

1.	INLEIDING	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3.	Vigerende bestemming	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Bredevoortsestraatweg	7
2.2.	Lijsterbeslaan	9
2.3.	Damstraat	9
2.4.	Hessenweg	9
2.5.	Middengebied	10
3.	BELEID	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal beleid	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
4.	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	17
4.1.	Ruimtelijk	17
4.2.	Functioneel	17
4.3.	Groen en natuur	17
4.4.	Waterhuishouding	18
4.5.	Milieu	18
5.	PLANBESCHRIJVING	19
5.1.	Bestaande functies	19
5.2.	Nieuwbouw Kraaienboom	21
5.3.	Beeldkwaliteit	23
6.	MILIEU	26
6.1.	Bodemkwaliteit	26
6.2.	Wegverkeerslawaaï	26
6.3.	Bedrijven	27
6.4.	Luchtkwaliteit	28
6.5.	Kabels en leidingen	29
6.6.	Externe Veiligheid	29
7.	WATERHUISHOUDING	33

7.1.	Beleid	33
7.2.	Bestaande situatie	34
7.3.	Uitgangspunten.....	38
7.4.	Ontwerp waterhuishouding	39
7.5.	Watertoets.....	43
8.	FLORA EN FAUNA	44
9.	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	48
9.1.	Resultaten onderzoek.....	48
9.2.	Conclusie	49
10.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
11.	JURIDISCH PLAN	51
11.1.	Planopzet.....	51
11.2.	Bestemmingen	53



Ligging plangebied

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Het gebied de Kraaienboom ligt aan de noordzijde van de kern Aalten. Het terrein is reeds in 1965 bestemd als toekomstig woongebied. Door allerlei oorzaken is deze woonbestemming echter tot op heden nog niet gerealiseerd. Hierdoor is het terrein groen gebleven en is het in gebruik voor hobbymatige agrarische activiteiten en groenvoorzieningen.

De afgelopen jaren is gewerkt aan de ontwikkeling van de woonbestemming voor dit gebied. Omdat de stedenbouwkundige opzet van het plan uit 1964 niet meer voldeed aan de huidige eisen en eigendomsverhoudingen is een geheel nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld.

In dit plan zullen alle bestaande woningen, bedrijven en voorzieningen gehandhaafd blijven. Vooruitlopend op het plan is inmiddels één vrijstaande woning gebouwd op de hoek Damstraat / Lijsterbeslaan. Daarnaast zullen er 50 nieuwe woningen gebouwd worden. Binnen dit programma bevinden zich 12 woningen die opgenomen zijn in een overeenkomst met de provincie Gelderland in het kader van de "Ruimte voor Ruimte" regeling. Alhoewel deze regeling niet meer van kracht is, blijft de overeenkomst rechtsgeldig. In de exploitatieopzet voor het plan is hiermee rekening gehouden.

Het woningbouwprogramma voor het terrein de Kraaienboom sluit aan op het woonbeleid uit de Toekomstvisie Gemeente Aalten (2005).

Als basis voor het nieuwe stedenbouwkundige plan hebben de bijzondere natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied gediend alsmede de milieu randvoorwaarden, zoals het wegverkeerslawaai van de Ringweg. Bijzonder aandachtspunt bij de planontwikkeling vormt de bodemsanering van het voormalige terrein van de gasfabriek aan de Bredevoortsestraatweg.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied. Tevens worden de bestaande functies in de directe omgeving van de nieuwbouwlocatie in dit bestemmingsplan meegenomen ten einde deze van een actuele planologische regeling te voorzien.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoost zijde van de kern Aalten. De Ringweg vormt de noordelijke begrenzing van het plangebied. De Bredevoortsestraatweg is de oostelijke grens en de Lijsterbeslaan is de begrenzing aan de zuidzijde. De westgrens wordt gevormd door de Damstraat.

1.3. Vigerende bestemming

Het gehele plangebied valt binnen het Uitbreidingsplan in onderdelen kom Aalten, herziening 1965 (vastgesteld op 17 augustus 1964, nr. 15, goedgekeurd op 3 maart 1965, nr. 5944/156-3304). De voorschriften zijn eind jaren zeventig integraal herzien (vastgesteld op 21 november 1978, nr. 1965, goedgekeurd op 21 juni 1979, nr. 349/248RO102/bm). In dit plan is de bestaande bebouwing aan de Bredevoortsestraatweg bestemd als open en halfopen woonbebouwing. Daarnaast is een industrie bestemming aanwezig op delen van de percelen tussen de Bredevoortsestraatweg 105 en de Hessenweg. Het grootste deel van het plangebied is in het Uitbreidingsplan bestemd voor een woonbuurt met diverse woningtypen alsmede voor wegen en groenvoorzieningen. De bestaande woningen aan de doodlopende zijtak van de Bredevoortsestraatweg zijn in het Uitbreidingsplan wegbestemd ten behoeve van de voorziene woonbuurt.

De ontwikkelingen in gebied die hebben plaats gevonden na 1965 zijn voor het merendeel door middel van een artikel 19 Wro-procedure gerealiseerd. Het gaat hierbij om onder andere de bouw van de school, de realisatie van bedrijvigheid en de bouw van diverse woningen. De gewenste nieuwbouwontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan. Tevens sluit het vigerende plan nauwelijks nog aan op de bestaande situatie. Er is daarom gekozen voor een integrale herziening van het bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

De bestaande situatie van het plangebied wordt in hoofdstuk 2 beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleid weergegeven. Hoofdstuk 4 bevat een opsomming van de randvoorwaarden en uitgangspunten die voor de planontwikkeling gelden. Het stedenbouwkundig plan wordt in hoofdstuk 5 toegelicht. De milieufacetten komen aan bod in hoofdstuk 6, terwijl een toelichting op de waterhuishouding in hoofdstuk 7 een plaats heeft gekregen. De resultaten van de onderzoeken naar flora en fauna en archeologie zijn in hoofdstukken 8 en 9 beschreven. In hoofdstuk 10 staat de economische uitvoerbaarheid. Het juridisch plan vindt zijn plaats in hoofdstuk 11. Hoofdstuk 12 bevat de resultaten van het overleg en de inspraak.



Luchtfoto bestaande situatie

2. BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Aalten en kan onderscheiden worden in de deelgebieden Bredevoortsestraatweg, Lijsterbeslaan, Damstraat, Hessenweg en het middengebied waar de nieuwbouw van woningen is geprojecteerd.

2.1. Bredevoortsestraatweg

De Bredevoortsestraatweg vormt de historische uitvalsroute van het centrum van Aalten naar Bredevoort. Tegenwoordig is het een belangrijke verbindingsweg tussen het centrum en de Ringweg. Er is een divers bebouwingsbeeld langs de weg te vinden waarbij een afwisseling aan functies aanwezig is. De weg bestaat uit een rijbaan van asfalt met aan weerszijden fietssuggestiestroken. Aan beide zijden is een trottoir aanwezig. Ter hoogte van de rijenwoningen zijn parkeervakken aangebracht.

In de hoek van de Ringweg en de Bredevoortsestraatweg is een dansschool gelegen. Deze school bestaat uit een gebouw van één bouwlaag met een platdak. Aan de achterzijde is een dienstwoning gelegen, welke twee bouwlagen met een plat dak heeft en over een tuin beschikt. Aan de noordzijde van het pand is een parkeergelegenheid op eigen terrein gelegen. Ook aan de zijde van de Bredevoortsestraatweg is een aantal parkeervoorzieningen aangebracht.

Ten zuiden van de dansschool is een garagebedrijf met tankstation gelegen. Het tankstation ligt direct aan de Bredevoortsestraatweg en bestaat uit een pompeiland met een luifel. Daarachter is een gebouw van twee bouwlagen met een kap gesitueerd. Hierin zijn op de begane grond de shop van het tankstation alsmede een werkplaats aanwezig. Op de verdieping is een bedrijfswoning te vinden. Aan de achterzijde zijn diverse gebouwen en terreinen van het garagebedrijf te vinden. Hierin zijn een showroom en werkplaatsen gevestigd. Tevens vindt er stalling van auto's in de openlucht plaats en is er een ondergrondse LPG-tank met vulpunt.

Op de noordelijke hoek Bredevoortsestraatweg en Hessenweg staat een dubbel woonhuis naast het garagebedrijf. Aan de zuidzijde van deze kruising staat een tweede tankstation met achterliggend garagebedrijf. Ook hier is aan de Bredevoortsestraatweg een pompeiland onder een luifel en een shop. Op het achterterrein langs de Hessenweg zijn diverse gebouwen voor de showroom, werkplaats, kantoor en carwash aanwezig. Daarnaast worden er auto's in de open lucht gestald en is er een ondergrondse LPG-tank met vulpunt. Dit deel van het bedrijf wordt via de Hessenweg ontsloten.



Kaart bestaande situatie

Aansluitend op het terrein van het garagebedrijf ligt het terrein van een transportbedrijf. Dit bedrijf heeft de entree en een kantoor aan de Bredevoortsestraatweg. Op het achterterrein staat de bedrijfsbebouwing en is stallingsruimte. De beide bedrijven omsluiten een blok met rijenwoningen en een dubbelwoonhuis langs de Bredevoortsestraatweg. Deze woningen tellen twee bouwlagen met een kap.

Ten zuiden van het transportbedrijf tot aan de Lijsterbeslaan staat een aantal vrijstaande en halfvrijstaande woningen van één tot twee bouwlagen met een kap.

Tussen de huisnummers 79 en 99 loopt een doodlopende zijtak van de Bredevoortsestraatweg in noordelijke richting. Aan de zuidzijde van dit straatje staan twee blokken met aaneengesloten woningen van anderhalve bouwlaag met een kap. Deze woningen staan direct aan de straat en beschikken slechts over zeer kleine achtertuinen. Echter aan de overzijde van de straat beschikken de woningen over terreintjes die in gebruik zijn als tuin, stallingsruimte of gedeeltelijk bebouwd zijn met schuurtjes en garages.

2.2. Lijsterbeslaan

De Lijsterbeslaan is een rustige woonstraat die aan de noordzijde grotendeels grenst aan het open, groene middengebied. Aan de zuidzijde ligt een recent gebouwd buurtje van vrijstaande en halfvrijstaande woningen aan een rondlopend woonstraatje dat aantakt op de Lijsterbeslaan. De woningen staan met de zijanten naar de Lijsterbeslaan.

2.3. Damstraat

De Damstraat is een woonstraat aan de westzijde van het plangebied die ter hoogte van de Ringweg doodloopt. Enkel voor fietsers en voetgangers zijn oversteekmogelijkheden over de Ringweg. In het plangebied staan twee vrijstaande woningen en twee halfvrijstaande woningen aan de Damstraat. Vanaf de Damstraat loopt een onverhard pad naar de basisschool.

2.4. Hessenweg

De Hessenweg is een historische route, maar heeft momenteel een ondergeschikte ruimtelijke betekenis. Vanaf de Bredevoortsestraatweg loopt de weg naar de school voor speciaal basisonderwijs. De school ligt centraal in het gebied en grenst aan de Ringweg. Het is een introvert gebouw van één bouwlaag dat verscholen ligt in het groen. De Hessenweg eindigt hier in een draaikom waar tevens parkeergelegenheid is. Vanaf dit punt loopt de Hessenweg als onverhard pad naar de Damstraat.

De beide garagebedrijven grenzen met hun achterterreinen aan de Hessenweg.

Aan de Hessenweg staan een halfvrijstaande woning alsmede een vrijstaande woning aan een doodlopende aftakking richting de Ringweg. Daarnaast liggen er een aantal weiden, bosschages en houtwallen langs de Hessenweg.

2.5. Middengebied

Het restende middengebied is onbebouwd en bestaat uit een aaneenschakeling van groengebieden. Er zijn enkele bosschages en houtwallen gelegen. De meeste beplanting is rondom de school te vinden. Een deel van het gebied is in gebruik als weiland of als moestuin. Aan het onverharde pas is een trapveld te vinden. In het middengebied is een duidelijk hoogteverschil waarneembaar. Tussen de Ringweg en de Lijsterbeslaan is een hoogteverschil van enkele meters aanwezig, wat met name ter hoogte van de school goed zichtbaar is.

3. BELEID

3.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte

Het kabinet kiest in de Nota Ruimte voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

In de aangegeven hoofdlijnen spelen de volgende factoren een belangrijke rol:

- de "toelatingsplanologie";
- de nationale ruimtelijke hoofdstructuur;
- een "basiskwaliteit";
- de lagenbenadering.

De Nota Ruimte bevat het nieuwe ruimtelijke beleid van het Rijk, waarmee het kabinet op hoofdlijnen op sturing wil geven aan de inrichting van de ruimte en sociale, culturele en economische ontwikkelingen ruimtelijk wil accommoderen.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid. Het is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om het generieke bundelingsbeleid uit te werken en uit te voeren met het oog op specifieke problemen en uitdagingen.

Binnen de bundelingstrategie wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is. Daardoor worden de steden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund, de infrastructuur optimaal benut en het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelt en aangesloten op het watersysteem. Het bundelingsbeleid geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen en de sociale samenhang onder druk komt te staan.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Wat het Rijk onder de basiskwaliteit verstaat is in onderstaande tabel weergegeven. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

3.2. Provinciaal beleid

Algemeen kader

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 een nieuw streekplan vastgesteld. Het nieuwe streekplan vervangt het streekplan dat dateert van 1996. De dynamiek in de Gelderse samenleving en het snel veranderende ruimtegebruik maakt integrale herziening noodzakelijk. Het is het eerste streekplan in Nederland dat onder invloed van de Nota Ruimte tot stand is gekomen.

Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Dat gebeurt door te sturen op kenmerken en waarden die van provinciaal belang worden geacht: water, natuur, landschap (groenblauwe raamwerk) en de ruimtelijke ontwikkelingen in het rode raamwerk van stedelijke functies en infrastructuur (knooppuntenbenadering).

De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

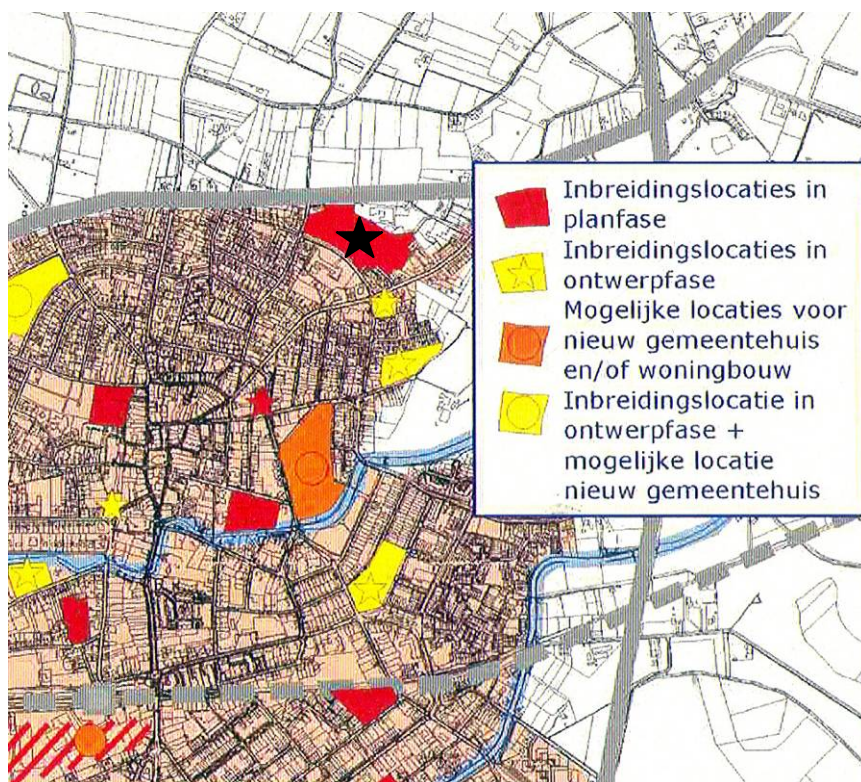
Met het ruimtelijk beleid beoogt de provincie bij te dragen aan de versterking van de ecologische, economische en sociaal-culturele positie van Gelderland als één van de Europese regio's. Hierbij hanteert de provincie de volgende doelen als uitwerking van de hoofddoelstelling:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen,
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken,
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren, de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende water aan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit,
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen,
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie,
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in de ruimtelijke planning.

Het provinciale beleid voor stedelijke ontwikkeling maakt onderscheid tussen 'bestaand bebouwd gebied' en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn o.a. nodig:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen.
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en –knelpunten door een duurzame planontwikkeling.
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland.
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen.

Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Eén van de belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten is een aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter aansluit bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.



Uitsnede "Actiekaart tot 2006"
 Toekomstvisie gemeente Aalten

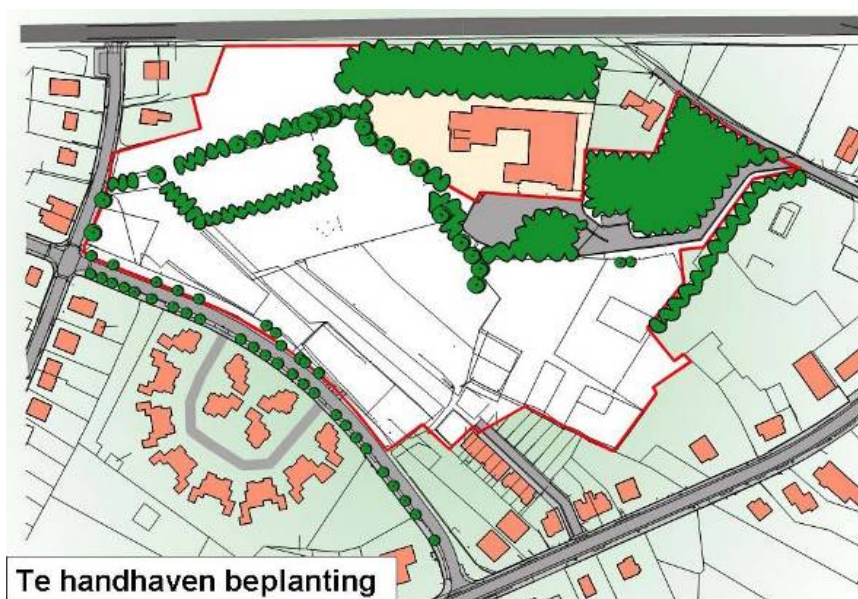
3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Aalten

De gemeente Aalten is bezig met het opstellen van een Toekomstvisie voor de gehele gemeente. In dit kader zijn reeds een Onderbouwing Wonen (Companen, 2003) opgesteld en de nota Bouwstenen en Streefbeeld (Kuiper Compagnons).

Uit de Toekomstvisie blijkt dat er tot het jaar 2013 een behoefte bestaat van 718 woningen voor de kern Aalten. Voor een deel kunnen de woningen in het plan Kobus gerealiseerd worden, maar een aanzienlijk deel zal op diverse inbreidingslocaties gebouwd moeten worden.

De locatie Kraaienboom wordt in de Toekomstvisie als woningbouwlocatie aangegeven, met woningbouwprogramma van 51 woningen. Dit zijn zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen alsmede een aantal appartementen. Van deze woningen worden er 12 gerealiseerd in het kader van "Ruimte voor Ruimte". De realisatieperiode wordt verwacht in 2006-2007.



4. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN

Voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwoningen gelden de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten.

4.1. Ruimtelijk

- Het beeld van de nieuwbouw sluit aan op het rustige, dorpse en groene beeld van de omgeving;
- De nieuwbouw wordt met name ontsloten vanaf de Lijsterbeslaan; de Hessenweg, Damstraat en het doodlopende deel van de Bredevoortsestraatweg behouden zoveel mogelijk de huidige verkeersluwe situatie;
- De nieuwe ontsluitingswegen en langzaam verkeersroutes zoeken aansluiting bij het bestaande wegenpatroon in de omgeving.
- Er worden overwegend vrijstaande en halfvrijstaande woningen in het plangebied gerealiseerd;
- Daarnaast zal er één kleinschalig appartementengebouw worden gerealiseerd dat zodanig is gesitueerd dat de invloed op de bestaande omgeving minimaal is;
- De bouwhoogte mag maximaal twee bouwlagen met een kap bedragen;
- Parkeren vindt zoveel mogelijk plaats op eigen terrein. Hiervoor gelden de volgende parkeernormen:

Woning duur	2,0-2,2 parkeerplaatsen/woning
Woning middelduur	1,8-1,9 parkeerplaatsen/woning
Woning goedkoop	1,4-1,7 parkeerplaatsen/woning

0,3 parkeerplaats per woning dient beschikbaar te zijn voor bezoekers.

4.2. Functioneel

- De bestaande woningen en bedrijven in het gebied blijven gehandhaafd en mogen geen negatieve gevolgen van de nieuwbouw van de woningen ondervinden.
- Het woningbouwprogramma voor de nieuwbouw voldoet aan het woningbouwbeleid van de gemeente Aalten.
- Om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar zorgeenheden in de gemeente, mogen in het appartementengebouw eveneens zorgeenheden komen; zij het dat het maximaal aantal eenheden gelijk te stellen is aan de totale oppervlakte van het aantal reguliere woningen.

4.3. Groen en natuur

- Handhaven waardevolle beplanting;

- De te handhaven beplanting vormt samen met nieuw aan te brengen beplanting en groenvoorzieningen het raamwerk van de nieuwe woonbuurt;
- Nieuwe groenvoorzieningen worden bij voorkeur gekoppeld aan bestaande groenvoorzieningen en aan nieuw aan te brengen watervoorzieningen.
- Handhaven en beter beleefbaar maken hoogteverschillen;
- Langs de Ringweg zal een groene geluidswal worden aangelegd.

4.4. Waterhuishouding

- Aanbrengen duurzaam watersysteem waarbij hemelwater afkomstig van de nieuwbouw niet wordt aangekoppeld op het riool;
- Retentievoorzieningen worden dusdanig vormgegeven dat ze een ruimtelijke en natuurlijke meerwaarde aan het gebied geven;
- De nieuwe waterhuishouding mag geen overlast voor de bestaande woningen en bedrijven veroorzaken;

4.5. Milieu

- De bestaande bedrijven mogen door de nieuwbouw niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden.
- Er wordt rekening gehouden met het wegverkeerslawaaï afkomstig van de Ringweg. Hiertoe zal een geluidswal worden aangelegd;
- Uitgangspunt is de beëindiging van de verkoop en opslag van LPG en overige gevaarlijke stoffen.
- Er wordt rekening gehouden met de noodzakelijk bodemsanering van het voormalige gasfabriekterrein.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Bestaande functies

Bredevoortsestraatweg

De bestaande woningen en bedrijven worden conform de huidige situatie in het plan opgenomen en bestemd.

Aangezien het overwegend een woonomgeving betreft zullen in principe alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 worden toegelaten.

Uitsluitend de bestaande bedrijven in categorie 3 worden eveneens direct toegelaten.

Het gebied op de hoek van de kruising van de Bredevoortsestraatweg en de Ringweg ligt op een beeldbepalende positie. Het is een van de entrees van Aalten waar nu het garagebedrijf en de dansschool gevestigd. Een zekere multifunctionaliteit op deze plek is zeer goed denkbaar, maar dan wel met een hoogwaardige uitstraling. Om de mogelijkheid te bieden een meer uitnodigende entree te maken, zal naast het opnemen van de bestaande functies in de bestemming ook de vestiging van bijvoorbeeld een kantoor worden toegestaan.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouwplannen heeft een grondtransactie plaatsgevonden met de bewoner van de Bredevoortsestraatweg 93. Het betreft gronden direct naast de woning en gronden tegenover de woning aan de overzijde van het doorlopende straatje. Deze nieuwe situatie is in het bestemmingsplan opgenomen en als zodanig bestemd.

Hessenweg / school

Voor de Koningin Julianaschool voor speciaal onderwijs blijft de huidige afzijdige ligging gehandhaafd. De verkeer- en parkeersituatie wordt in principe niet aangepast. Wel zal er via de nieuwe woonbuurt een directe aansluiting op de Lijsterbeslaan aangebracht worden. Hierdoor wordt de school wat meer bij de rest van Aalten betrokken zonder dat de rustige ligging wordt aangetast. Tevens zal het huidige onverharde deel van de Hessenweg opgewaardeerd worden tot een woonpad voor de ontsluiting van een aantal vrijstaande woningen. De bebouwingsregeling en bebouwingsgrenzen zullen zodanig gekozen worden dat er voldoende flexibiliteit voor toekomstige veranderingen of uitbreidingen blijft.

Damstraat

De bestaande woningen aan de Damstraat worden opgenomen in het bestemmingsplan.



Verkavelingsplan april 2006

5.2. Nieuwbouw Kraaienboom

Programmatisch

Er zullen 50 nieuwe woningen in het gebied gebouwd worden in de volgende bouwwijzen:

- 10 vrijstaande woningen;
- 28 halfvrijstaande woningen;
- 12 appartementen.

Opgemerkt dient te worden dat het appartementengebouw ook uit zorgeenheden kan bestaan. De 12 woningen hebben gemiddeld een oppervlakte van circa 75 m² per appartement (exclusief zolder). Dit betekent dat een totale oppervlakte van circa 900 m² woonruimte binnen het gebouw beschikbaar is. Voor de zorgeenheden wordt uitgegaan van een oppervlakte van circa 50 m² per eenheid. Eveneens dienen een aantal algemene ruimten voor het zorgpersoneel en voor bijvoorbeeld een gemeenschappelijke woonkamer aanwezig te zijn. Uitgaande van deze gegevens is het aantal van 12 appartementen (circa 900 m²) gelijk te stellen aan maximaal 14 zorgeenheden (circa 700 m²). De overige ruimte (200 m²) kan benut worden voor de benodigde algemene ruimten.

Stedenbouwkundige structuur

In het stedenbouwkundig plan is het plangebied in twee deelgebieden verdeeld. Aan de Lijsterbeslaan zal een woongebied rondom een centrale groen/watervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarnaast zal in het noordelijk deel een informeel woongebied met uitsluitend vrijstaande woningen tussen de bestaande beplantingen en houtwallen komen.

Centraal in het plan de Kraaienboom komt een ruime groenvoorziening te liggen grenzend aan de Lijsterbeslaan. Dit groen geeft lucht en ruimte aan de woonbuurt en zal tevens een belangrijke functie voor de waterberging vervullen. Daarom is deze voorziening op één van de laagste plekken in het gebied gedacht. Door de situering van de groenvoorziening behouden de bestaande woningen aan de Lijsterbeslaan voor een belangrijk deel een vrij en groen uitzicht.

Aan de noord- en zuidzijde van de groenvoorziening komen de nieuwe woonstraten. Deze sluiten aan op de kruisingen van het bestaande rondlopende woonstraatje op de Lijsterbeslaan. Zo ontstaan logische en veilige kruisingen. De nieuwe woonstraten volgen de hoogtelijnen in het gebied en krijgen daardoor een gebogen verloop. De rooilijnen zullen dit gebogen verloop volgen, waardoor een bijzonder ruimtelijk beeld ontstaat. Er zullen voornamelijk halfvrijstaande woningen van twee lagen met een kap aan de woonstraten komen te staan. Dit zorgt voor een

rustig en open bebouwingsbeeld. Nagenoeg alle woningen hebben een vrij en groen uitzicht aan de voorzijde.

Aan de oostzijde komen de beide woonstraten bij elkaar en sluiten ze aan op de Hessenweg. Op deze wijze zal de school ook een verbinding met de Lijsterbeslaan krijgen. Tussen de school en het woongebied zullen de waardevolle beplantingen en houtwallen gehandhaafd blijven.

Ter hoogte van de samenkomst van de twee woonstraten zal een kleinschalig appartementencomplex gesitueerd worden dat de beëindiging van de woonbuurt vormt. Het complex bestaat uit een deel van twee lagen met een kap aan de straatzijde. Dit gedeelte voegt zich in de rooilijn. Op het achterterrein komt een gedeelte van twee bouwlagen met een platte afdekking. De woningen in dit complex zullen gericht zijn op een gemeenschappelijke tuin rondom het gebouw. Deze tuin zorgt voor voldoende afstand naar aangrenzende woningen. Het parkeren zal op eigen terrein aan de noordzijde plaats vinden. Hierdoor is er geen hinder voor de overige woningen.

Het huidige onverharde pad tussen de school en de Damstraat zal een informeel woonstraatje worden waaraan negen vrijstaande woningen van één bouwlaag met een kap geplaatst zullen worden. Dit deel wordt gekenmerkt door een open bebouwingsbeeld en veel bestaande bomen en houtwallen.

Langs de Ringweg zal een groene geluidswal worden aangebracht, die aansluit op de achtertuinen van de woningen langs de noordzijde van de Hessenweg.

Verkeer en parkeren

De nieuwe woonstraten krijgen een informeel karakter. Mogelijk zal (deels) eenrichtingsverkeer ingesteld worden. In de ontwikkelde principeprofielen bestaan de straten aan weerszijden van de groenvoorzieningen uit een rijbaan (4,75 meter breed) met een rabatstrook aan de zijde van de woningen van 1,80 meter breed. Aan de zijde van de groen-/retentievoorziening ligt een strook met graskeien (1,20 meter breed). Nadat de twee woonstraten samen komen bestaat het profiel uit de rijbaan met aan weerszijden rabatstroken.

Het principeprofiel van het woonstraatje ter hoogte van het huidige onverharde pad is kleinschaliger van opzet en heeft geen aparte voorzieningen als trottoir of rabatstrook. Een molgoot duidt de scheiding aan tussen de rijbaan (3,30 meter breed) en een loopstrook aan de noordzijde van de weg (1,00 meter breed). Aan de zuidzijde ligt eveneens een molgoot met aansluitend een smalle strook waarin lantaarnpalen komen.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein. Alle woningen beschikken over minstens één parkeerplaats op eigen terrein. Op de rabatstroken is voldoende ruimte om in de overige benodigde parkeerplaatsen te voorzien. De vrijstaande woningen langs het noordelijke woonstraatje parkeren volledig op eigen terrein.

Bij het appartementengebouw wordt een parkeerplaats op eigen terrein aangelegd met minstens 16 parkeerplaatsen. Eventuele aanvullende parkeerplaatsen zijn aanwezig op de rabatstroken langs de straat. Bij een invulling met zorgeenheden is voor iedere zorgeenheid één parkeerplaats beschikbaar. Volgens de normen van het C.R.O.W. (2004) dient voor een dergelijke voorziening maximaal 0,7 parkeerplaats per wooneenheid aanwezig te zijn. Het aanbod voldoet dus ruim aan de normstelling. Aandachtspunt bij een invulling met zorgeenheden vormt de bereikbaarheid van het gebouw voor taxibusjes en dergelijke. Het uitgangspunt is dat hiervoor op eigen terrein voorzieningen worden aangelegd.

De school kan ontsloten worden via de Hessenweg of via de nieuwe woonstraten en de Lijsterbeslaan. Aangezien het speciaal onderwijs betreft waarbij de leerlingen veelal met taxibusjes gehaald en gebracht worden zal de ontsluiting via de Hessenweg de meest directe verbinding met de hoofdwegenstructuur blijven vormen.

Groenstructuur en waterhuishouding

In het noordelijk plandeel blijven de bestaande houtwallen, bosschages en bomen zoveel mogelijk gehandhaafd en worden in het nieuwe plan opgenomen. Dit geldt voor de beplanting rondom de school, langs de Hessenweg en de houtwal aan de zuidzijde van het noordelijke woonstraatje (bestaand onverhard pad). De nieuwe groene geluidswal langs de Ringweg zal zorg dragen voor een groen beeld vanaf de hoofdwegenstructuur.

In het zuidelijk deel zal de aanwezige, minder waardevolle, beplanting worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een centrale, ruime groenvoorziening. Deze zal dienen als het groene middelpunt van de woonbuurt. Tevens vervult deze voorziening een belangrijke functie als retentievoorziening.

Het bestaande bosje ten oosten van het appartementencomplex blijft gehandhaafd. Meer noordelijk, ter hoogte van het uiteinde van de nieuwe woonstraat, zal een nieuw groengebied worden ingericht met een speelplek en een trapveldje.

5.3. Beeldkwaliteit

In de welstandsnota van de gemeente Aalten worden enkele niveaus bepaald, waarbij beleid is uitgewerkt ten aanzien van de mate waarin het

welstandstoezicht wordt uitgeoefend. Ook ten aanzien van de nieuwbouw in het plan de Kraaienboom dient het welstandsniveau te worden bepaald.

Beeldkwaliteit nieuwbouw De Kraaienboom

Het gebied met de nieuwbouw is gelegen tegenover de recent gerealiseerde woningen aan de Lijsterbeslaan. Dat gebied heeft een duidelijk imago gekregen dat onder meer naar voren komt door een uitgesproken architectuur. Bij de ontwikkeling van een dergelijk gebied wordt veel aandacht besteed aan de architectonisch/stedenbouwkundige uitstraling. Per blok, straat of buurt komen vaak meerdere typen woningen voor.

Een dergelijke ontwikkeling is ook voorzien voor de nieuwbouw in het plangebied "De Kraaienboom". Om die reden staat de gemeente voor dit deel van het gebied welstandsniveau 2 voor.

De welstandsbeoordeling richt zich bij dat beleid op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen beoordeeld.

De nieuwbouw wordt gekarakteriseerd door duidelijke verschillen in hoogte van het terrein en de aanwezigheid van waardevolle groenelementen. Het stedenbouwkundig plan houdt hier optimaal rekening mee.

De architectonische uitwerking heeft een duidelijk tuindorp karakter. De bebouwing is zeer open, nog verder versterkt door de garages los van de hoofdbouw te houden en te plaatsen achter op de kavels.

Extra aandacht zou besteed moeten worden aan de overgang tussen bebouwing en tuinen om het groene en vriendelijke karakter van het plan verder te versterken.

De contouren van de woningen zouden simpel, archetypisch moeten zijn. Optionele uitbreidingen moeten de eenvoudige hoofdmassa's zo min mogelijk verstoren.

De gevels hebben een rustige, symmetrische opbouw, waarin met weinig kozijntypes, een vertrouwd, geborgen sfeer opgeroepen wordt. Deze enkele kozijntypes werken bindend voor het hele plan.

Tegenover de eenvoud van de massa's en de gevelvlakverdeling mag de detaillering rijker zijn, meer verfijnd. Hierbij valt te denken aan lijsten om openingen, dakranden, overstekken, raamverdeling, enz.

De gevels zijn gemetseld in een rode baksteen, waarbij accenten in keimwerk denkbaar is. De daken zijn voorzien van een keramische pan in een donkere tint.

Kozijnen, ramen, windveren, dakoverstekken in hout in een lichte kleur. Ook hier geldt het streven naar rust door de toepassing van een beperkt aantal materialen en kleuren.

Beeldkwaliteit bestaande bebouwing

Het gebied aan weerszijden van de Bredevoortsestraatweg, Damstraat en Hessenweg wordt aangemerkt als een historisch bebouwingslint, met de daarbij behorende welstandsbeoordeling conform de welstandsnota.

6. MILIEU

6.1. Bodemkwaliteit

Bodemsanering voormalige gasfabriek

PM

Bodemkwaliteit nieuwbouwlocatie

Voor het gedeelte van het plangebied waarop de nieuwbouw van woningen is voorzien is een Verkennend Bodemonderzoek en een Aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd (Witteveen+Bos, 2001 en 2002). De aanvulling was noodzakelijk omdat in het eerste onderzoek nog niet alle percelen waren onderzocht. Uit de beide onderzoeken blijkt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen voor het huidig en toekomstig gebruik van de locatie bestaan. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet nodig.

6.2. Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan voorziet in een conserverend deel en een realisatie van een vijftigtal woningen. Deze nieuwe woningen komen ten zuiden van de Ringweg (Provinciale weg N318), ten oosten van de Damstraat en ten noordoosten van de bebouwing aan de Bredevoortsestraatweg te liggen.

De Ringweg heeft een zone van 250 meter, de Bredevoortsestraatweg ligt deels binnenstedelijk heeft ook een zone van 200 meter.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde van nieuwe woningen binnen een zone van een bestaande weg bedraagt 50 dB(A). De 50 dB(A) contour ten gevolge van de Bredevoortsestraatweg ligt op 35 meter uit de weg. Er is dus geen overlap met de 50 dB(A) contour en de nieuwe woningen.

De 50 dB(A) contour van de Ringweg ligt over het gehele nieuwe deel van het bestemmingsplan heen. Er is gekozen voor afschermdende maatregelen om voor nagenoeg alle woningen te kunnen voldoen aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. De afscherming dient 4½ meter hoog te zijn, welke is opgebouwd als een wal van 3 meter en daarbovenop een scherm van 1½ meter hoog. De totale lengte van de afscherming bedraagt 165 meter.

Voor vier woningen en de school (mogelijkheid geschapen binnen dit plan om uit te breiden) wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde overschreden. De overschrijding bij de woningen is maximaal 3 dB. Voor de school bedraagt de overschrijding 8 dB.

Voor deze woningen kunnen geen afdoende afscherming gerealiseerd worden, zodat een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk is. De hogere grenswaarde moet door Gedeputeerde Staten van Gelderland

verleend zijn voordat dit bestemmingsplan is vastgesteld. Reden om de hogere grenswaarden verleend te krijgen zijn, opvulling van een bestaand bebouwingslint en de afscherming van achterliggende bebouwing.

6.3. Bedrijven

In het plangebied is een aantal bedrijven en voorzieningen gelegen. Volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering hebben deze de volgende milieucontouren.

<i>Adres</i>	<i>Functie</i>	<i>SBI-code</i>	<i>Categorie</i>	<i>afstand</i>
Bredevoortsestraatweg 109	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks)	6024	3	100 m
Bredevoortsestraatweg 113	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501, 502, 504	2	30 m
Bredevoortsestraatweg 113	Benzineservicestation met LPG	505	3	100 m
Bredevoortsestraatweg 119	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	501, 502, 504	2	30 m
Bredevoortsestraatweg 119	Benzineservicestation met LPG	505	3	100 m
Bredevoortsestraatweg 121	dansstudio	9234.1	2	30 m
Hessenweg 4	Basisschool	801	2	30 m
Hessenweg ong.	Gasdrukstation (indien cat. B of C)	40, C3	2	30 m

In de brochure is tevens aangegeven dat de genoemde afstanden als richtlijn worden geschouwd. De plaatselijke situatie kan aanleiding zijn dat er van de gegeven afstand kan worden afgeweken. Dit vooral omdat de afstanden uit de "Bedrijven en milieuzonering" (VNG uitgave 2001) zijn gesteld ten opzichte van een rustige woonwijk. De omgeving van het plangebied kan evenwel worden aangemerkt als een "gemengd gebied", hetgeen minder milieugevoelig is.

Het merendeel van de bedrijven en voorzieningen valt in categorie 2. Dit betreft bedrijven die een lagere ruimtelijke en milieukundige invloed op de omgeving hebben en goed passen in een woonomgeving. Daarnaast zijn enkele categorie 3 bedrijven aanwezig.

De bestemmingsregeling staat bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" direct toe. Dit betreft bedrijven die een lagere ruimtelijke en milieukundige invloed op de omgeving hebben. Daarnaast zijn de categorie 3 bedrijven toegestaan

die aanwezig waren ten tijde van de ter visie legging van dit plan. Dit geldt niet voor de twee bestaande benzineservicestations, voorzover zij LPG verkopen. In de bestemmingsbepaling zijn deze risicovolle inrichtingen, waarvoor op grond van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden ten opzichte van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, uitgesloten. Dit betekent dat alleen benzineservicestations zijn toegelaten zonder verkoop van LPG. Naast het uitsluiten van verkoop van LPG wordt in het kader van afstanden tot kwetsbare objecten tevens de opslag van gevaarlijke stoffen als butaan, propaan en LPG uitgesloten.

Nieuwvestiging van bedrijven in milieucategorie 1 en 2 is mogelijk. Voor bedrijven in milieucategorie 3 is nieuwvestiging alleen mogelijk middels een vrijstelling. Dit geldt ook voor de situaties waarin een nieuw bedrijf in categorie 3 zich wil vestigen op een locatie waar voorheen een bestaand categorie 3 bedrijf had gezeten.

Voor het woon- en leefmilieu is sprake van een vergroeide situatie. Er wordt dan ook geen noemenswaardige overlast ervaren.

6.4. Luchtkwaliteit

Rapport luchtkwaliteit 2004

Op 31 mei 2005 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het "rapport luchtkwaliteit 2004" vastgesteld. Het rapport betreft de rapportage over de luchtkwaliteit van de gemeente Aalten voor het jaar 2004 conform het Besluit luchtkwaliteit (Stv. 2001, 269) van 11 juni 2001. Nagegaan is of er sprake is van overschrijdingen van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen in het Besluit luchtkwaliteit voor de luchtverontreinigende stoffen: stikstofdioxide (NO₂), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀) en benzeen (C₆H₆). Er zijn geen overschrijdingen van luchtkwaliteitsnormen geconstateerd.

Besluit Luchtkwaliteit 2005

De wetgeving omtrent luchtkwaliteit is volop in beweging.

Op dit moment is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005, van toepassing.

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals deze in het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn gesteld.

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in het Besluit. In artikel 5 van het Besluit wordt ingegaan op concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens. Deze kunnen buiten beschouwing en beoordeling van de

luchtkwaliteit worden gelaten. Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Aalten $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van het niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verkregen. Hiertoe wordt het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen verminderd.

Het bestemmingsplan “De Kraaienboom” voorziet, naast een groot conserverend deel, in de realisatie van 50 woningen. Gemiddeld zullen door deze realisatie dagelijks 125 parkeerbewegingen en 250 verkeersbewegingen ontstaan.

De verkeersgegevens van de Bredevoortsestraatweg zijn verstrekt door de gemeente Aalten. De gegevens van de provinciale weg zijn ontleend aan het Gelders Verkeer 2004. De intensiteiten op de Damstraat en Lijsterbeslaan door het aantal woningen maal 5 toe te passen.

Het onderzoek richt zich op het achtergrondniveau, het effect van de lokale wegen en het effect van de realisatie van het plan. De onderzochte jaren zijn 2005 (laatste gepasseerde jaar), 2010, 2015 en 2020.

Uit de rapportage blijkt, dat er geen overschrijdingen ten gevolge van de grenswaarden van de onderzochte jaren en stoffen plaatsheeft. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

6.5. Kabels en leidingen

Er komt in het plangebied een gasleiding die aanvangt bij het gasontvangststation en die vervolgens uitmondt op de Bredevoortsestraatweg. Binnen de directe omgeving van deze leiding is geen nieuwe gevoelige bebouwing gepland. Op basis van de circulaire “Zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen 1984” zijn de leidingen door middel van een aanvullende bestemming opgenomen op de plankaart en worden zonodig via een aanlegvergunningstelsel beschermd. Voor de “normale” (huis)kabels en (huis)leidingen is geen specifieke beschermingsregeling in het bestemmingsplan opgenomen. Deze worden geacht van de diverse bestemmingen deel uit te maken.

6.6. Externe Veiligheid

Inleiding

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integraal veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het

betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur een verantwoordelijkheid draagt.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

De Minister van VROM heeft normen opgesteld, welke externe veiligheidsrisico's ten hoogste worden geaccepteerd en vastgelegd in diverse beleidsnota's waaronder het vierde milieubeleidsplan (NMP4). De uitgangspunten van het nieuwe beleid kunnen als volgt worden samengevat. Burgers mogen voor de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). De kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet expliciet worden afgewogen en verantwoord (groepsrisico). Daarbij spelen de maatschappelijke baten van en de beschikbare alternatieven voor de betrokken activiteit een belangrijke rol.

De provincie Gelderland heeft een zogenaamde risicokaart (2002) opgesteld. Op de kaart zijn zoneringsafstanden van plaatsgebonden risico berekend. De zoneringsafstand is de afstand vanaf een risicobron waar een bepaald plaatsgebonden risico (PR) is. In de Nederlandse milieuwet- en regelgeving zijn er grenswaarden gesteld voor het plaatsgebonden risico.

Het PR geeft aan op welke plek (de risicocontour) er een bepaalde kans is op een ramp en eventuele slachtoffers daarbij. Vanaf de rand van de risicocontour neemt het risico tot de bron toe.

Verder zijn de risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen en de risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland, uitgave Rijkswaterstaat Adviesdienst Verkeer en Vervoer, d.d. 2003 geraadpleegd. Uit deze rapporten komen geen belemmeringen naar voren voor de ontwikkeling van de woningen.



Besluit externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor personen buiten bedrijven. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden.

In het besluit zijn kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Ter uitvoering van het Besluit is er de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen', houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De huidige situatie binnen het plangebied laat zich als volgt samenvatten. Er bevinden zich momenteel twee LPG-vulpunten binnen het plangebied. Te weten de bedrijven Wikkerink (Bredevoortsestraatweg 113) en Blekkink (Bredevoortsestraatweg 119). Eerstgenoemd vulpunt zal vóór 27 oktober 2007 gesaneerd worden aangezien niet voldaan kan worden aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. In het geval van bestaande situaties is bepaald dat 3 jaar na de inwerkingtreding van het besluit (27 oktober 2007) geen kwetsbare objecten meer binnen de 10^{-5} contour mogen zijn gelegen. Per 1 januari 2010 mogen geen kwetsbare objecten meer binnen de 10^{-6} contour gelegen zijn. Aangezien dit vulpunt binnen de planperiode geen ruimtelijke invloed zal hebben is deze derhalve niet op de plankaart weergegeven.

Ten aanzien van het LPG-vulpunt van Blekkink geldt het volgende. In de nabijheid van het vulpunt bevinden zich vier woningen die als bestaande kwetsbare objecten moeten worden aangemerkt. Aangezien deze woningen buiten de 10^{-5} contour zijn gelegen kan aan de grenswaarde voor 2007 worden voldaan. Aan de eis dat op 1 januari 2010 alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen kan bij de huidige locatie van het vulpunt echter niet worden voldaan.

Ondanks dat saneren van dit LPG-vulpunt niet direct noodzakelijk is op basis van het plaatsgebonden risico, wordt de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen binnen het plangebied als niet wenselijk geacht. Het beleid van de gemeente is er echter op gericht om binnen de planperiode de LPG-vulpunten te doen verdwijnen. Vandaar dat in de bestemmingsregeling de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen is

uitgesloten en dat de bestaande LPG-vulpunten niet positief worden bestemd.

Conclusie

Door het niet positief bestemmen van de huidige LPG-vulpunten ontstaat een met het nieuwe bestemmingsplan strijdige situatie. Op grond van het rechtzekerheidsbeginsel mag dit niet leiden tot een onaanvaardbare aantasting van bestaande rechten en belangen. Daarom moet het plan overgangsrecht bevatten. Het overgangsrecht beschermt dus de gevestigde belangen of rechten bij een nieuwe, van de bestaande situatie afwijkende regeling. Niettemin is ook het overgangsrecht erop gericht de afwijkende situatie uiteindelijk te beëindigen.

Ondanks de overgangsrechtelijke situatie, dient het bevoegd gezag er op toe te zien dat tijdig voldaan wordt aan de veiligheidsnormen zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Dit betekent dat deze normen langs milieurechtelijke weg moeten worden geëffectueerd.

7. WATERHUISHOUDING

7.1. Beleid

Rijksbeleid

Vierde nota waterhuishouding

De hoofddoelstelling van deze nota luidt als volgt: 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd. Centraal in de nota staat het gebiedsgerichte beleid.

Samenvatting Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB 21)

De Commissie is bij de formulering van haar advies voor het waterbeleid voor de eenentwintigste eeuw uitgegaan van drie principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik'.

Anders omgaan met waterbeheer

Om veiligheid te creëren en om schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen of te beperken, kiest de Commissie voor de volgende drietrapsstrategie voor het watersysteem zelf:

1. overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;
2. zonodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders.

Ruimte voor water

Het watersysteem moet betrouwbaar, duurzaam en bestuurbaar zijn. Betrouwbaarheid houdt in dat de burger, ook op termijn, bescherming wordt geboden bij hoog water en dat wateroverlast door regenval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan Gelderland

De hoofddoelstelling van het waterhuishoudkundige beleid van de provincie Gelderland luidt als volgt: *Het ontwikkelen en instandhouden van gezonde waterhuishoudkundige systemen in Gelderland die een duurzaam gebruik ten behoeve van mens en natuur garanderen.*

Het nieuwe Waterhuishoudingsplan 3 (WHP3) is in december 2004 vastgesteld. De hoofdlijnen van het WHP3-beleid zijn terug te voeren op vier belangrijke onderwerpen:

- Het voor 2007 respectievelijk 2015 verzilveren van in stroomgebiedsvisies en reconstructieplannen in beeld gebrachte wateropgaven ten aanzien van de algemene waterkwaliteit en het beter vasthouden en bergen van water in het regionale systeem.
- Het vóór 2015 realiseren van in WHP2 ingezet beleid voor o.a. herstel van natte landnatuur en waternatuur middels een aangescherpte gebiedsgerichte aanpak. naast de wettelijk verplichte habitat- en vogelrichtlijngebieden en Natuurbeschermingswetgebieden worden zeven strategische actiegebieden aangeduid.
- Het grondwaterbeheer vanaf 2004 richten op het draagkrachtprincipe. Het provinciebrede onttrekkingenplafond wordt losgelaten ten gunste van een systeem waarbij de waterbalans en functies van een gebied bepalen of grondwateronttrekkingen moeten afnemen of kunnen toenemen. Hiervoor wordt in het Derde Waterhuishoudingsplan een “krimp- en groeikaart” opgenomen.

7.2. Bestaande situatie

Topografie

Er is een grote variatie in hoogte aanwezig, waardoor de hoogteligging van dit gebied als volgt kan worden omschreven:

- de noordelijke rand van het gebied, langs de Ringweg, varieert in hoogte van 33,8 m +N.A.P. aan de westzijde tot 31,9 m +N.A.P. aan de oostzijde;
- de hoogte neemt in zuidelijke richting af naar een niveau van circa 27,5 m +N.A.P. aan het einde van de doodlopende zijweg van de Bredevoortsestraatweg (huisnr. 81 t/m 93);
- de westrand heeft een hoogte die van noord naar zuid afneemt van 33,7 m +N.A.P. naar 32,4 m +N.A.P.;
- aan de oostzijde neemt de hoogte van noord naar zuid af van 31,9 m +N.A.P. tot 28,0 m +N.A.P.

De ashoogte van de aangrenzende wegen is als volgt weer te geven:

- as Ringweg : tussen circa 31,5 m +N.A.P. en 34,3 m +N.A.P.
- as Hessenweg: tussen circa 27,9 m +N.A.P. en 31,0 m +N.A.P.
- as Lijsterbeslaan: tussen circa 28,1 m +N.A.P. en 32,9 m +N.A.P.
- as Damstraat : tussen circa 32,9 m +N.A.P. en 33,7 m +N.A.P.

Bodemopbouw

Geologische bodemopbouw

De geologisch bodemopbouw in de regio is schematisch weergegeven in de volgende tabel:

Diepte (m-mv)	Formatie-naam	Samenstelling	Kenmerk
0 – 5	Twente	Dekzand	Deklaag
5 - 10	Kreftenhye / Drenthe	Matig fijn tot grof zand, grindhoudend	1 ^e watervoerend pakket
> 10	Tertiair	Ondoorlatende klei	Hydrologische basis

Lokale bodemopbouw

In het plangebied komen volgens de bodemkaart (Stiboka, Blad 41 West, Aalten) drie kaarteenheden voor, het betreffen:

- Gooreerdgronden:

De Gooreerdgronden behoren tot de hoofdklasse der Kalkloze zandgronden. Kalkloze zandgronden zijn binnen de bovenste 80 cm van de bovengrond voor minstens de helft uit kalkloos zand samengesteld. Er is onderscheid gemaakt in gronden met een goed ontwikkelde donker gekleurde bovengrond (eerdgronden) en gronden zonder deze minerale eerdlaag (vaaggronden). Bij de eerdgronden zijn twee klassen met hydromorfe kenmerken onderscheiden. Deze verschillen in de aanwezigheid of verdeling van roest. Gooreerdgronden zijn roestarm. De min of meer donker gekleurde, humushoudende bovengrond is voor een groot deel ontstaan door (natuurlijke) bodemvorming.

- Veldpodzolgronden:

De veldpodzolgronden karakteriseren zich door een dunne humushoudende bovengrond (< 0,3m). Deze gronden bestaan uit leemarm, zwak lemig en zeer fijn tot matig fijn zand.

- Zwarte Enkeerdgronden:

De eerdgronden karakteriseren zich door een dikke humushoudende minerale bovengrond, met een dikte tussen ca. 0,5 m en 1 m. Deze bovengrond is ontstaan door menselijke activiteiten, in veel gevallen door ophoging met van elders aangevoerde materialen ten behoeve van landbouwdoeleinden (potstalmest).

Veldonderzoek

Uit diverse veldonderzoeken in het kader van bodemonderzoeken en een indicatief geohydrologisch onderzoek is de volgende bodemopbouw afgeleid tot 4 m beneden maaiveld:

Diepte (m-mv)	Samenstelling
0 – 0,5 à 1,0	Zwak humeus, zwak tot matig siltig fijn tot matig fijn zand
0,5 à 1,0 – 4,0	Zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand
Incidenteel	Leem of grindlagen

Grondwaterstandverloop

Volgens de Bodemkaart van Nederland (Blad 41 West, Aalten)

Er zijn volgens de bodemkaart in totaal zeven grondwatertrappen gedefinieerd, die in onderstaande tabel zijn aangegeven:

Grondwatertrap	I	II	III	IV	V	VI	VII
GHG in m - m.v.			<0,4	>0,4	<0,4	0,4-0,8	>0,8
GLG in m - m.v.	<0,5	0,5-0,8	0,8-1,2	0,8-1,2	>1,2	>1,2	>1,2

In het plangebied is volgens de Bodemkaart van Nederland sprake van grondwatertrap VI en VII. Grondwatertrap VI (midden van het plangebied) houdt in dat de grondwaterstand:

- 5 tot 10 maanden ondieper is dan 1,2 m beneden maaiveld;
- 1 maand ondieper is dan 0,4 m beneden maaiveld.

Grondwatertrap VII (overig deel van het plangebied) houdt in dat de grondwaterstand:

- minder dan 5 maanden per jaar ondieper dan 1,2 m beneden maaiveld is gelegen.

Aangezien de grondwatertrappen in de periode 1969-1972 zijn vastgesteld, dienen deze gegevens met enige voorzichtigheid te worden betracht.

Volgens de Grondwaterkaart van Nederland (kaartblad 41 West, Aalten)

Voor de betreffende regio waarin het plangebied zich bevindt geven de kaarten aan dat het diepe grondwater een westelijk gerichte stroming heeft en zich bevindt op een diepte tussen circa 23,4 m +N.A.P. en 23,8 m +N.A.P.

Het ondiepe grondwater bevindt zich 's-zomers op een diepte tussen circa 25,0 m +N.A.P. en 26,0 m +N.A.P. en heeft een zuidwestelijk gerichte stroming. 's-Winters is het ondiepe grondwater waargenomen op een diepte tussen circa 26,0 m +N.A.P. en 26,8 m +N.A.P. en heeft dan een zuidelijk gerichte stroming.

De weergave betreft echter één waarneming, namelijk ten tijde van april 1970 voor het diepe grondwater en 1972 voor het freatisch grondwater. Deze informatie moet beschouwd worden als zijnde verouderd en dient derhalve met enige voorzichtigheid te worden betracht. Bovendien betreft het een momentopname.

De grondwaterkaart van Nederland geeft verder nog aan dat de gemeente Aalten op de grens van een kwelgebied is gelegen, waar het diepe grondwater hoger is gelegen dan het ondiepe grondwater. Deze waarneming dateert van november 1968.

Volgens het indicatief infiltratieonderzoek van Geofox

Volgens het infiltratieonderzoek zijn de volgende grondwaterstanden gemeten:

Boring	Maaiveldhoogte (m+ N.A.P.)	Grondwaterstand (m+ N.A.P.) d.d. april 2002	GHG (m+ N.A.P.)	GLG (m+ N.A.P.)
1	30.48+	0,70-mv (29,78+)	0,60-mv (29,88+)	2,20-mv (28,28+)
2	27.78+	1,81-mv (25,97+)	n.w.	n.w.
3	27.85+	1,60-mv (26,25+)	n.w.	n.w.
4	m.v.	2,97-mv	n.w.	n.w.

n.w. = niet waargenomen

m.v. = maaiveldhoogte niet bekend

Bodemkundig-hydrologisch onderzoek Tebodin

Door Tebodin zijn in 1993 11 peilbuizen geplaatst. De grondwaterstanden in de peilbuizen in het onderzoeksgebied zijn gedurende de onderzoeksperiode drie maal opgenomen. Tijdens de peilrondes stond in het midden van het onderzoeksterrein water op het maaiveld.

Dit wordt eveneens tot uitdrukking gebracht in de hoge grondwaterstanden die gemeten zijn in de peilbuizen 20P en 22P. Uit de waargenomen grondwaterstanden in peilbuizen 27P (ondiep) en 27P (diep) blijkt dat het diepere grondwater een kleinere stijghoogte heeft dan het ondiepe grondwater.

Conclusie grondwaterstandverloop

Het maaiveld heeft een hellend verloop. Temidden van het plangebied bevindt zich bovendien een flauwe depressie. Het is bekend dat hier water op maaiveld optreedt. Dit kan worden veroorzaakt door bijvoorbeeld een verzadigde ondergrond, waardoor geen infiltratie meer plaats kan vinden of water dat van hoger gelegen delen afstroomt naar het lager gelegen deel en uittreedt doordat de bovengrond ter plaatse van het hoger gelegen deel is verzadigd. Mogelijk is een slechte doorlatendheid van de bodem als gevolg van leemhoudende laagjes eveneens een oorzaak.

Ten aanzien van de gemiddeld hoogste grondwaterstand zijn weinig recente gegevens bekend. Er is slechts bij één boring een waarneming gedaan op basis van redox-kenmerken. Hieruit blijkt overigens dat de GHG vrij hoog is gelegen. De boring is op de grens van grondwatertrap VI en VII gelegen en geeft derhalve een vergelijkbaar beeld met de minder recente grondwatertrappenkaart. Echter op basis van waarnemingen van Tebodin en verklaringen van omwonenden is te concluderen dat in het centrum van het gebied waarschijnlijk zelfs een lagere grondwatertrap van kracht is. Hier dient derhalve rekening te

worden gehouden met hogere grondwaterstanden gedurende een deel van het jaar.

Waterstaatkundige situatie

Het waterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer wordt ter plaatse van het plangebied gevoerd door Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft aangegeven dat in de directe omgeving van het plangebied geen waterlopen zijn gelegen, waarop het gebied kan afwateren.

In Aalten is de beek Bovenslinge aanwezig. Deze bevindt zich op enige afstand ten oosten en ten zuiden van het plangebied. In het plangebied is één greppel aanwezig die in de eerder genoemde depressie start en tot een duiker onder de Bredevoortsestraatweg doorloopt. In het verleden was aan de andere zijde van de Bredevoortsestraatweg eveneens een greppel gelegen die doorliep tot aan de Bovenslinge. Dit afwateringssysteem zorgde voor de afvoer van het boven of net onder maaiveld uittredende grondwater. De greppel aan de andere zijde van de duiker is echter gedempt, zodat dit systeem ten aanzien van de bovengrondse afvoer van water geen functie meer heeft.

Het plangebied is niet in een grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

Doorlatendheid bodem

Voor het plangebied is een indicatief infiltratieonderzoek uitgevoerd. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de vastgestelde k-waarden (in m/dag):

Boorlocatie	1	2	3	4
k-waarde pompproef	20,7	0,14	1,4	0,6
k-waarde berekening onverzadigd	1,7	1,7	0,2	3,9

Uit de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat de doorlatendheid van de zandige bodemlagen, matig tot goed is te noemen (k-waarde tussen 2 en 4 m/dag). De verzadigde zone is echter slecht tot matig doorlatend (0,1 tot 1,5 m/dag). Ter plaatse van boring 1 is een grindlaag aangetroffen, waardoor een hoge doorlatendheid is waargenomen. Deze grindlaag is slechts plaatselijk en in beperkte dikte aanwezig. Verder zijn dunne lemlagen aangetroffen die slecht doorlatend zijn (k-waarde < 0,1 m/dag).

7.3. Uitgangspunten

In toenemende mate wordt bij de voorbereiding van bestemmingsplannen gestreefd naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied en een milieutechnische verantwoorde keuze van het rioleringsstelsel, volgens het concept

'Duurzaam Stedelijk Waterbeheer'. Deze visie wordt onder andere verwoord in de 4^e Nota Waterhuishouding, het provinciale waterhuishoudingsplan en is nader uitgewerkt in de 'Beleidsnota Watervisie' van Waterschap Rijn en IJssel. Zij komt tot uitdrukking in de doelstelling die het waterschap in zijn beleidsnota heeft geformuleerd, namelijk:

- doelmatig en duurzaam waterbeheer;
- integraal waterbeheer;
- een goede kwaliteit van de leefomgeving.

Deze doelstelling wordt ondersteund door de gemeente Aalten.

Een nieuw in te richten situatie dient derhalve direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. De meest duurzame waterhuishoudkundige situatie in het stedelijk watersysteem is een situatie waarbij:

- het oppervlaktewater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het grondwater door het stedelijk gebied kwalitatief noch kwantitatief wordt beïnvloed;
- het benodigde ruimtebeslag voor een goed functionerend oppervlaktewatersysteem wordt gerespecteerd.

De in dit streefklimate voorkomende waterkringlopen vormen samen met een groen netwerk de ecologische verbinding tussen de bebouwde delen en de omgeving. Uitgangspunt bij deze zoveel mogelijk gesloten waterkringlopen is, dat een groot deel van de neerslag niet meer onmiddellijk via het rioolstelsel of via watergangen uit het gebied wordt afgevoerd maar wordt gebufferd in oppervlaktewater, wordt geïnfiltreerd in de bodem of voor andere doeleinden wordt gebruikt. Om dit beleid vorm te geven wordt door het waterschap geëist dat de afvoer uit het gebied niet hoger mag zijn dan de oorspronkelijke landelijke afvoer, het zogenoemde hydrologisch neutraal bouwen.

Binnen het hierboven beschreven concept dient gebruik te worden gemaakt van nieuwe 'innovatieve' oplossingsrichtingen en hierin te onderscheiden technieken en methoden. Afkoppelen (van verhard oppervlak), infiltreren (van regenwater) en geïntegreerde rioleringsstelsels zijn hierbij de nieuwe oplossingsrichtingen. Maatwerk (met betrekking tot de lokale geohydrologische situatie) en deskundigheid (ten aanzien van de toepasbaarheid en consequenties van nieuwe technieken) blijven daarbij onontbeerlijk.

7.4. Ontwerp waterhuishouding

Algemeen

Op basis van de diverse onderzoeken is een ontwerp voor de waterhuishouding opgesteld. In hoofdlijnen is het ontwerp als volgt te beschrijven.

In het plangebied zal het vuile water van de woningen en het schone regenwater gescheiden worden opgevangen en verwerkt. Het vuile water zal afgevoerd worden via een nieuw leidingstelsel, dat wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Voor de verwerking van het regenwater is gekozen voor infiltratie in de bodem, omdat de ondergrond goede waterdoorlatende eigenschappen heeft en de grondwaterstand voldoende laag is.

In het noordelijke deel van het plan zal het regenwater vanaf de woningen via goten en over de verharding afstromen naar een krattensysteem, dat onder de rijbaan ligt. Vanuit dit krattensysteem zal het water in de bodem infiltreren.

In het zuidelijke deel van het plan zal het regenwater over de verharding afstromen naar een centraal gelegen wadi. In deze wadi wordt het regenwater opgevangen en zal het in de bodem infiltreren. Om wateroverlast in extreme situaties te voorkomen, worden de infiltratievoorzieningen voorzien van een noodoverstort (zogenoemde 'slok-ops'), waardoor een teveel aan water in het rioolstelsel kan lozen.

In het algemeen zijn de woningen binnen het plan hoger gelegen dan de aanliggende rijbaan, waardoor het regenwater richting de rijbaan zal stromen. Hierdoor zal in de toekomst de hoeveelheid afstromend water richting het zuiden aanzienlijk verminderen. Enkel het water dat in de zuidelijke helft van de tuinen van de seniorenwoningen en het appartementencomplex valt zal richting het zuiden kunnen stromen. Dit is een aanzienlijk kleiner oppervlak dan nu het geval is. Bij de verdere uitwerking van het plan zal er nadrukkelijk aandacht zijn voor het hoogteplan. Eventueel zullen extra voorzieningen worden getroffen met betrekking tot de waterafvoer.

Voorts zijn voor de ontwerp waterhuishouding de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De gemeente stelt dat toetsing van het ontwerp aan de regenduurlijn $T=10$ volgens Buishands en Velds met een tijdsduur van 6 dagen plaats moet vinden.
- Doorlatendheid van de bodem: 1,3 m/dag
- Bodemopbouw: bevat leemdeeltjes
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand: ca. 27,4 m+NAP in lager gelegen gebiedsdelen als gevolg van kwel en leemhoudende bodemlagen.
- het schone regenwater (h.w.a.) van daken en wegen, met een lagere verkeersintensiteit dan 500 à 1000 motorvoertuigen per etmaal, binnen het plangebied wordt vastgehouden door afkoppeling naar percolatie of infiltratievoorzieningen;

- het huishoudelijk en bedrijfsafvalwater (d.w.a.) via vuilwaterriolen naar het vuilwatercompartiment van het geprojecteerde rioolgemeel wordt afgevoerd;
- De minimale ontwateringsdiepte bedraagt voor wegen 0,7 m - maaiveld.
- De minimale ontwateringsdiepte bedraagt voor woningen 0,7 m - maaiveld.
- De minimale ontwateringsdiepte bedraagt voor groenvoorzieningen 0,5 m - maaiveld.
- binnen het plangebied bestaan geen mogelijkheden om overtollig neerslagwater af te voeren naar een watergang.

Er worden twee verschillende watersystemen voor het plangebied voorgesteld:

- Watersysteem noordelijk gedeelte: verwerking van neerslag via decentrale infiltratie (op eigen terrein)
- Watersysteem zuidelijk gedeelte: opvang van neerslag in een centrale voorziening

Watersysteem noordelijk deel

Bij de woningen in het hoger gelegen deel van het plangebied langs de Hessenweg en 4 woningen langs het westelijke deel van de Lijsterbeslaan zullen infiltratievoorzieningen op eigen terrein kunnen worden toegepast.

Bij toepassing van infiltratiekoffers waarbij twee rijen boven elkaar en twee rijen naast elkaar worden geplaatst is een berging van 80 mm noodzakelijk. Per 100 m² dakvlak dient de inhoud van de infiltratiekoffers derhalve 8 m³ te bedragen. Wanneer de infiltratiecapaciteit wordt uitgedrukt in een pompcapaciteit kan deze worden vastgesteld op 6,5 mm/uur. Deze gegevens zijn ter controle uitgezet tegen de regenduurlijn T=10. Hieruit blijkt dat de voorzieningen voldoen, conform de door de gemeente gestelde eisen.

Overwogen kan worden om een kleinere voorziening toe te passen en te accepteren dat een overschot aan neerslagwater op het maaiveld (tuinen) uittreedt. Bij acceptatie van uittreding 1 keer per 2 jaar, uitgaande van een neerslagintensiteit met een duur van 24 uur, zou een halvering van de inhoud tot ca. 4 m³ mogelijk zijn. Bij acceptatie van nog hogere frequenties kunnen nog kleinere voorzieningen worden aangelegd. Aangezien tuinen lager dan het vloerpeil zijn gelegen, zal uittreding op maaiveld niet tot overlast in woningen leiden.

Watersysteem zuidelijk deel

Voor de afvoer van het regenwater afkomstig van de wegen en de woningen in het zuidelijke deel wordt gedacht aan een stelsel dat uitmondt in een te realiseren buffervoorziening. Voorgesteld wordt de buffervoorziening ter plaatse van het gebied met kans op wateroverlast te leggen.

Op basis van het stedenbouwkundig plan is het afvoerend oppervlak naar de geprojecteerde buffervoorziening bepaald:

- Dakoppervlakken : ca. 2.350 m²
- Wegverharding : ca. 2.275 m²
- Totaal : ca. 4.625 m²

De wadi wordt aangelegd in de centrale groenvoorziening aansluitend op de Lijsterbeslaan. De wadi wordt voorzien van een 3,0 m brede berm langs de omliggende wegen met van talud van 1:20. vervolgens wordt via een talud van 1:5 het hoogteverschil tot de bodem van de wadi gerealiseerd. De bodem is geprojecteerd op een niveau van 26,90 m+NAP.

Het watersysteem is getoetst aan de regenduurlijn volgens Buishands en Velds met een herhalingstijd van één maal per tien jaar (opgenomen als bijlage). Als beschikbare waterberging wordt het verschil tussen het bodemniveau (26,90 m+NAP) en de laagste insteek van het talud 1:5 (27,45 m+NAP) gehanteerd. Het genoemde talud en de bodem zullen functioneren als infiltratieoppervlak. In verband met mogelijke slemping van het oppervlak is als uitgangspunt gehanteerd dat de helft van het oppervlak bijdraagt aan de infiltratie. Van de beschikbare hoogte van 0,55 m wordt bij de betreffende maatgevende regenduuersituatie 0,20 m waterschijf benut door het afstromende regenwater van de aangesloten oppervlakken. Uit de berekening blijkt dat de wadi een oppervlakte van ca. 585 m² zal moeten krijgen.

Aanvullende maatregelen

Grondverbetering

Aangezien er tijdens het veldwerk leemlaagjes zijn aangetroffen in de bodem wordt geadviseerd om ter plaatse van het infiltratieoppervlak (het talud tot 27,45 m+NAP) een grondverbetering tot een diepte van circa 2,0 m beneden maaiveld uit te voeren. In het bijzonder dient ter plaatse van de wadi (infiltratievoorziening) de bodem voldoende waterdoorlatend te zijn. Indien er ter plaatse van de wadi leem- of kleihoudende grond aanwezig is, zal deze worden vervangen door voor infiltratie geschikte (zand)grond.

Noodvoorziening

Uit de onderzoeken blijkt dat ondergrondse aanvoer van water uit het hoger gelegen gebied verwacht. Door een verzadigde bovengrond in het hoge gebied bestaat de kans dat het aldaar geïnfiltreerde water op de helling naar het lagere gebied weer uit de bodem treedt (kwel). Er dient rekening mee te worden gehouden dat dit water eveneens door de wadi wordt opgevangen. Uit zintuigelijke waarnemingen bij eerdere onderzoeken is water op maaiveld ter plaatse van de lager gelegen gebiedsdelen aangetroffen (hoogte ca. 27,40 m+NAP). Aangezien de

tijdsduur en hoeveelheid uittredend water niet is in te schatten, maar wateroverlast voorkomen dient te worden, wordt voorgesteld zogenoemde "slok-ops" toe te passen. Dit zijn straatkolken die in het talud van de geprojecteerde voorziening worden aangebracht en dienen als overstortvoorziening. Omdat er geen watergangen aanwezig zijn is het noodzakelijk om deze aan te sluiten op het bestaande rioolstelsel. Ook in de huidige situatie vindt dit afvoerprincipe plaats via de kolken in de Bredevoortsestraatweg die op ca. 27,40 m+NAP zijn gelegen. Ten aanzien van de hoogteligging van deze voorzieningen (slok-ops) dienen nadere afspraken te worden gemaakt.

Drooglegging

Uitgaande van een hoogste grondwaterstand van ca. 27,40 m+NAP wordt ter plaatse van de lager gelegen wegen (voorstel as weg op ca. 27,60 m+NAP) en de aanliggende woningen (voorstel vloerpeil op ca. 27,80 m+NAP) niet aan de gewenste drooglegging van 0,70 m voldaan. Geadviseerd wordt ter plaatse van de weg en de woningen een drainagesysteem aan te leggen om ook in natte tijden een voldoende drooglegging te kunnen garanderen. Het gedraineerde grondwater dient via een pompput te worden aangesloten op het rioolstelsel. De tuinen van de betreffende woningen dienen aan te sluiten op de tuinen van de bestaande woningen aan de Bredevoortsestraatweg. Dit betekent dat een hoogteverschil van ca. 0,30 m dient te worden overbrugd.

7.5. Watertoets

Op 26 oktober 2004 heeft een overleg plaats gevonden tussen vertegenwoordigers van de gemeente Aalten en het waterschap Rijn en IJssel waarin de voorgestelde waterhuishouding is besproken. Tijdens dit overleg bleek dat het waterschap geen voorstander is van de eerder voorgenomen aanleg van een vijver met een waterdichte bodem. Besloten is in plaats van de vijver een wadiachtige voorziening aan te brengen.

In het kader van het artikel 10 overleg zal het voorontwerp bestemmingsplan ter beoordeling aan het waterschap worden aangeboden.

8. FLORA EN FAUNA

Vogel- en/of Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Hiervoor zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen is Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

Voor deze aangewezen gebieden, veelal reeds onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur, geldt een speciaal beschermingsregime. Bij uitbreiding of verandering van bestaande ruimtelijke activiteiten danwel bij nieuwe ruimtelijke activiteiten in of in de nabijheid van deze gebieden moet er getoetst worden of er significante, negatieve gevolgen zijn te verwachten van de voorgenomen activiteiten op de te beschermen natuurwaarden van de aangewezen gebieden.

Onderhavig plangebied is niet gelegen in een aangewezen Vogelrichtlijngebied danwel aangemeld Habitatrichtlijngebied.

Ecologische Hoofdstructuur

Onderhavig plangebied is niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur en voorgenomen initiatief heeft hier derhalve geen invloed op.

Flora- en Faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd worden. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002).

Hiertoe zijn met name de volgende verboden van belang:

- verbod om beschermde dieren opzettelijk te verontrusten;
- verbod tot beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van nesten, hollen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde dieren;
- verbod tot het verwijderen van beschermde planten van hun groeiplaats.

Van de hierboven genoemde verboden is onder voorwaarden een ontheffing mogelijk. Zo kan de minister van LNV op basis van artikel 75 ontheffing verlenen ten behoeve van een dwingende reden van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische

aard, indien geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige instandhouding van de soort.

Ecologisch onderzoek

Door bureau Schenkeveld is in september 2004 een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt de ontwikkeling van het nieuwe woongebied de volgende effecten te hebben:

Flora

Er zijn geen beschermde soorten in het geding. Wel gaan er bij het bouwrijp maken groeiplaatsen van bijzondere soorten verloren. Wellicht is het haalbaar de groeiplaats van Gewonen agrimonie en Maarts viooltje te sparen. Verder is het denkbaar om de weide binnen de hindercirkel tot refugium van een aantal nat-graslandsoorten zoals Kale jonker en Padderus te maken. Tenslotte moet nog vermeld worden dat in de nieuwe situatie volop vestigingsmogelijkheden voor water- en oeverplanten ontstaan.

Avifauna

De enige strenger beschermde soort van het gebied, t.w. Kerkuil, verliest foerageermogelijkheden. Dit verlies bedraagt ongeveer 0,5% van het leefgebied. Waarschijnlijk is het daadwerkelijke verlies groter vanwege de hoge actuele muizenrijkdom van het gebied. Het verlies blijft echter ruimschoots binnen de kritische marges. Er gaan door het project weinig territoria van (algemene) bosvogels verloren. De nu aanwezig soorten kunnen zich ook handhaven in ruim opgezette groene wijken. Het betreft o.a. Merel, Zanglijster, Vink, Koolmees, Pimpelmees, Winterkoning, Houtduif, Turkse Turtel, Roodborst, Groenling, Heggemus. Waarschijnlijk verdwijnt alleen Ekster als broedvogel. Daartegenover staat dat er vestigingsmogelijkheden ontstaan voor algemene moerasvogels als Wilde eend, Meerkoet, Waterhoen en stadsvogels als Huiszwaluw, Spreeuw en Huismus. De Flora- en faunawet eist dat nesten worden gespaard (artikel 12). Het bouwrijp maken moet dus buiten het broedseizoen (15 maart - 15 juli) plaatsvinden.

Zoogdieren

Er gaan door de werkzaamheden geen verblijfplaatsen van zwaar beschermde soorten verloren. Wel zullen de holen van een aantal algemene soorten zoals Mol en Veldmuis verloren gaan. Het project heeft een verschuiving van de samenstelling van de zoogdierfauna tot gevolg. Het gebied wordt ongeschikt als leefgebied voor schuwere kleine zoogdieren als Bosspitsmuis, Wezel, Rosse woelmuis, Dwergmuis, Bosmuis. Deze zijn overigens ook nu niet aangetroffen. De vijver biedt vestigingskansen aan Bruine rat, Muskrat en Woelrat. De kans dat dieren als egel en Muskrat onder een auto terchtkomen neemt iets toe (meer autobewegingen over de Lijsterbeslaan).

Herpetofauna

Het initiatief heeft geen gevolgen voor de samenstelling van de herpetofauna. De dichtheid van de meeste soorten neemt waarschijnlijk toe, omdat de voortplantingsbiotoop verbeterd. Het verdient aanbeveling om bijvoorbeeld het inziiggedeelte van de vijver visvrij te houden. Deze kan dan als 'paddenpoel' fungeren.

Vissen

Vanwege het ontbreken van open water zijn er geen vissen in het gebied aanwezig.

Overige fauna

Een klein aantal dagvlinder- en sprinkhaansoorten zullen verdwijnen. Het initiatief maakt het voortbestaan van een duurzame populatie van Groot dikkopje, Wekkertje en Ratelaar waarschijnlijk onmogelijk. De andere soorten komen ook in stedelijke omgeving voor. De waterpartij schept kansen voor soortengroepen als libellen, muggen, waterkevers, watermijten, slakken en platwormen.

Conclusie

Het project heeft geen negatieve gevolgen voor zwaar beschermde dieren als Laatvlieger en Gewone dwergvleermuis. Het project is licht negatief voor een bijzondere beschermde diersoort, de Kerkuil deze verliest foerageermogelijkheden. Het verlies is niet significant. Het project is wel levensbedreigend voor een aantal algemene beschermde soorten als Mol en Veldmuis. Voor deze soorten, welke vermeld staan in het ecologisch onderzoek, geldt vanaf 23 februari 2005 een vrijstelling voor wat betreft de verboden bedoeld in de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet. Het aanvragen van een ontheffing is daarmee niet meer noodzakelijk. Voor gewone broedvogels zoals Merel en Zanglijster behoeft eveneens geen ontheffing te worden aangevraagd. Voorwaarde is wel dat de kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) gebeuren.

Aanbevelingen

Tenslotte dient nog opgemerkt te worden dat het initiatief geen verlies van de biodiversiteit van het plangebied en omgeving tot gevolg hoeft te hebben. Voorwaarden zijn wel dat het groen en water natuurvriendelijk worden ingericht en onderhouden. Daartoe worden een aantal aanbevelingen gedaan.

- De singelbeplanting rond het trapveldje en het paardencarroussel blijft zoveel mogelijk gespaard. Wel worden de topzware kronen van de doorgeschoten (haag)beuken uitgedund en ten dele teruggezet.
- Het beuken/lariksbosje blijft gespaard. Er wordt zelfs ruimte vrij gemaakt voor de ontwikkeling van een mantel/zoomvegetatie (t.b.v. Gewone agrimonie) van ca. 5 meter breed rondom.

- De aan te planten bomen en struinen zijn inheemse soorten van het Eiken-haagbeukenbos met een autochtone herkomst.
- Een deel van het grasveld bij de school wordt verlaagd aangelegd en beheerd als nat bloemrijk grasland. Deze kan eventueel ook als vloeiveld gebruikt worden.

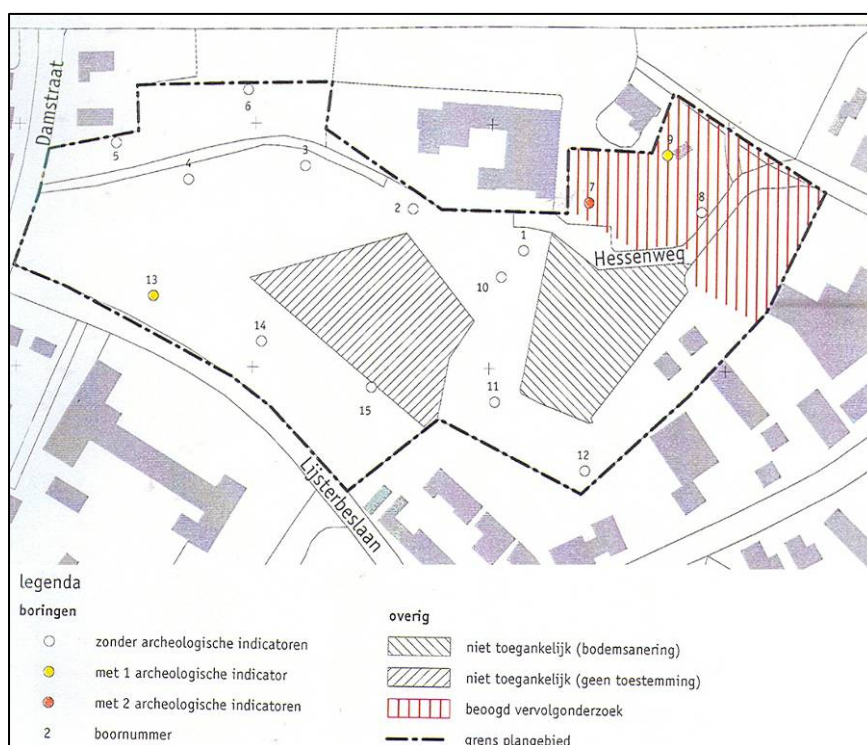
9. ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

9.1. Resultaten onderzoek

RAAP Archeologisch Adviesbureau heeft op 18 juni 2004 een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd in verband met geplande nieuwbouw in plangebied De Kraaienboom te Aalten. Doel van dit onderzoek was eventueel aanwezige archeologische resten op te sporen en, voorzover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging ervan.

Tijdens het inventariserend archeologisch onderzoek is een archeologische vindplaats aangetroffen in het noordoostelijke deel van het plangebied. Hier is een oude akkerlaag onder een esdek, waargenomen. In de oude akkerlaag zijn archeologische indicatoren (houtschool en aardewerk) gevonden. Door het fragmentarische karakter van het aardewerk kan dit niet nader gedateerd worden dan in de periode IJzertijd tot en met Vroege Middeleeuwen. Het voorkomen van deze indicatoren in een oude akkerlaag kan wijzen op de aanwezigheid van (deels) intacte archeologische resten.

Op grond van de resultaten wordt aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering en omvang van de archeologische vindplaats nader vast te stellen door middel van een waarderend booronderzoek. Indien de vindplaats niet behouden kan worden, is het wenselijk zo snel mogelijk een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren.



In het overige deel van het plangebied zijn geen eenduidige aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats aangetroffen. Hiervoor worden geen aanbevelingen gedaan voor vervolgonderzoek.

9.2. Conclusie

Het gebied waarvoor een vervolgonderzoek wordt aanbevolen bestaat voor een gedeelte uit een bestaand bedrijfsterrein en de Hessenweg waarop geen ontwikkelingen gepland zijn. Op deze terreinen zijn tevens geen boringen verricht. Het gedeelte aan de noordzijde van de Hessenweg waarvoor een vervolgonderzoek wordt aanbevolen bestaat uit een bosschage en zal als zodanig bestemd worden. De gevonden archeologische waarden vormen hierdoor geen belemmering voor het uitvoeren van de bouwmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

10. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De exploitatie komt geheel voor rekening van de ontwikkelende partij. Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling van het plan geen kosten en of risico's verbonden. Met de projectontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst afgesloten.

11. JURIDISCH PLAN

11.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een bouwvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de voorschriften van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Kaart en voorschriften dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

De voorschriften zijn onderverdeeld in vier paragrafen:

Paragraaf I: “Inleidende bepalingen” bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwvoorschriften.

Paragraaf II: “Bestemmingsbepalingen” vormt de kern van de voorschriften. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de voorschriften behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien, in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemming:*
in deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de doeleinden;
- *Bouwvoorschriften:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Nadere eisen:*

deze bepaling vloeit voort uit artikel 15 lid 1 onder b en verschaft burgemeester en wethouders de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen met betrekking tot de plaats en afmetingen van de bebouwing;

- *Gebruiksvoorschriften:*
in de bestemmingsregelingen is expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod dient te worden begrepen in samenhang met het algemeen gebruiksverbod. In dit artikel is vastgelegd dat het verboden is de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de van toepassing zijnde bestemmingen;
- *Vrijstellingen:*
in de verschillende bestemmingsregelingen zijn vrijstellingsbevoegdheden aan het college van burgemeester en wethouders toegekend, die veelal betrekking hebben op bouw mogelijkheden;
- *Aanlegvergunning:*
in deze bepaling is opgenomen voor welke werken en werkzaamheden een aanlegvergunning vereist is.

Tot slot is er een dubbelbestemming opgenomen: *Leiding – Gas* (Dubbelbestemming) ter bescherming van de in de bodem aanwezige leidingen.

Paragraaf III: “Algemene bepalingen” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* en de *uitsluiting aanvullende werking bouwverordening* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene vrijstellingsbepalingen:*
het gaat hierbij om een afwijkmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- *Algemene procedurebepalingen:*
hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van de vrijstellings- dan wel wijzigingsbevoegdheid.

Paragraaf IV: “Overgangs- en slotbepalingen” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsbepalingen:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet

toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%. Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstellen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd. Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang niet wordt vergroot. Een uitzondering wordt echter gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing;

- *Slotbepaling* :
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

11.2. Bestemmingen

Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de voorschriften wordt verwezen.

- De bestemmingen *Wonen I*, *Wonen II* en *Wonen III* zijn op de kaart onderverdeeld in een 'bestemmingsvlak', 'bouwvlak' en een 'zone bijgebouwen'. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Een aan-, uitbouw of bijgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak en/of binnen de "zone bijgebouwen" worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn aangegeven op de kaart.
- De bestemmingen *Bedrijven*, *Bedrijven – nutsvoorzieningen*, *Gemengd* en *Maatschappelijk* zijn op de kaart onderverdeeld in een 'bestemmingsvlak' en een 'bouwvlak'. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat de bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan op en nabij de gronden die op de plankaart zijn aangeduid met 'bedrijfswoning'. Voor de bouwvlakken is op de kaart de maximale bouwhoogte aangegeven. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale goot- en bouwhoogte.

Daar waar op de plankaart een hoogtescheidingslijn is opgenomen wordt het bouwvlak verdeeld in bouwvlakdelen. Op de plankaart is voor elk afzonderlijk deel een hoogtebepaling opgenomen.

- *Bebouwingspercentage*

Indien op de plankaart geen bebouwingspercentage is opgenomen, is het toegestaan om het gehele bouwvlak te bebouwen. Indien wel een bebouwingspercentage op de plankaart is opgenomen, geeft dit percentage aan welk deel van het bestemmingsvlak, per bouwperceel, ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren;

- *Monumenten*

Deze gebouwen vinden voor zover het de monumenten betreft reeds bescherming via plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst.

Bedrijven

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor bedrijfsdoeleinden met bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. In de planvoorschriften is aangegeven welke categorie van bedrijven zijn toegestaan.

Voor nieuwvestiging geldt dat uitsluitend zijn toegestaan bedrijven in de milieucategorie 1 en 2, zoals nader aangegeven in de lijst van bedrijven (bijlage). Voor de categorie-indeling is aangesloten bij de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (2001). Voor de bestaande bedrijven die ten tijde het van kracht worden van het bestemmingsplan binnen de milieucategorie 3 vielen geldt dat dit gebruik gecontinueerd mag worden. Dit met uitzondering van risicovolle inrichtingen en de opslag van gevaarlijke stoffen als butaan, propaan en LPG.

Via vrijstelling kunnen burgemeester en wethouders bedrijven toestaan die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in de milieucategorieën 1 en 2. Daarnaast hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om indien voldaan wordt aan de voorwaarden vrijstelling te verlenen voor bedrijven genoemd in milieucategorie 3 of bedrijven die daarmee qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend bedrijfswoningen toegestaan die op de plankaart zijn aangeduid met “bedrijfswoning”.

Op de plankaart is een specifieke aanduidingen opgenomen voor “benzinstation”. Uitsluitend op of nabij de op de plankaart opgenomen

aanduiding zijn activiteiten toegestaan die samenhangen met deze aanduiding.

Bedrijven – nutsvoorzieningen

De bestemming "Bedrijven - nutsvoorzieningen" is gelegd op dié gronden waar een gebouw ten behoeve van openbaar nut, zoals bijvoorbeeld een gasontvangstation, is gerealiseerd. Het gaat alleen om nutsgebouwen met een grotere inhoud dan 45 m³ en een grotere hoogte dan 3 meter, die op grond van de Woningwet en het BBLB vergunningplichtig zijn. In de verschillende openbare bestemmingen (zoals Groen, Verkeer en Verblijf) zijn bepalingen opgenomen om kleine voorzieningen van openbaar nut te kunnen toestaan.

Gemengd

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor diverse doeleinden zoals bedrijven, perifere detailhandel (geen supermarkt), kantoren, met dien verstande dat nieuwvestiging van (bedrijfs)woningen is uitgesloten. In de planvoorschriften is aangegeven welke categorieën van bedrijven zijn toegestaan.

Net als bij de bestemming 'Bedrijven' kunnen burgemeester en wethouders bedrijven toestaan die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de bedrijven genoemd in de milieucategorieën 1 en 2 alsmede voor bedrijven genoemd in milieucategorie 3, voor zover dit bedrijf is opgenomen in de lijst van bedrijven (bijlage) of die daarmee qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn.

Groen

Behalve voor groenvoorzieningen zijn de gronden binnen deze bestemming tevens bestemd voor bermstroken, plantsoenen, speelplekken, beeldende kunstwerken, alsmede water(gangen) en waterberging. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd zoals bruggen, speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken, lichtmasten, e.d.

Binnen de bestemming zijn gronden aangeduid als retentiegebied. Dit gebied dient voor de afvoer van het regenwater afkomstig van de wegen en de woningen. Vanwege deze functie is het niet toegestaan deze gronden te verharderen, van in- en uitritten en/of parkeervoorzieningen te voorzien.

Maatschappelijk

De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor educatieve voorzieningen en/of overheidsinstellingen met de daarbij behorende voorzieningen. Buiten het bouwvlak is het toegestaan om een berging of

fietsenstalling op te richten met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².

Verkeer en verblijf

De bestemming verkeersdoeleinden heeft betrekking op alle met verkeer samenhangende functies binnen het plangebied. Rijbanen, voet-/fietspaden, bermen, sloten, straatmeubilair etc., zijn binnen deze bestemming toegestaan. Ook groenvoorzieningen maken onderdeel uit van deze bestemming. Gebouwen zoals fietsenstallingen,abri's, telefooncellen en nutsgebouwen zijn toegestaan. Daarnaast mogen andere bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. Voor bepaalde andere bouwwerken gelden specifieke bebouwingsbepalingen.

Wonen-I

Deze bestemming heeft betrekking op de reeds aanwezige woningen met de bijbehorende voorzieningen. Het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat deze activiteit ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Wonen-II

Deze bestemming heeft betrekking op de nieuw te bouwen woningen met bijbehorende voorzieningen. Net als voor de bestemming 'Wonen-I' geldt dat het uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit is toegestaan, met dien verstande dat deze activiteit ondergeschikt blijft aan de woonfunctie.

Wonen-III

Binnen deze bestemming kan zowel een gestapeld gebouw worden opgericht ten behoeve van een woonzorgcomplex dan wel een appartementengebouw ten behoeve van wonen. Om het parkeren te reguleren zijn op de kaart gronden aangegeven waar de parkeervoorzieningen geconcentreerd dienen te worden.

Leiding – gas

Het tracé van deze gasleiding dient te worden beschermd tegen bebouwing en diepwortelende beplanting en grondwerkzaamheden. Op basis van de circulaire "Zonering langs hogedruk-aardgastransportleidingen 1984" is aan weerszijden van de leiding een veiligheidszone van 7 meter aangehouden en als zodanig juridisch geregeld via deze dubbelbestemming.