

## **ONTWIKKELINGSLOCATIE KOPPELKERK en omgeving**

### **Aanleiding**

Voor de Koppelkerk aan de Koppelstraat 35 en de directe omgeving is een nieuw plan ontwikkeld. Uitgangspunt is behoud van het kerkgebouw. Woningbouw en een maatschappelijke/culturele functie in het kerkgebouw zijn daarvoor de dragers. Het kerkgebouw wordt verbouwd ten behoeve van nog nader te bepalen functies. Rondom het kerkgebouw worden in totaal 7 nieuwe woningen gebouwd. Het college heeft ingestemd met dit plan. Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden voor deze locatie. Omdat de planontwikkeling nagenoeg parallel liep aan de voorbereidingen van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om geen apart bestemmingsplan te maken voor deze locatie maar 'mee te laten liften' met dit plan.

Deze notitie bevat een beschrijving van het plan en geeft de benodigde ruimtelijke onderbouwing.

### **Plantoelichting**

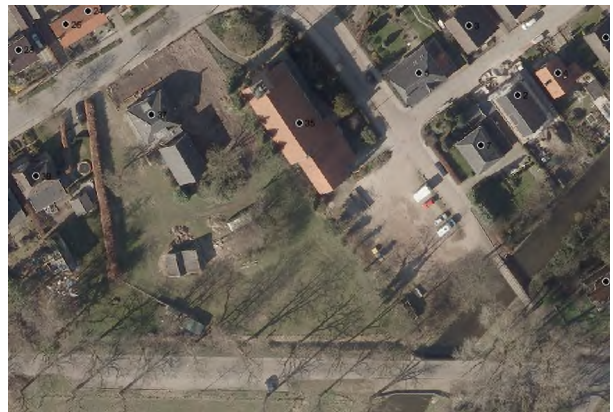
#### Voorgeschiedenis

Het bestuur van de Protestantse Kerk in Bredevoort heeft zich in het verleden beraden op de verschillende mogelijkheden voor huisvesting van de Protestantse Kerk Bredevoort. Sinds 2006 is het bestuur hierover in gesprek met de gemeente en zijn er verschillende plannen ontwikkeld. Het kerkbestuur heeft de keus gemaakt om de Sint Joriskerk op de Markt te behouden, in combinatie met verbouw en uitbreiding van gebouw 't Centrum aan de Markt 2. Dit is enkele jaren geleden gerealiseerd. Het aanhouden van de Sint Joriskerk voor het houden van diensten betekent dat de Koppelkerk afgestoten wordt en dat hiervoor een nieuwe functie moet worden gevonden.

In eerste instanties was een woonbestemming voor het kerkgebouw gedacht waarbij 5 woningen in het kerkgebouw en 3 woningen op het daarachter liggende parkeerterrein zouden worden gebouwd. Gebleken is dat voor de woningen in het kerkgebouw geen markt is waardoor het plan gewijzigd moest worden. Daarbij speelde dat voor het naastgelegen perceel (Koppelstraat 37) ook plannen bestonden om dit perceel te herverkavelen omdat de twee bestaande woningen nu achter elkaar liggen. Verder is het proces rondom de woonvisie/woningbouwplanning (eind 2009 tot begin 2011) van invloed geweest op de planbijstelling. Dit heeft ertoe geleid dat in overleg met betrokkenen één integraal plan is ontwikkeld.

#### Huidige situatie

Op de luchtfoto hiernaast is de huidige situatie te zien: het kerkgebouw met daarachter een parkeerterrein en ten westen van de kerk liggen twee woningen achter elkaar met daarachter een ruime tuin. Aan de zuidzijde ligt de Winterswijksestraat met karakteristieke laanbeplanting. Dit zijn waardevolle bomen die ook als zodanig in het groenbeleidsplan zijn beschermd. De BovenSlinge raakt het plangebied aan de zuidzijde. In het verlengde van de Prins Mauritsstraat ligt een brug voor voetgangers en/of fietsers over de beek.



#### Ruimtelijke opzet planontwikkeling

Het nieuwe plan gaat uit van behoud van het kerkgebouw. Dit sluit aan bij cultuurhistorische analyse die ter voorbereiding op dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd (dit is verderop onder het kopje beleid omschreven). Het kerkgebouw is hierin gewaardeerd als een gebouw dat vanwege de hoge architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van wezenlijk en onlosmakelijk belang zijn voor Bredevoort. Instandhouding van het gevelbeeld en/of hoofdvorm is noodzakelijk.

De idee is om in het kerkgebouw in te vullen ten behoeven van een maatschappelijke functie, dienstverlening/kantoor, functies ter



versterking van Bredevoort Boekenstad en/of een verblijfsfunctie als pension/bed-and-breakfast. Om dit mogelijk te maken wordt de bestemming Gemengd toegekend. Voor deze functies wordt aan de westzijde van het kerkgebouw parkeerruimte gecreëerd.

De bestaande woning Koppelstraat 37 blijft gehandhaafd en wordt gerestaureerd. De woonfunctie van het daarachter liggende pand vervalt, dit pand wordt verbouwd tot bijgebouw bij de voorliggende woning.

Voor het achterliggende gebied werd oorspronkelijk uitgegaan van drie vrijstaande woningen aan de Winterswijksestraat, drie geschakelde woningen aan de Prins Mauritsstraat en één woning in de aanbouw achter het kerkgebouw. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat meer flexibiliteit gewenst is om in te spelen op de huidige marktvaart (er is concrete belangstelling voor twee-onder-één-kapwoningen). Wanneer het totaal aantal woningen in het plangebied niet toeneemt en de woningen passen binnen de beoogde stedenbouwkundige structuur bestaat daartegen geen bezwaar. Op basis van deze uitgangspunten heeft initiatiefnemer onderstaande impressies ontwikkeld.



## **Beleid**

### Vigerend bestemmingsplan

In het 'Bestemmingsplan Bredevoort-Misterstraat' is het kerkgebouw en daarachter gelegen parkeerplaats bestemd tot 'Maatschappelijk'. Het perceel Koppelstraat 37-39 is bestemd tot 'Woondoeleinden, categorie EO'. Aan de zijde van de Koppelstraat is een (aaneengesloten) bouwstrook opgenomen. De nieuwe ontwikkeling is in strijd met dit bestemmingsplan vanwege het bouwen van woningen op de bestemming 'Maatschappelijk' en het bouwen van woningen buiten de bouwstrook (zijde Winterswijksestraat).

### Woonvisie 2010 tot 2020

De gemeenteraad heeft op 17 november 2009 de Woonvisie 2010 tot 2020 ("Goed wonen in een springlevende Gemeente Aalten") vastgesteld. In de Woonvisie is uitgegaan van een toename

aan de woningvoorraad met 1.000 woningen tot 2020. In de Regionale Woonvisie die door de gemeenteraad op 25 januari 2011 is vastgesteld wordt voor de gemeente Aalten uitgegaan van maximaal 835 woningen in die periode. Op grond van deze Regionale Woonvisie is het noodzakelijk om het aantal nieuw te bouwen woningen de komende tien jaar verder in te perken. Op 25 januari 2011 heeft de raad daarom de woningbouwplanning tot 2020 vastgesteld.

De locatie Koppelstraat 35/Prins Mauritsstraat is in bijlage 2 opgenomen waarbij uitgegaan werd van 8 nieuwe woningen. Bijlage 2 bevat locaties die gehonoreerd kunnen worden wanneer het plan past binnen de uitgangspunten van de Woonvisie. In de vastgestelde woningbouwplanning is rekening gehouden met 30% extra ruimte vanwege planuitval en/of -vertraging. Daarom kunnen plannen uit bijlage 2 –mits goed onderbouwd- in procedure worden gebracht.

Het overschot aan nieuwe woningen in Bredevoort wordt met name veroorzaakt door het plan Bekendijk. De bouw is daar nog (steeds) niet gestart. Dit plan voorziet in nultrede woningen en de capaciteit is in dit plan teruggebracht. Het nu voorliggende plan gaat uit van een vermindering van het aantal woningen. Het oorspronkelijke plan ging uit van 8 nieuwe woningen in en om het kerkgebouw. Op het perceel Koppelstraat 37 staan twee bestaande woningen. Het nieuwe plan gaat uit van 7 nieuwe woningen en behoud van één bestaande woning. Daarnaast wordt een bouwrecht voor één rood-voor-rood-woning (het resterende bouwrecht uit het project Honkerbosweg) ingezet. Dit betekent dat het totaal aantal woningen wordt teruggebracht van 11 naar 8. De hiermee behaalde reductie van ruim 27% past goed in de (gemeentelijke en regionale) afspraken die zijn gemaakt over het verminderen van de plancapaciteit.

Het nu voorliggende plan past daarom in de uitgangspunten van de woonvisie. Verder is het belang van behoud van het kerkgebouw een argument om mee te werken aan dit plan.

#### Masterplan Bredevoort 2004

De zoektocht van het kerkbestuur naar een alternatieve invulling van de locatie is na vaststelling van het Masterplan gestart. Er is daarom in het Masterplan geen specifieke aandacht besteed aan deze locatie. Het plan sluit wel aan bij de twee speerpunten die in het Masterplan zijn geformuleerd. Het eerste speerpunt betreft de versterking van de leefbaarheid. Hierbij gaat het om voldoende huisvestingsmogelijkheden voor inwoners en economisch gebondenen, kwalitatief hoogwaardige woonmilieus, adequaat voorzieningenniveau, het bieden van mogelijkheden voor werk en inkomen en het bevorderen van de sociale samenhang. Het tweede speerpunt vormt de versterking van de toeristische attractiviteit. Hierbij gaat het om het benadrukken en verder ontwikkelen van de eigen identiteit en het bieden van aantrekkelijke voorzieningen voor toeristen en bezoekers. Belangrijk aspect voor Bredevoort is het behoud en herstel van de historische stad. Het plan biedt mogelijkheden voor maatschappelijke, culturele en/of economische functies. Verder worden er worden verschillende woningtypes toegevoegd en is het behoud van het kerkgebouw van waarde uit oogpunt van cultuurhistorie.

#### Bredevoort, Cultuurhistorische analyse

Ten behoeve van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is door het Monumenten Advies Bureau (MAB) een cultuurhistorische analyse van Bredevoort gemaakt. Deze analyse heeft geresulteerd in een cultuurhistorische en stedenbouwkundige waardering van de bebouwing en structuren in Bredevoort.

Voor deze planontwikkeling zijn een aantal elementen die in deze analyse zijn benoemd van belang. Het gaat om de contour van de 17<sup>de</sup> eeuwse vesting. Deze contour wordt gevormd door de Prins Mauritsstraat. Door de planontwikkeling wordt deze contour niet gewijzigd. Verder is de laanbeplanting langs de Winterswijksestraat aangemerkt als waardevolle groenstructuur. In de randvoorwaarden bij de planontwikkeling is aangegeven dat deze bomen beschermd moeten worden. Bij de situering van de woningen (verder van de bomen af) en bij de situering van de inritten wordt daar rekening mee gehouden. Ook de sloot moet gehandhaafd blijven om te voorkomen dat het wortelgestel van de bomen wordt aangetast.

Verder heeft de Koppelkerk een hoge totaalwaarde gekregen bij de waardering van de panden in Bredevoort. Dit betekent dat het gebouw vanwege de hoge architectuurhistorische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden van wezenlijk en onlosmakelijk belang zijn voor Bredevoort. Instandhouding van het gevelbeeld en/of hoofdvorm is noodzakelijk. Het pand heeft daarom in dit bestemmingsplan een dubbelbestemming "Waarde – Karakteristiek gebouw" gekregen.

## **Omgevingsaspecten**

### Bodemonderzoek

Voor de locatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tauw, onderzoeksrapport 'Verkennend bodemonderzoek locatie Koppelkerk te Bredevoort', kenmerk R002-4808429HAV-cmn-V01-NL d.d. 19 oktober 2011. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de locatie nagenoeg vrij is van chemische verontreinigingen, met uitzondering van licht verhoogde gehalten (> achtergrondwaarde) en licht verhoogde concentraties (> streefwaarde). De verhoogde gehalten / concentraties van barium en kobalt zijn naar alle waarschijnlijkheid van nature aanwezig. Deze metalen komen als complexgebonden metalen voor in de bodem en zijn niet te relateren aan bedrijfsmatige activiteiten op het terrein. Op de parkeerplaats naast de kerk is in het opgebrachte materiaal visueel asbestverdacht materiaal aangetroffen. Op basis hiervan is de parkeerplaats asbestverdacht. Op dit gedeelte van de locatie dient conform de NEN 5707 een nader asbestonderzoek fase 1 te worden uitgevoerd. Hiermee kan met voldoende betrouwbaarheid de aanwezigheid, aard en concentratie vastgesteld.

De algemene kwaliteit van de vaste bodem en het grondwater van de locatie ziet er goed uit en vormt geen belemmeringen om het plan te realiseren. Het nadere onderzoek naar asbest wordt uitgevoerd voordat de bouwactiviteiten starten.

### Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten zoals een woning wordt gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag in beginsel de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen waarin een bestemmingsplan voorziet rekening worden gehouden met vier geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers-, industrie- en luchtverkeerslawaai. In dit geval is alleen de geluidsbron wegverkeerslawaai relevant.

De woningen liggen binnen de wettelijke zone van de Winterswijksestraat en de Bredevoortsestraatweg (de provinciale weg N318). Alle andere wegen binnen een afstand van 200 m (de wettelijke zone langs een weg) zijn rustige wegen, die als gevolg van afstand en afscherming door bouwwerken geen relevante bijdrage leveren. 30-km-wegen in de nabije omgeving hebben geen wettelijke zone en zijn in het kader van dit onderzoek daarom niet onderzocht. Bij de berekening van de geluidbelasting is alleen de invloed van het wegverkeer van de Winterswijksestraat en de Bredevoortsestraatweg (hierna aangeduid als N318) meegenomen.

Uit de berekening komt naar voren dat de geluidbelasting op de gevels van zes woningen boven de voorkeursgrenswaarde ligt. Deze hogere waarden liggen tussen 50 en 55 dB. Deze waarden zijn toe te schrijven aan het wegverkeerslawaai van alleen de N318. De geluidbelasting afkomstig van het wegverkeerslawaai van de Winterswijksestraat ligt op alle gevels onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit de berekeningen blijkt dat de invallende geluidbelasting op verschillende gevels van de te bouwen woningen groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekende waarden liggen wel onder de maximaal toelaatbare grens van 63 dB waarboven geen hogere grenswaarde afgegeven kan worden. Indien verdere geluidreducerende maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied of aan de ontvangende woning in redelijkheid niet mogelijk zijn, kunnen de woningen alleen gerealiseerd worden wanneer hiervoor een hogere waarde afgegeven wordt.

De gemeente is bereid een hogere grenswaarde vast te stellen. Dit besluit wordt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan voorbereid.

### Externe veiligheid

Op de provinciale risicokaart is aangegeven dat de N318 een weg is waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. De ontwikkelingen van dit transport wordt gemonitord door regelmatig tellingen uit te voeren. Uit de laatste telling uit 2008 blijkt dat er op jaarbasis circa 1770 tankwagens met brandbare vloeistof (LF1: diesel e.d.), 1560 tankwagens met zeer brandbare vloeistof (LF2: benzine e.d. en 590 tankwagens met vloeibaar brandbaar gas (propan/LPG) van deze weg

gebruik maken. De overige transporten over deze weg zijn voor de externe veiligheid niet relevant. Bij deze aantallen hoort een contour voor het plaatsgebonden risico ( $PR = 10^{-6}$ ) van 0 meter. Dat wil zeggen dat dit risico zodanig laag is en het gebied 'naast de weg' onder de grenswaarde blijft. Ten aanzien van het groepsrisico geldt er geen norm maar een verantwoordingsplicht. Het gebied naast de weg kent een lage dichtheid (inwoners/hectare) en het groepsrisico ligt dan ook ver verwijderd van de oriënterende waarde voor het groepsrisico. Op de provinciale risicokaart is aangegeven dat voor deze weg de overschrijdingsfactor oriëntatiewaarde 0,1 - 0,3 maal de oriënterende waarde bedraagt.

De aanpassingen bestaan uit het realiseren van woningen op meer dan 110 meter uit de weg. Het groepsrisico ligt al ver onder de oriëntatiewaarde en zal ook niet toenemen. De verandering heeft geen gevolgen voor de externe veiligheid en wordt dan ook acceptabel geacht.

#### Luchtkwaliteit

Het initiatief bestaat uit de bouw van slechts zes nieuwe woningen (in relatie tot de bestaande planologische situatie). Er is daarom niet/nauwelijks sprake van extra verkeersaantrekkende werking als gevolg van deze nieuwbouwwoningen. Er is derhalve sprake van een niet-in-betekenenende-mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft niet te worden uitgevoerd.

#### Archeologie

Voor de locatie is een bureauonderzoek uitgevoerd door Tauw, onderzoeksrapport 'Bureauonderzoek, Koppelstraat te Bredevoort', projectnummer S110207, ISSN 1874-9771 d.d. 13 oktober 2011. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de late middeleeuwen. Voor de noordoostelijke rand van het plangebied geldt een hoge verwachting voor resten gerelateerd aan vestingwerken uit de nieuwe tijd. Voor het overige deel van het plangebied geldt een lage verwachting voor nederzettingsresten uit de nieuwe tijd.

#### *Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen*

- Wat is de opbouw van de ondergrond en het verwachte bodemtype?  
In de ondergrond van het plangebied bevinden zich beekafzettingen van het Laagpakket van Singraven van de Formatie van Boxtel. Het plangebied ligt in een dalvormige laagte met bekeerddgronden als bodemtype.
- Worden archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied verwacht?  
In de noordoostelijke rand van het plangebied worden resten verwacht die gerelateerd zijn aan de voormalige 17' en 18' eeuwse vestingwerken van Bredevoort.
- Wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?  
Resten van de vestingwerken kunnen bestaan uit militaire bebouwing, opgeworpen omwallingen, begraafplaatsen en losse voorwerpen gerelateerd aan militaire activiteiten en dateren uit de 17' en/of 18' eeuw. Eventueel aanwezige resten worden vanaf het maaiveld verwacht.
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?  
Aangezien bij de voorgenomen graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw de bodem vanaf het maaiveld zal worden gegraven, kunnen eventueel aanwezige archeologische resten worden verstoord.

#### *Aanbevelingen*

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de noordoostelijke rand van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd. Voor het plangebied wordt een karterend booronderzoek geadviseerd om de bodemopbouw in kaart te brengen en daarmee het verwachtingsmodel te toetsen. Daarnaast zal de bodem worden onderzocht op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureauonderzoek wordt aan de hand van de Leidraad Inventariserend Veldonderzoek<sup>22</sup> een karterend booronderzoek geadviseerd waarbij twee boorraaien van elk 3 boringen haaks op de



Prins Mauritsstraat (en dus op eventueel aanwezige resten van vestingwerken) worden gezet met een onderlinge afstand van 7,5 m ten opzichte van elkaar. Er zullen dus twee keer 3 en in totaal 6 boringen worden gezet. Er wordt geadviseerd te boren met een Edelmanboor met een diameter van 12 cm, eventueel aangevuld met guts van 3 cm doorsnede. De boringen worden uitgevoerd tot minimaal 25 cm in de C-horizont. Het opgebaarde sediment zal worden verbrokkeld en versneden en geïnspecteerd op de aanwezigheid van archeologische indicatoren. De boringen worden lithologisch beschreven conform de NEN 510423 en bodemkundig geïnterpreteerd. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. Met nadruk willen wij de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Aalten), die vervolgens een selectiebesluit neemt. Op 16 januari 2012 is dit onderzoek beoordeeld: de conclusies en aanbevelingen worden onderschreven. Er moet een vervolgonderzoek in de vorm van een karterend booronderzoek plaatsvinden voor het noordoostelijke deel van het plangebied. Dit aanvullend onderzoek moet nog worden uitgevoerd. De resultaten worden in het vervolg van deze procedure opgenomen in dit bestemmingsplan.

#### Natuurwetgeving

Door Tauw is een 'natuurtoets' uitgevoerd waarbij de voorgenomen herontwikkeling is getoetst aan natuurwetgeving. Dit is vastgelegd in het onderzoeksrapport 'Toetsing beschermde natuurwaarden bij herinrichting Koppelkerk', kenmerk N001-4808429HAV-cmn-V02-NL d.d. 8 februari 2012. De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

Toetsing van de beoogde ingreep aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een negatief effect verwacht wordt. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid en gebruik van de planlocatie door beschermde soorten is daarom niet nodig. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is evenmin nodig. Vanuit de Flora- en faunawet gelden daarom met uitzondering van de zorgplicht, geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is daarom reëel.

In het rapport worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de uitvoering en inrichting van het terrein.

#### Waterhuishouding

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hiervoor is aangesloten op het document "Standaard Waterparagraaf" van het waterschap Rijn en IJssel. Hierin worden een aantal belangrijke thema's aangegeven die meegenomen dienen te worden in de planvorming.

De voor deze ontwikkeling relevante thema's zijn hieronder opgenomen:

Thema	Toetsvraag	Relevant
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee

#### *Riolering en Afvalwaterketen*

De hoeveelheid afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengd stelsel. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

#### *Wateroverlast*

Door de ontwikkeling binnen het plangebied neemt het verhard oppervlak toe. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd

naar het rioelstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. Het plan biedt mogelijkheden voor infiltratie op eigen terrein. Op de kavels moet worden uitgegaan van een bergingscapaciteit van minimaal 35 mm per vierkante meter verhard oppervlak. Een bovengrondse overloop/passage naar de openbare weg is mogelijk.

#### Milieuzonering

Wanneer door middel van een plan nieuwe milieuhindergevoelige functies mogelijk zijn dan moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Het plan voorziet in een gevoelige functie (wonen), gecombineerd met maatschappelijke en/of culturele activiteiten. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies (zoals wonen) is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven met relevante hinderzones aanwezig.

#### Molenbiotoop

De Molen Prins van Oranje ligt op ca. 110 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt daardoor binnen de invloedssfeer van de molen. In dit bestemmingsplan is in de toelichting ingegaan op de molenbiotoop (zie hoofdstuk 5). Daaruit blijkt dat binnen de zone van 255 meter van de molen een maximale bouwhoogte van 9,5 meter is toegestaan. Op de verbeelding is voor de nieuwe woningen een maximale bouwhoogte opgenomen die lager is dan deze 9,5 meter waardoor de nieuwbouw niet belemmerend werkt voor de molen.

#### **Inspraak**

Op 27 oktober 2011 is een vooraankondiging gepubliceerd: vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan zijn het schetsplan en de gemeentelijke randvoorwaarden gedurende twee weken ter inzage gelegen. Ook zijn de stukken via de gemeentelijke website te raadplegen geweest. Tijdens deze inspraakperiode zijn geen reacties ingediend.