geplande bebouwing zal een waardevermindering van de woning met zich meebrengen;
- 2) het is te voorzien dat de geplande bebouwing, van met name fase 1 en 2, op een dusdanige manier de waterhuishouding zal verstoren waardoor hun perceel met wateroverlast te maken zal krijgen;
- 3) In het gehele plan is als grens tussen de bestaande bebouwing en de geplande bebouwing een groenstrook gepland behalve tussen hun perceel en de geplande bebouwing.

Reactie gemeente:

ad 1)

De bouw van een woning aan de westzijde van het pand Geldereschweg 52 heeft inderdaad gevolgen voor het zicht op dit pand en in omgekeerde richting zal het zicht vanuit het pand naar het landschap veranderen. De stedenbouwkundige / ruimtelijke inpassing en grootte van het bouwperceel is zoveel mogelijk afgestemd op het aangrenzende onderhavige perceel. Ook het open karakter zal veranderen. Echter hier is sprake van een coulisselandschap, waarbij openheid afgewisseld wordt met bebouwing en bos / natuur. Het beeldkwaliteitsplan dat tegelijkertijd met het bestemmingsplan wordt vastgesteld houdt rekening met de bestaande kwaliteiten van de directe omgeving, zowel qua landschap als qua bebouwing. Het toevoegen van bebouwing, in combinatie met de manier waarop, leidt daardoor ons inziens niet tot onaanvaardbare gevolgen voor het landschap en de omliggende bebouwing.

Mocht sprake zijn van een waardevermindering van de woning, dan is er een mogelijkheid om planschade te eisen bij de gemeente.

ad 2)

Op 19 mei 2009 heeft met de familie Schneider-Tannemaat een overleg plaatsgehad. Ontwikkelaar WBC was hier bij aanwezig. Op basis van de concept-civieltechnische uitwerking van het plangebied is een voorstel besproken om de afwatering te waarborgen door middel van het aanleggen van drainage en aanvullende voorzieningen. Hiervan is een tekening verstrekt. Afgesproken is dat de ontwikkelaar de conceptafspraken op papier zet welke vervolgens in het gepland overleg van 9 juni 2009 definitief gemaakt kunnen worden.

ad 3)

Er is een groenstrook bestemd daar waar er sprake is van een overgang van bebouwd gebied naar agrarisch gebied om het plan landschappelijk in te passen. Daarnaast is er

tussen de achtererven van de woningen aan de Geldereschweg en het nieuwe plan ook een groenstrook gepland omdat hier sprake is van achtererven die op elkaar aansluiten (privacy). Bij de woning Geldereschweg 52 is aan de noordzijde van het perceel Geldereschweg 52 al een bestemd groengebied aanwezig. Daardoor is het niet noodzakelijk geacht om op de verbeelding (plankaart) nog een extra groenstrook te bestemmen. Aan de oostzijde is sprake van zijerven die aan elkaar grenzen. Ook hier is het niet noodzakelijk geacht om groen te bestemmen om het plan een zekere openheid te laten hebben. Tussen de bestaande (Geldereschweg) en nieuwe zijerven is ook geen groenstrook bestemd.

Op 19 mei 2009 heeft met de familie Schneider-Tannemaat een overleg plaatsgehad. In dit overleg is afgesproken dat er in samenwerking met de projectontwikkelaar op de gehele eigendomsgrens van de familie die grenst aan het nieuwe plan een hekwerk van betongaas zal worden aangebracht. Dit hekwerk wordt voorzien van klimop. De verdere uitwerking van deze afspraak zal in overleg met de projectontwikkelaar plaatsvinden. Het is niet nodig om het bestemmingsplan aan te passen voor het uitvoeren van deze afspraken.

Conclusie: de ingediende zienswijze leidt tot enkele wijzigingen in de uitvoering van het plan, maar leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan zelf.

**Bestemmingsplan
Meddo - Roetendael Plus
Gemeente Winterswijk**

Planregels

projectnr. 162401
revisie 06
juli 2009

Opdrachtgever

WBC Projekten BV
Postbus 278
7100 AG WINTERSWIJK

datum vrijgave

6 juli 2009

beschrijving revisie 06

Definitief

goedkeuring

P. Jetten

vrijgave

J. Ogink

Inhoudsopgave

Blz.

Hoofdstuk 1	Inleidende bepalingen	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	5
Artikel 3	Werking van bebouwingsgrenzen	6
Hoofdstuk 2	Bestemmingsbepalingen	7
Artikel 4	Groen	7
Artikel 5	Verkeer (V)	8
Artikel 6	Water (WA)	9
Artikel 7	Wonen (W)	10
Artikel 8	Woongebied (WG)	13
Hoofdstuk 3	Algemene bepalingen	18
Artikel 9	Algemene gebruiksbe­paling	18
Artikel 10	Algemene ontheffingsbepalingen	19
Artikel 11	Algemene procedureregels	20
Artikel 12	Anti-dubbel­tel­bepaling	21
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotbepalingen	22
Artikel 13	Overgangsbepalingen	22
Artikel 14	Strafbepaling	23
Artikel 15	Slotbepaling	24

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze planregels wordt verstaan onder:

- a. het plan
het bestemmingsplan Meddo - Roetendael Plus van de gemeente Winterswijk;
- b. het bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO;
- c. aan-huis-verbonden bedrijf
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot de in het volgende begrip omschreven beroepsmatige activiteiten, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteit als zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen c.q. bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, mits deze activiteiten op generlei wijze vergunning-, danwel meldingsplichtig zijn op grond van enige milieuwetgeving;
- d. aan-huis-verbonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang en aard in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met overwegend behouden van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zomede beroepen die op basis van jurisprudentie worden beschouwd als aan-huis-gebonden. Behoudens de op basis van jurisprudentie toegelaten beroepen, mogen de uit te oefenen activiteiten op generlei wijze vergunning-, danwel meldingsplichtig zijn op grond van enige milieuwetgeving;
- e. aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- f. aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding, indien het een vlak betreft;
- g. aanduidingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;
- h. bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- i. bebouwingsgrens
een geometrisch bepaalde lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze planregels toegelaten afwijkingen;
- j. bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;
- k. bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- l. bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- m. bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door, op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd met inbegrip van de begane grond.
- n. bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- o. bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;
- p. bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- q. bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- r. bijgebouw
een gebouw dat in ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- s. complex
een gebouw bestaande uit meerdere woningen dat in enigerlei vorm van samenwerking door de rechthebbenden wordt beheerd;
- t. gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

- u. **hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- v. **nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- w. **nutsvoorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals abri's, transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- x. **ontheffing**
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- y. **overkapping**
een bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden.
- z. **peil**
voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het omliggend afgewerkt terrein, bij voltooiing van de bouw;
- aa. **seniorenwoning**
een woning die, bouwkundig gezien, geschikt is voor de huisvesting van senioren waarvan tenminste één van de leden van het huishouden 55 jaar of ouder is.
- bb. **voorgevel**
het gedeelte van het bouwvlak dat gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd;
- cc. **vorste bebouwingsgrens**
de naar de openbare weg of verblijfgebied gekeerde bebouwingsgrens (zoals die geometrisch nadrukkelijk is aangegeven);
- dd. **vorste bouwperceelsgrens**
een lijn die een bouwperceel van de openbare weg scheidt;
- ee. **woning**
een (gedeelte van een) gebouw, dat bestaat uit een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één afzonderlijk huishouden.
- ff. **zone**
een in het plan als zodanig aangegeven gebied, waarvoor speciale, aanvullende bepalingen gelden in verband met de afweging van alle in het geding zijnde belangen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meten

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

de oppervlakte van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren,
neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte
bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

de inhoud van een bouwwerk
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer (peil), de buitenzijde van de
gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en
dakkapellen;

de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of
een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk,
geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen,
zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen
bouwonderdelen;

afstanden
kortste afstanden tussen bouwwerken onderling alsmede kortste afstanden van
bouwwerken tot erfafscheidingen gemeten vanaf enig deel van het bouwwerk;

bebouwingspercentage
de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel ten opzichte van
dat bouwperceel uitgedrukt in procenten.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of
bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters,
kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en
kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing
gelaten, mits de bouw- cq bestemmingsvlakken met niet meer dan 1 meter wordt
overschreden.

Artikel 3 Werking van bebouwingsgrenzen

De bebouwingsgrenzen mogen uitsluitend worden overschreden door:

- a. krachtens lid 7.3 en lid 10.1 van dit bestemmingsplan ontheven bouwwerken;
- b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's afdaken en aan- en uitbouwen mits:
 - de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 - voor wat betreft veranda's, erkers en serres de breedte niet meer bedraagt dan 75% van de breedte van de betreffende gevel;
 - voor wat betreft aan- en uitbouwen de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met uitzondering van trappenhuizen, balkons en galerijen;
 - de afstand tot de openbare ruimte minimaal 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsbepalingen

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en beplanting.

4.2 Bouwregels

Op gronden als bedoeld in lid 4.1 zijn geen bouwwerken toegestaan.

Artikel 5 Verkeer (V)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en wandel- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. uitritten;
- d. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
- e. een speelterrein ter plaatse van de aanduiding "Speelterrein".
- f. watervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 5.1 omschreven doeleinden.

5.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken gelden naast het bepaalde in lid 5.2.1 de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen 6 m;
- c. de oppervlakte van bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mag niet meer dan 9 m² bedragen.

Artikel 6 Water (WA)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen;
- b. waterberging, waterhuishouding, waterlopen;
- c. daarbij behorende waterbouwkundige kunstwerken, zoals oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en stuwen.

met de daarbij behorende:

- d. inlaatplaatsen ten behoeve van onderhoud water;
- e. schouw-, voet- en fietspaden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bijbehorende oevers en taluds.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Op de gronden zoals bedoeld in lid 6.1 mogen uitsluitend waterbouwkundige kunstwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals oeverbeschoeiingen, duikers, bruggen en stuwen, voorzover deze bouwwerken ter plaatse noodzakelijk zijn in het kader van de waterbeheersing of voor verkeersdoeleinden.

6.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt naast het bepaalde in lid 6.2.1 de volgende bepaling dat de bouwhoogte van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag dan 4 m bedragen.

Artikel 7 Wonen (W)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande woningen;
- b. twee-aan-een-woningen;
- c. aaneengebouwde woningen;
- d. seniorenwoningen, ter plaatse van de aanduiding seniorenwoningen;
- e. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;

met de daarbij behorende:

- f. erven en tuinen;
- g. (voet)paden;
- h. bijgebouwen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 7.1 omschreven doeleinden.

7.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden naast het bepaalde in lid 7.2.1 de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. het aantal wooneenheden in een bouwvlak mag niet meer bedragen geometrisch is aangegeven;
- c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "seniorenwoningen" mogen seniorenwoningen worden gebouwd;
- d. de afstand van hoofdgebouwen en/of bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde van het hoofdgebouw en/of bijgebouw die afstand minder dan 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 2. bij twee-aan-een-woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 3. bij aaneengebouwde woningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 4. bij seniorenwoningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 1 m, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 1 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw

- minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan geometrisch is bepaald;
 - f. de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de voorste bebouwingsgrens te worden gebouwd;
 - g. de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen (hoofdgebouwstrook) bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen maximaal 15 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 20 m mag bedragen;
 2. bij twee-aan-een-woningen maximaal 12 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 15 m mag bedragen;
 3. bij aaneengebouwde woningen en seniorenwoningen: maximaal 10 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 13 m mag bedragen;
 - h. de onder g. bedoelde hoofdgebouwstrook mag aan de achterzijde worden overschreden door delen van het hoofdgebouw mits:
 1. de goot- en bouwhoogte van dat deel van het hoofdgebouw maximaal 3 m bedraagt;
 2. de oppervlakte van het achter de hoofdgebouwstrook gelegen deel van het hoofdgebouw maximaal 50 m² bedraagt, met dien verstande, dat deze oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
 3. het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
 - i. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal bedragen:
 1. op bouwpercelen tot 350 m²: 50 m²;
 2. op bouwpercelen tot 750 m²: 60 m²;
 3. op bouwpercelen tot 1.000 m²: 70 m²;
 4. op bouwpercelen tot 1.250 m²: 80 m²;
 5. op bouwpercelen tot 1.500 m²: 90 m²;
 6. op bouwpercelen groter dan 1.500 m²: 100 m²;met dien verstande, dat het bebouwingspercentage maximaal 50% mag bedragen en met inachtneming van het bepaalde onder h;
 - j. bijgebouwen dienen minimaal 2,5 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
 - k. bij vrijstaande en twee-aan-eengebouwde woningen en eindwoningen van aaneengebouwde woningen dienen bijgebouwen minimaal 10 m achter de voorste bouwperceelsgrens;
 - l. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 6,5 m bedragen;
 - m. overkappingen dienen minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
 - n. de hoogte van overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - o. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per hoofdgebouw mag maximaal 25 m² bedragen;
 - p. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1 m voor zover het betreft gronden gelegen vóór de voorgevel van (het verlengde van) het hoofdgebouw;
 - 2 m voor zover het betreft gronden gelegen achter de voorgevel van (het verlengde van) het hoofdgebouw.

7.2.5 Parkeerplaatsen

- a. Er dient gemiddeld 2,3 parkeerplaats per vrijstaande woning, twee-aan-eengebouwde woning en eindwoning van aaneengebouwde woningen te worden gerealiseerd;
- b. Er dient gemiddeld 1,0 parkeerplaats per seniorenwoningen ter plaatse van de aanduiding seniorenwoningen te worden gerealiseerd;
- c. Bij vrijstaande woningen, twee-aan-eengebouwde woningen en eindwoningen van aaneengebouwde woningen, dient de mogelijkheid voor het stallen of parkeren van ten minste twee auto's per woning op het eigen terrein aanwezig te zijn. Deze parkeerplaatsen worden in de telling van het gemiddeld aantal parkeerplaatsen als 1,5 parkeerplaats beschouwd;
- d. Bij een complex gestapelde woningen dient ten minste 1,5 parkeerplaats per woning op het betreffende bouwperceel te worden gerealiseerd.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 onder a. en f. ten behoeve van de bouw van het hoofdgebouw voorbij enige bebouwingsgrens of meer dan 3 m achter de voorste bebouwingsgrens, mits:

1. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
4. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

7.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - geen ontheffing wordt verleend voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer;
 - het bedrijfsmatige gebruik met het woonkarakter in de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere voorwaarden te stellen ten aanzien van parkeerplaatsen op het bijbehorende bouwperceel;
4. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen, uitgezonderd detailhandel die een nevenactiviteit betreft van de uitoefening van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
5. ten hoogste 50 m² van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is.

Artikel 8 Woongebied (WG)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vrijstaande, twee-aan-een-, aaneengebouwde en gestapelde woningen;
- b. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. hoofdontsluitingswegen;
- d. de entree van een hoofdontsluitingsweg ter plaatse van de aanduiding "Entree hoofdontsluitingsweg";
- e. de entree van een voet- en fietspad ter plaatse van de aanduiding "Entree weg langzaam verkeer";

met de daarbij behorende:

- f. erven en tuinen;
- g. wegen en paden;
- h. verblijfsgebieden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. water;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 8.1 omschreven doeleinden.

8.2.2 Woningen

Voor het bouwen van vrijstaande, twee-aan-een-, aaneengebouwde en gestapelde woningen gelden naast het bepaalde in lid 8.2.1 de volgende bepalingen:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden opgericht;
- b. het aantal wooneenheden in een bouwvlak mag niet meer bedragen dan geometrisch is aangegeven;
- c. de afstand van hoofdgebouwen en/of bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 2,5 m, met dien verstande dat aan één zijde van het hoofdgebouw en/of bijgebouw die afstand minder dan 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 2. bij twee-aan-een-woningen minimaal 2,5 m aan één zijde, met dien verstande, dat aan die zijde die afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
 3. bij aaneengebouwde woningen: aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 2,5 m, met dien verstande, dat aan die zijde die

- afstand minder 2,5 m mag bedragen, mits dit deel van het hoofdgebouw minimaal 2,5 m achter de voorgevel en met een maximale hoogte van 3 m wordt gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan geometrisch is aangegeven;
 - e. de afstand tussen de voorgevel en achtergevel van hoofdgebouwen (hoofdgebouwsstrook) bedraagt:
 - 1. bij vrijstaande woningen maximaal 15 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 20 m mag bedragen;
 - 2. bij twee-aan-een-woningen maximaal 12 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 15 m mag bedragen;
 - 3. bij aaneengebouwde woningen: maximaal 10 m met dien verstande, dat deze afstand ten aanzien van de eerste bouwlaag 13 m mag bedragen;
 - f. de onder e. bedoelde hoofdgebouwsstrook mag aan de achterzijde worden overschreden door delen van het hoofdgebouw mits:
 - 1. de hoogte van dat deel van het hoofdgebouw maximaal 3 m bedraagt;
 - 2. de oppervlakte van het achter de hoofdgebouwsstrook gelegen deel van het hoofdgebouw maximaal 50 m² bedraagt, met dien verstande, dat deze oppervlakte in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen;
 - 3. het bebouwingspercentage maximaal 50% bedraagt;
 - g. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw mag maximaal bedragen:
 - 1. op bouwpercelen tot 350 m²: 50 m²;
 - 2. op bouwpercelen tot 750 m²: 60 m²;
 - 3. op bouwpercelen tot 1.000 m²: 70 m²;
 - 4. op bouwpercelen tot 1.250 m²: 80 m²;
 - 5. op bouwpercelen tot 1.500 m²: 90 m²;
 - 6. op bouwpercelen groter dan 1.500 m²: 100 m²;met dien verstande, dat het bebouwingspercentage maximaal 50% mag bedragen en met inachtneming van het bepaalde onder h;
 - j. bijgebouwen dienen in geval van vrijstaande en twee-aan-eengebouwde woningen en eindwoningen van aaneengebouwde woningen minimaal 2,5 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd en minimaal 10 m achter de voorste bouwperceelsgrens;
 - i. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag respectievelijk maximaal 3 en 6,5 m bedragen;
 - j. overkappingen dienen minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de woning te worden gebouwd;
 - k. de hoogte van overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 - l. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen per hoofdgebouw mag maximaal 25 m² bedragen;
 - n. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
 - 1 m voor zover het betreft gronden gelegen vóór de voorgevel van (het verlengde van) het hoofdgebouw;
 - 2 m voor zover het betreft gronden gelegen achter de voorgevel van (het verlengde van) het hoofdgebouw.
 - o. binnen het bouwvlak mogen maximaal twee complexen van gestapelde woningen worden opgericht, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. een complex van gestapelde woningen mag ten hoogste 12 woningen omvatten;

2. het bebouwingspercentage mag, voor een complex ten hoogste 60% bedragen;
3. de afstand tot enige bouwperceelsgrens dient minimaal 2,5 meter te bedragen;
4. bijgebouwen mogen op minder dan 2,5 m van de bouwperceelsgrens worden gerealiseerd, mits dit niet aan de zijde van de voorste perceelsgrens is.

8.2.3 Bouwwerken voor andere functies

Voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van verkeersgeleiding en nutsvoorzieningen, gelden naast het bepaalde in lid 8.2.1 de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van gebouwen voor nutsvoorzieningen mag niet meer dan 4 m bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken ten dienste van nutsvoorzieningen, mag niet meer dan 9 m² bedragen;
- c. ten behoeve van verkeersgeleiding, straatlantaarns en speelvoorzieningen mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 6 m bedragen.

8.2.4 Parkeerplaatsen

- a. Binnen de bestemming Woongebied dient gemiddeld 2,3 parkeerplaats per woning te worden gerealiseerd;
- b. Bij vrijstaande, twee-aan-eengebouwde, seniorenwoningen en eindwoningen van aangebouwde woningen, dient de mogelijkheid voor het stallen of parkeren van ten minste twee auto's per woning op het eigen terrein aanwezig te zijn. Deze parkeerplaatsen worden in de telling van het gemiddeld aantal parkeerplaatsen als 1,5 parkeerplaats beschouwd;
- c. Bij een complex gestapelde woningen dient ten minste 1,5 parkeerplaats per woning op het betreffende bouwperceel te worden gerealiseerd.

8.2.5 Hoofdonthoudingsweg

De meest oostelijk gelegen entree van een hoofdonthoudingsweg als bedoeld in lid 8.1 onder d. mag maximaal 30 meter verschoven worden ten opzichte van de ligging, geometrisch is aangegeven.

8.2.6 Geluidszone weg

Ter plaatse van de aanduiding "Geluidszone weg" mogen geen geluidgevoelige objecten worden gebouwd.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.2 onder b ten behoeve van een hoger aantal wooneenheden in die zin dat maximaal 69 wooneenheden in het bouwvlak zijn toegestaan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. het aantal wooneenheden past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 2. de beoogde stedenbouwkundige structuur wordt niet onevenredig aangetast;
 3. het (woon)milieu wordt niet onevenredig aangetast;

4. een evenwichtige verdeling van het aantal woningen over het gehele plangebied.
- b. lid 8.2.2 onder f nummer 3 en onder g en toestaan dat het bebouwingspercentage van een bouwperceel van een seniorenwoning wordt vergroot tot niet meer dan 75%, mits:
 1. het samenhangend straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
 2. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gegarandeerd.
- c. lid 8.2.6 en toestaan dat er geluidgevoelige objecten worden gebouwd, mits de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.
- d. lid 8.2.4 en toestaan dat er gemiddeld minder parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd, mits:
 1. er aangetoond wordt dat er geen onevenredige parkeerdruk ontstaat;
 2. er sprake is van een evenwichtige verdeling van het aantal parkeerplaatsen over het bestemmingsvlak.

8.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf, mits:

1. de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
2. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. Dit betekent onder meer dat:
 - geen ontheffing wordt verleend voor inrichtingen in de zin van de Wet milieubeheer;
 - het bedrijfsmatige gebruik met het woonkarakter in de omgeving in overeenstemming moet zijn;
3. het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere voorwaarden te stellen ten aanzien van parkeerplaatsen op het bijbehorende bouwperceel;
4. de bedrijfsactiviteiten geen detailhandel betreffen, uitgezonderd detailhandel die een nevenactiviteit betreft van de uitoefening van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is;
5. ten hoogste 50 m² van de oppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten in gebruik is.

8.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een evenwichtige verdeling van het aantal woningen over het gehele plangebied;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- f. de sociale veiligheid en;
- g. het parkeren.

Hoofdstuk 3 Algemene bepalingen

Artikel 9 Algemene gebruiksbe­paling

- 9.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).
- 9.2 Onder verboden gebruik als bedoeld in lid 9.1 wordt in elk geval verstaan:
- een gebruik van gronden als stort- en / of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
 - een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- 9.3 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in lid 9.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 10 Algemene ontheffingsbepalingen

- 10.1 Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid ontheffing te verlenen van:
- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, percentages en afstandseisen;
 - b. de planregels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - c. de planregels en toestaan dat de bestemmingsgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 1 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
 - d. de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
 - e. de planregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10m.
- 10.2 Ontheffing als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden verleend, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
- a. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
 - c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 11 Algemene procedureregels

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt op de officiële website van de gemeente en in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 12 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 13 Overgangsbepalingen

13.1 Overgangsbepaling met betrekking tot bouwen

13.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.1.2 Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

13.1.3 Lid 13.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

13.2 Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

13.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

13.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

13.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in lid 13.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

13.2.4 Lid 13.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 14 Strafbepaling

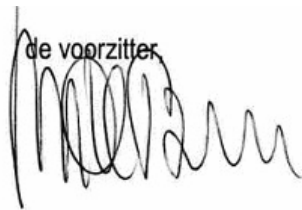
Overtreding van het bepaalde in lid 9.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2o, van de Wet op de economische delicten.

Artikel 15 Slotbepaling

Deze planregels worden aangehaald als:

Planregels van het bestemmingsplan Meddo - Roetendael Plus van de gemeente Winterswijk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 2 juli 2009,
onder raadsbesluitnummer VII-17,

de voorzitter,


de griffier,
