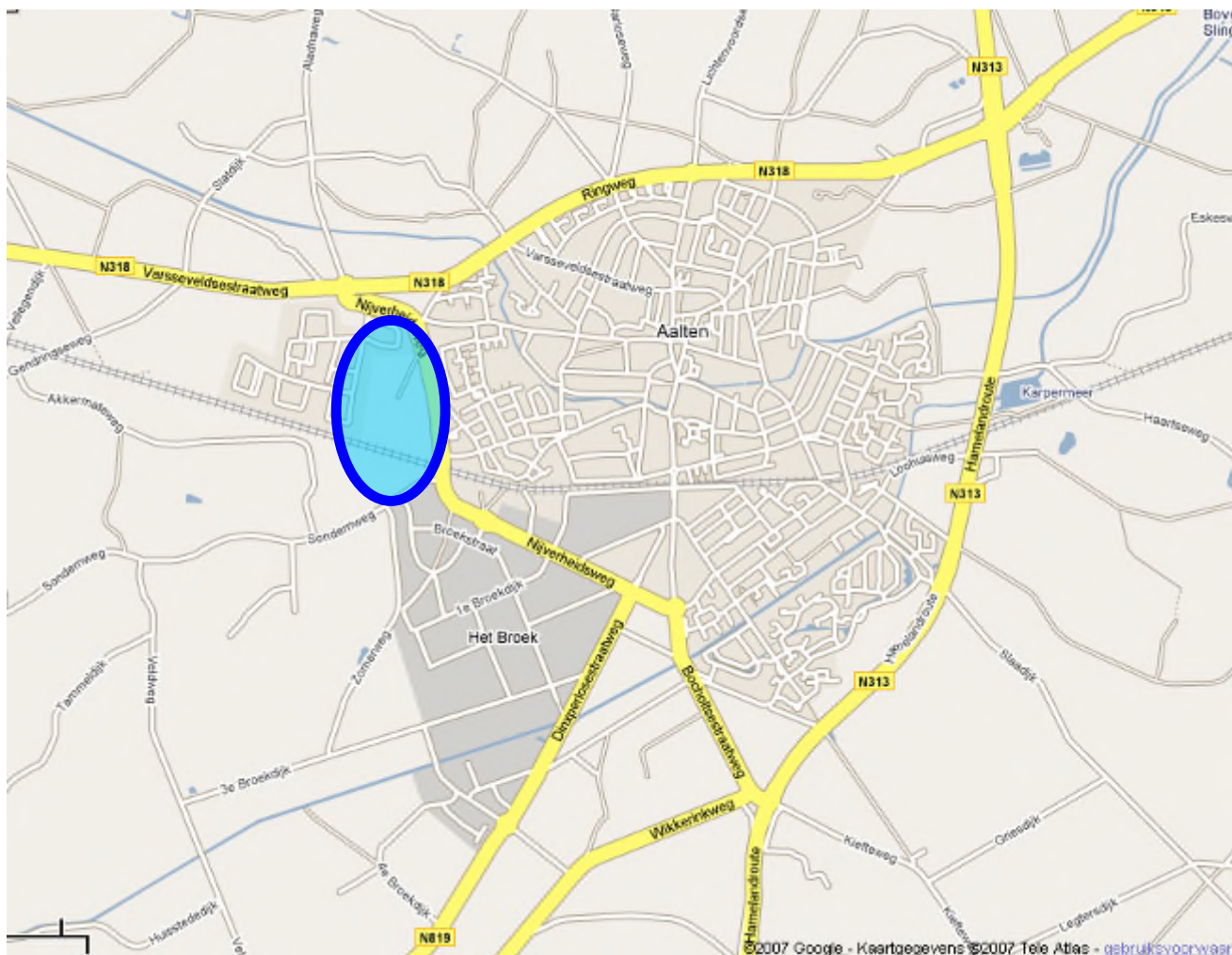


INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	6
2.1.	Landschap	6
2.2.	Infrastructuur	6
2.3.	Bebouwing	7
3.	BELEIDSKADER	8
3.1.	Nationaal beleid	8
3.2.	Provinciaal beleid	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	10
4.	PLANBESCHRIJVING	13
4.1.	Verkavelingsplan	13
4.2.	Verkeer & parkeren	14
4.3.	Beeldkwaliteit	14
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1.	Bodem	19
5.2.	Geluid	20
5.3.	Luchtkwaliteit	23
5.4.	Externe veiligheid	24
5.5.	Milieuzonering	26
5.6.	Geur	27
5.7.	Flora en fauna	28
5.8.	Archeologie	30
5.9.	Leidingen	33
5.10.	Waterhuishouding	33
6.	JURIDISCH PLAN	36
6.1.	Indeling	36
6.2.	Artikelsgewijze bespreking	36
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41

8.	OVERLEG & ZIENSWIJZEN	42
8.1.	Overleg	42
8.2.	Zienswijzen	42



Globale ligging Kobus III

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De keuze voor de locatie Kobus als woningbouwgebied ten behoeve van de kern Aalten kent een lange voorgeschiedenis. Al in de herziening van het gemeentelijk structuurplan van januari 1985 was het als toekomstig woongebied opgenomen. In de vervolgens ontwikkelde Structuurvisie West van oktober 1994 is het aangewezen als eerst te ontwikkelen woongebied. De ontwikkeling van dit gebied heeft echter langer op zich laten wachten vanwege het lagere provinciale woningcontingent en de noodzaak om eerst aan inbreiding te doen voordat met uitbreiding begonnen mocht worden.

Eind 1999 is uiteindelijk het stedenbouwkundig plan voor Kobus I gereed gekomen en inmiddels is deze eerste fase van het gebied gereed. Kobus II en Kobus III zijn opgenomen in de Toekomstvisie van Aalten, wat als structuurplan is vastgesteld op 14 december 2004. Inmiddels is ook fase II in aanbouw.

In 2008 heeft de gemeenteraad, vanwege het feit dat er een voorkeursrecht gevestigd was op een deel van het gebied Kobus III, een bestemmingsplan voor Kobus III vastgesteld met daarin een uit te werken woonbestemming en een ontsluiting voor langzaam verkeer op de Nijverheidsweg in het verlengde van de Schorpioen. Er is mede gekozen voor de uit te werken bestemming omdat nog niet duidelijk was hoe het gebied intern ontsloten zou gaan worden en zo flexibel ingespeeld kon worden op de woningmarkt. Vanwege de afnemende vraag naar nieuwe woningen is besloten, behoudens 3 vrijstaande woningen aan de Kobusweg, alleen het gebied ten zuiden van (het verlengde van) de Kobusweg in ontwikkeling te nemen ten behoeve van de bouw van circa 30 woningen.

Omdat de totale ontwikkeling niet helemaal past binnen de vigerende uit te werken woonbestemming is besloten het geldende bestemmingsplan te herzien.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van de kern Aalten. Het gebied wordt aan de noordzijde begrensd door de percelen van de woningen Nijverheidweg 6 en 8, aan de oostzijde door de Nijverheidsweg, aan de zuidzijde door de spoorlijn Arnhem - Winterswijk en aan de westzijde door de uitbreidingswijk Kobus II (in aanbouw).



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

1.3. Geldende bestemmingsplannen

De gronden in het plangebied vallen vrijwel helemaal binnen het bestemmingsplan Kobus III. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 7 mei 2008 door de gemeenteraad van Aalten. De gronden zijn in het bestemmingsplan Kobus III bestemd als 'Verkeer', 'Groen' en 'Wonen-U'.

Een klein deel van de geprojecteerde ontsluitingsweg valt binnen het bestemmingsplan 'Kobus II (herziening 2007)'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 10 juli 2007 door de gemeenteraad van Aalten. De gronden die binnen het plangebied vallen, hebben hierin de bestemming 'Woongebied'. De aanleg van de geprojecteerde ontsluitingsweg is hier niet toegestaan.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet helemaal past binnen de uit te werken woonbestemming (een deel valt binnen het bestemmingsplan Kobus II (herziening 2007)) en er nog geen directe bestemming 'Wonen' is, heeft de gemeente besloten het geldende bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4. Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven;
- Het relevante ruimtelijke beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod;

- Hoofdstuk 4 bevat de planbeschrijving met de nadere onderbouwing van de gekozen bestemmingen;
- De omgevingsaspecten, waaronder de uitgevoerde onderzoeken, komen aan bod in hoofdstuk 5;
- De opzet van de regels wordt uiteengezet in hoofdstuk 6, het zogenaamde juridisch plan;
- In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8 bevat de resultaten van het vooroverleg en de inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Landschap

De uitbreidingswijk Kobus ligt aan de westzijde van de kern Aalten in een kleinschalig dekzandlandschap. Binnen dit voor grote delen van de achterhoek zo kenmerkende landschap zijn het kleinschalige patroon met een mozaïek van weiden, akkers, bosjes, houtwallen, losse bebouwing, wegen, lanen en paden nog duidelijk herkenbaar. De wijk Kobus zal in dit karakteristieke Achterhoekse landschap de nieuwe ruimtelijke overgang gaan vormen tussen het bestaande woongebied van Aalten en het buitengebied. Daarnaast vormt Kobus vanuit het westen (per fiets, auto of trein) de entree van Aalten.



*Doorzicht Kobusweg richting
nieuwbouwlocatie Kobus I*



*Kobusweg richting Kobus I
(westen)*



In en rondom Kobus zijn verschillende bestaande landschapselementen aanwezig zoals de hoogteverschillen en steilranden langs de Kobusweg, de rijke erfbeplanting langs de Nijverheidsweg, diverse houtsingels en rijen beplanting met zwaardere inlandse eiken en berken onder andere in het zuidelijke gedeelte van Kobus III. Voor zover mogelijk is gebruik gemaakt van deze bestaande elementen.

2.2. Infrastructuur

Het plangebied raakt aan de noordwestzijde de Kobusweg. In de huidige situatie is de weg ontoegankelijk voor al het verkeer, met uitzondering van bestemmingsverkeer voor de aanliggende percelen. De Kobusweg loopt vanaf Nijverheidsweg in zuidwestelijke richting en buigt daarna naar het westen af in de richting van Kobus I. Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich de Nijverheidsweg die fungeert als ontsluitingsweg van Aalten.

2.3. Bebouwing

Grenzend aan het plangebied bevinden zich 3 woningen. Ten noordoosten van het plangebied zijn 2 woningen gesitueerd, te weten: Nijverheidsweg 6 en Nijverheidsweg 8. Midden in het plangebied, direct ten noorden van de geprojecteerde ontsluitingsroute voor langzaamverkeer en het zuidelijk gelegen woongebied bevindt zich de woning Kobusweg 1.



Nijverheidsweg 8



Nijverheidsweg 6



Kobusweg 1

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden kort de relevante beleidskaders beschreven waarbinnen de aanleg van Kobus III zijn plek krijgt.

3.1. Nationaal beleid

Op 1 juli 2008 is de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in werking getreden, de zogenaamde Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro is de sturingsfilosofie dat elke overheid op basis van de eigen verantwoordelijkheid en de daarbij behorende instrumenten vooral proactief optreedt ter realisering van haar eigen ruimtelijk beleid. Hiertoe stelt elke overheidslaag een structuurvisie vast. De Nota ruimte en het Streekplan worden aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro.

Nota Ruimte

In de meer landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. Zo neemt het aantal agrarische bedrijven af door onder meer de vermindering van de productieondersteuning die past bij het streven naar een verdergaande liberalisering van de wereldmarkt. Een aanzienlijk aantal bedrijfsgebouwen komt naar verwachting leeg te staan en de leefbaarheid en vitaliteit van verschillende gebieden neemt af. De 'blijvende' bedrijven zullen doorgroeien, zich naar verwachting organiseren in robuuste agrarische en agrofoodcomplexen of hun economische activiteiten verbreden.

Het kabinet creëert in de nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingsstrategie. Daarbij 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 of in het gebied direct aansluitend daarop. Tevens wordt er ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen bouwen voor de eigen bevolkingsgroei.

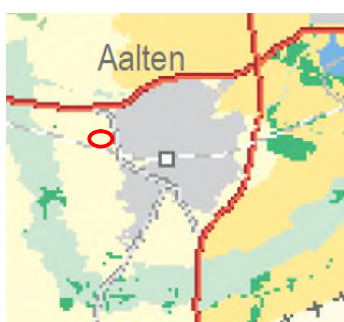
3.2. Provinciaal beleid

Zoals hierboven aangegeven wordt het streekplan aangemerkt als structuurvisie in het kader van de Wro. De provincie ziet er op toe dat

bestemmingsplannen ook inderdaad worden vastgesteld conform hun beleid, waarbij zij een reactieve rol vervult. Een en ander vraagt om een nadere vertaling van het streekplanbeleid. Die vertaling is neergelegd in de Wro-agenda. De Wro-agenda beoogt een kader te bieden voor de toepassing van nieuwe instrumenten en duidelijkheid te bieden waar dit al kan. In deze agenda wordt beschreven welke instrumenten toegepast (kunnen) worden voor het verwezenlijken van provinciale doelen. De nieuwe wet verandert vrijwel niets aan de inhoud van het Streekplan 'Gelderland 2005', tenzij de agenda dit aangeeft. Voor onderhavig plangebied heeft de agenda geen consequenties bovenop het streekplanbeleid.

Structuurvisie Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben het Streekplan Gelderland 2005 op 29 juni 2005 vastgesteld. Het streekplan kiest voor versterking van de ruimtelijke kwaliteit. 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. Het Gelders kwalitatieve woonbeleid richt zich met name op een aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit bij de voorkeur van de bewoners: de juiste woningen, op de juiste plaats en op het juiste moment.



Uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur met globale aanduiding plangebied (rode cirkel)

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur behoort het plangebied tot het multifunctioneel gebied. Op deze gebieden is geen specifieke provinciale sturing gericht.

Inmiddels heeft de provincie de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en is deze op 22 januari 2011 in werking getreden. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de structuurvisie.

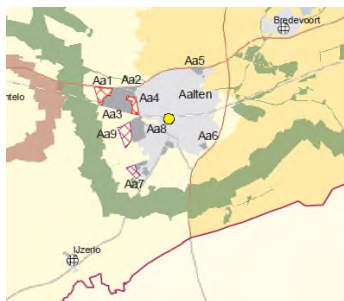
Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld en deze is op 22 januari 2011 in werking getreden. In een provinciale ruimtelijke verordening ex artikel 4.1 Wro worden regels gesteld ten aanzien van de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Hier is verder geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In artikel 2.2 van de RVG is met betrekking tot het plangebied opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;

- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking, zoals opgenomen in bijlage 8.



Zoekzones deelluitwerking Regio Achterhoek



In de Streekplanuitwerking 'zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' (= bijlage 8 bij de RVG) is voor Kobus III in Aalten een "Zoekzone wonen" opgenomen ten behoeve van woningbouw (rode arcering nr. Aa4).

Als invulling van de 'Zoekzone wonen' is in aanvulling hierop in het onherroepelijke bestemmingsplan 'Kobus III' een uit te werken woonbestemming opgenomen voor die delen van het plangebied waar woningen gepland zijn.

Daarnaast dienen nieuw te bouwen woningen volgens artikel 3 van de RVG te passen in het geldende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma (KWP), thans KWP3. De nieuw te bouwen woningen zijn hierin opgenomen.

Gezien de ligging in de 'Zoekzone wonen', de onherroepelijke status van het bestemmingsplan 'Kobus III' en het feit dat de woningen binnen het KWP3 vallen wordt het voorgenomen initiatief passend geacht binnen het provinciale beleidskader.

3.3. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie gemeente Aalten

De gemeente Aalten heeft een Toekomstvisie opgesteld voor de kernen uit de voormalige gemeente Aalten (voor de gemeentelijke herindeling). De toekomstvisie bestaat uit twee delen: deel 1 Bouwstenen (Kuiper Compagnons, 2002) en deel 2 Streefbeeld (Kuiper Compagnons, 2004) aanwezig. De toekomstvisie is als structuurplan door de raad vastgesteld op 14 december 2004.

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. In de toekomstvisie is een aantal woningbouwprojecten met name genoemd, waaronder Kobus III.

"Stedebouwkundig plan 'Plan Kobus'"

In 1999 is reeds een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de uitbreidingswijk Kobus (Kobus I en II). Dit plan dient als basisplan. Het gebied voor Kobus III, valt niet onder dit basisplan, maar wordt als het ware aan Kobus 'vastgeklikt' in aansluiting op Kobus II.

Het stedenbouwkundig plan Kobus is opgebouwd op basis van de lagenbenadering. De toekomstige ruimtelijke hoofdstructuur van het plan kent hierbij 4 lagen, te weten:

1. een robuuste groenstructuur;
2. een duurzame waterstructuur;
3. een logische verkeersstructuur;
4. een flexibele stedenbouwkundige invulling.

Wanneer de verschillende lagen over elkaar heen worden gelegd ontstaat een integraal beeld met een sterke samenhang tussen stedenbouw en landschap.

Op basis van deze lagenbenadering is het stedenbouwkundig plan verder opgebouwd uit woon- en werkvelden, waarbinnen de groen-, water en ontsluitingsstructuur vast liggen. De diverse woonvelden bevinden zich als kamers in een groene setting. Er is een voortdurende wisselwerking tussen wonen en landschap. Uitgangspunt voor een duurzame inrichting van de robuuste groenstructuur is dat er geen of nauwelijks snippergroen wordt toegepast. Door het groen te concentreren op bepaalde plekken in de wijk kan een aaneengesloten groen/ blauw raamwerk ontstaan. Dit raamwerk heeft niet alleen een belangrijke landschappelijke betekenis maar ook een recreatieve functie.

Woonvisie

De gemeenteraad van Aalten heeft op 17 november 2009 de Woonvisie Aalten 2010 tot 2020 vastgesteld. De gemeente Aalten heeft deze visie samen met de woningcorporaties De Woonplaats, Wonion en Woningstichting Dinxperlo opgesteld.

De gemeente zal zich moeten voorbereiden op belangrijke demografische ontwikkelingen zoals afname van de groei of zelfs krimp en op de ontgroening en vergrijzing. Om in de toekomstige woningbehoefte te voorzien moet de woningvoorraad in de gemeente Aalten de komende 10 jaar nog met 1.000 woningen worden uitgebreid, waarvan circa 50% in Aalten. Het sociale segment, bestaande uit gewone huurwoningen, zorgwoningen en sociale koopwoningen, zal daarbij circa 50% van het nieuwbouwprogramma vormen. Daarmee voldoet de gemeente ruimschoots aan het KWP 3, waarin is afgesproken dat 45% van de woningen in dit segment zal vallen.

Groenstructuurplan

Uit het Groenstructuurplan Buitengebied blijkt dat enkele landschappelijke waardevolle elementen in het gebied aanwezig zijn. Dit zijn ondermeer een es, houtsingels en waardevolle erfbeplanting. De Nijverheidsweg vormt een barrière in de oorspronkelijke groenstructuur, aangezien de aanwezige hoofdlijnen niet verder doorlopen tot in het centrum. Wat betreft de es wordt in het groenstructuurplan gesteld dat

deze een niet erg opvallende rol in het landschap speelt. De hoogteverschillen zijn op het oog niet bijzonder groot en een duidelijke visuele begrenzing van de essen ontbreekt.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Verkavelingsplan

Het verkavelingsplan bestaat uit een gevarieerd programma grondgebonden woningen. De meeste daarvan komen in het zuidelijk deel van het plangebied. De bestaande woning Kobusweg 1 en de drie woningen aan de Kobusweg worden beschouwd als verspreide landelijke bebouwing en behoeven geen nader toelichting. Rondom Kobusweg 1 blijven eveneens enkele weiden gehandhaafd. Richting de nieuwbouw en daarbij behorende ontsluitingsweg zal ten behoeve van een landschappelijke inpassing van de bestaande woning afschermend groen worden gerealiseerd. Dit is eveneens aangeduid op de verbeelding en opgenomen in de regels.

De overige in het zuidelijk deel van het plangebied gelegen nieuwbouw vormt een afgeronde ruimtelijk eenheid met een eigen identiteit. Dit komt mede door groenvoorzieningen richting de voorgaande fasen, de spoorlijn en de Nijverheidsweg. Belangrijk element door de nieuwbouw is de verbinding tussen de (nieuwe rotonde) Nijverheidsweg en de Laan van Kobus.



Gekozen is voor een ruimtelijke opzet welke in hoofdlijnen bestaat uit bebouwing aan de rand en een verbijzonderd binnengebied. De woningen aan de rand richten zich naar het binnengebied. De achtertuinen grenzen aan de groenbuffers aan de randen van de nieuwbouwontwikkeling. Enkel richting de rotonde, bij de entree van Kobus III, is een blokje met rijenwoning naar buiten gericht. Dit rijtje vormt het gezicht van de nieuwe wijk. De beeldkwaliteitsparagraaf in 4.3 gaat nader in op de te stellen vormgevingseisen.

In hoofdlijnen ziet het beoogde bouwprogramma van het zuidelijk plandeel er als volgt uit:

- 10 rijenwoningen.
- 8 twee onder een kap woningen.
- 13 vrijstaande woningen.

In totaal betekent dit een aantal van circa 31 woningen.

4.2. Verkeer & parkeren

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en wordt ontsloten via een aansluiting op een nieuwe rotonde in de Nijverheidsweg.

Het aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de door het CROW geadviseerde normen volgens de ASVV. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat Kobus behoort tot weinig stedelijke gebied en dat het gelegen is in de zone 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de parkeernormen weer die op het plangebied van toepassing zijn:

Parkeernormen			
Woningcategorie	Minimaal	Maximaal	
Duur	2,0 p.p.	2,2 p.p.	per woning
Middel	1,8 p.p.	1,9 p.p.	per woning
Goedkoop	1,4 p.p.	1,7 p.p.	per woning

Uitgangspunt is dat het parkeren vrijstaande en twee onder en kap woningen volledig op eigen terrein plaatsvindt. In de openbare ruimte zijn slechts enkele parkeerplaatsen uitgevoerd in grasbeton in de berm opgenomen. De eigenaren van de rijwoningen en de bezoekers van het gebied parkeren in de openbare ruimte. Hiervoor zijn in de insteekwegen ter hoogte van deze woningen parkeerkoffers met haaksparkeren opgenomen.

4.3. Beeldkwaliteit

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit is de ruimtelijke opzet zoals toegelicht bij het verkavelingsplan. Hierin is eveneens een onderscheid gemaakt tussen het noordelijk en zuidelijk plandeel.

Noordelijk plandeel

Het noordelijk plandeel bestaat uit de aanwezige woning Kobusweg 1 en drie nieuw te bouwen woningen. Bij de bestaande woning is een

uitbreiding met een schuur voorzien richting de Kobusweg. Aangezien dit gebouw een deel van het beeld gaat bepalen bij de entree van de nieuwe wijk is het van belang dit zorgvuldig vorm te geven. Uitgangspunt is een kloeke bouwmassa van één bouwlaag met een verplichte kap.



Voor de vormgeving geldt dat aansluiting gezocht dient te worden bij een traditionele landelijke bebouwing (ter inspiratie: zie afbeelding hiernaast). Dit betekent het gebruik van natuurlijke materialen in een gedekte kleurstelling. De detaillering is sober, echter met oog voor detail zoals een geknikte kap, of een houten beschoot. Voorop staat dat aandacht is besteed aan de positie van de schuur bij de entree van de wijk. Voor de drie nieuwe woningen in het noordelijk plandeel geldt eveneens een traditionele landelijke bouwstijl als uitgangspunt. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap met vormgevingskenmerken zoals hiervoor beschreven bij de schuur.

Zuidelijk plandeel

Het zuidelijk plandeel wordt gezien als een buurtje met een eigen uitstraling dat eveneens een functie vervult als entree van de gehele wijk Kobus. Het is onder te verdelen in:

- De randbebouwing, de schil.
- Het verbijzonderd binnengebied, de binnenplaats.
- Het entreegebouw.

In hoofdlijnen bestaat de opzet uit een buitenzijde met meer gesloten bebouwing in de schil, welke een enigszins besloten binnengebied vormt. De schil heeft een rustige en eenduidige uitstraling. Deze zijn allen gericht op de binnenplaats waarin enkel vrijstaande, individueel vormgegeven woningen staan.

Randbebouwing/schil

Binnen de schil zijn zowel vrijstaande, twee onder een kap als rijenwoningen (max. vijf aaneen) toegestaan. Voor alle woningen geldt dat ze in een gelijke architectuur zijn uitgevoerd. Eveneens staan ze in een vaste rooilijn. Hierdoor ontstaat een rustige uitstraling ten opzichte van het verbijzonderd binnengebied. Uitgangspunt voor de vormgeving is een traditionele, klassieke vormgeving bestaande uit een eenduidige hoofdvorm (kloeke hoofdbouwmassa) in de vorm van een bakstenen huis met een pannendak. De basis van de gevels bestaat uit een baksteen in een natuurlijke rood-bruine kleurstelling. Incidenteel is een wit gekeimde woning toegestaan. Op de schuine daken komen keramische dakpannen in een matte, antraciete kleurstelling. De kap bestaat uit een symmetrisch zadeldak met doorgetrokken kopgevels. De nokrichting ligt evenwijdig aan de straat. De hieronder weergegeven referentiebeelden zijn leidend voor de toe te passen architectonische vormgeving.

Referentiebeelden
buitenrand/schil



Daar waar ter hoogte van de koppen van bebouwing zijkantsituaties richting de openbare ruimte ontstaan, geldt dat deze gevels zich transparant en architectonisch kwalitatief tonen. Dit houdt in ieder geval in dat gevelopeningen worden toegepast. Garages staan in beginsel niet op koppen van bouwblokken. Mocht dit desondanks niet te voorkomen zijn, dan wordt uitgegaan van een met de woning mee ontworpen garage. Deze presenteert zich als aanbouw met meerdere ramen en bij voorkeur openslaande deuren in plaats van een standaard garage (kantel)deur.



Binnenplaats

Op de binnenplaats zijn enkel vrijstaande woningen toegestaan. Aangezien de binnenplaats vraagt om een meerzijdige oriëntatie van de woning is gekozen voor de typologie "torenwoning". Dit zijn woningen die zich bij uitstek lenen voor een alzijdige oriëntatie. De opbouw van de woning bestaat uit een relatief beperkt grondoppervlak van maximaal 50 m² en uit drie bouwlagen, al dan niet met een kap. Van belang is dat de verticaliteit in het ontwerp tot uitdrukking komt. Zowel een klassieke als eigentijdse interpretatie is mogelijk. Uitgangspunt is een duidelijk herkenbare eenduidige geometrische hoofdbouwmassa (vierkant, rond) zonder aan en uitbouwen. Bijgebouwen staan los van het hoofdgebouw op het perceel. De keuze voor kleur en materiaalgebruik is vrij. Ter inspiratie voor het ontwerp zijn hieronder enkele afbeeldingen opgenomen.



Referentiebeelden binnenplaats



Entreegebouw

Het entreegebouw vormt de blikvanger van de wijk Kobus en vraagt vanuit dit oogpunt om een beeldbepalende vormgeving. Het blokje rijenwoningen wordt gezien als een afgeleide van de torenwoningen en



Referentiebeeld entreegebouw

krijgt vanuit deze visie vorm. De gedachten gaan uit naar een enigszins stoere/robuuste vormgeving met accenten op de hoeken als torens (zie referentie hiernaast). Gezien de bijzondere en beeldbepalende positie van het gebouw wordt voorgesteld het uiteindelijke ontwerp via een meervoudige opgave tot stand te laten komen.

Erfscheidings

Ondersteunend aan de gewenste vormgeving van de bebouwing gelden per deelgebied uitgangspunten voor de vormgeving van de erfscheidings. Puntsgewijs betreffen dit:

- In de buitenrand/schil krijgen alle woningen op eigen terrein aan de voorzijde een lage groene beukenhaag van 0,5 meter breed en maximaal 1 meter hoog. Daar waar ter hoogte van de koppen van bouwblokken zijkaantsituaties ontstaan, bestaat de erfcheiding uit een met de woning mee ontworpen tuinmuur. Uitgangspunt is een lage muur in combinatie met open, te begroeien, constructies (bijvoorbeeld staal). Bij voorkeur bestaat de erfcheiding aan de achterzijde uit een beukenhaag van 0,5 meter breed en maximaal 2 m hoog.
- Bij de torenwoningen in de binnenplaats komen op eigen terrein enkel lage muurtjes (max. 1 m hoog) aan de voorzijde tot aan het verlengde van de gevels richting de weg(en). Aan de achterzijde komt een hoog begroeid muurtje of laag muurtje in combinatie met begroeid hekwerk. (maximaal 2 m hoog). Alle muurtjes bestaan uit een baksteen in een natuurlijke rood-bruine kleurstelling.
- Voor het entreegebouw en de achterzijde van de woningen richting het spoor gelden dezelfde eisen als voor het binnengebied. Een en ander zoals weergegeven op hieronder opgenomen afbeelding.

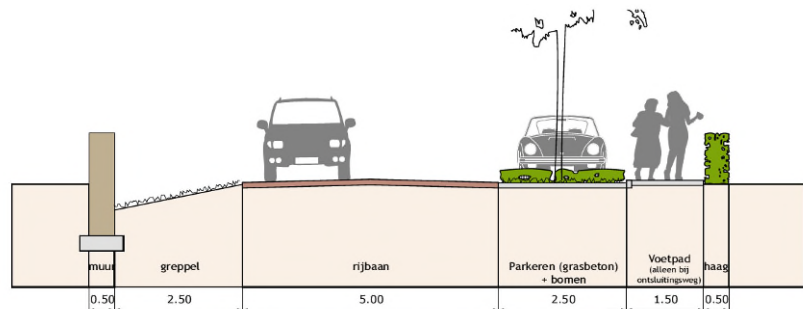




Aandachtspunt is het muurtje ter hoogte van de kopgevel westelijk van het entreegebouw. Voorstel is deze in zuidelijke richting te verlengen zodat daarmee een visuele afscherming ontstaat van de parkeerplaatsen langs het spoor. Eveneens is het mogelijk hier op een kunstzinnige wijze de wijk Kobus aan te kondigen (zie referentie hieronder).

Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit de ontsluitingsweg rotonde Nijverheidsweg - bestaande wijk Kobus en de daarop aantakende ondergeschikte wegen. Uitgangspunt is een rustige, landelijke uitraling. Als principeprofiel geldt voor alle wegen een rijbaan (5,00 m) met aan weerszijden een grasstrook van 2,50 m. Aan de zijde van de buitenrand/schil bestaat de groenstrook uit grasbeton voor parkeren en inritten, afgewisseld met vakken met enkel gras en een boom. De groenstrook richting de binnenplaats bestaat, naast inritten naar de kavels, enkel uit een greppel (zie principeprofiel hieronder).



Het verschil tussen de ontsluitingsweg en aantakende wegen komt tot uitdrukking in het materiaalgebruik, een afzonderlijk voetpad en boomsoortkeuze en -plaatsing. De rijbaan van de ontsluitingsweg bestaat uit asfalt, de aantakende wegen zijn uitgevoerd in klinkers. Bij de ontsluitingsweg komt aan de zijde van de buitenrand/schil een voetpad (1,50 m) tussen groenstrook en erfgras. Dit bestaat bij voorkeur uit halfverharding en anders uit klinkers. Langs de ontsluitingsweg komt een doorgaande bomenrij, bij de aantakende wegen staan solitaire bomen op nader te bepalen locaties.

Aandachtspunt vormt het gedeelte ontsluitingsweg tussen het zuidelijk plandeel en de bestaande wijk Kobus. Uitgangspunt voor dit gebied is een berken/eiken bosje met in ieder geval aan de oostzijde daarin opgenomen een lage aarden wal (max. 1 m hoog). Uitgangspunt is deze hoogteverschillen op een landschappelijke wijze in te passen (bijvoorbeeld als steilrand of houtwal).

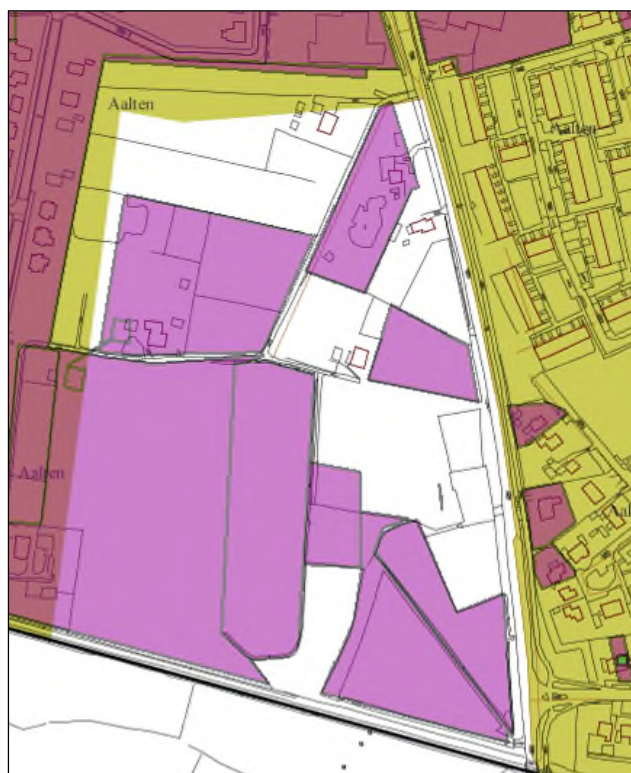
5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Bodem

Bij een wijziging van een bestemming moet worden vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor een toekomstig ander gebruik.

Inmiddels is veel bekend over de kwaliteit van de Aaltense bodem en daarom is het uitvoeren van een volledig bodemonderzoek voor een bestemmingsplanwijziging in veel gevallen niet meer nodig. Wanneer uit de bodemtoets blijkt, dat op een ontwikkelingslocatie geen specifieke verontreiniging te verwachten is (onverdachte locatie), dan zal het uitvoeren van een bodemonderzoek nauwelijks meer informatie toevoegen. In een dergelijk geval kan een bodemonderzoek achterwege blijven.

Er is voor de bodemtoets gebruik gemaakt van de gegevens uit het Project Landsdekkend Beeld 2005 en de onderzoeksgegevens uit het Bodeminformatiesysteem GeoBIS. In het Project Landsdekkend Beeld 2005 zijn alle bodembedreigende activiteiten uit het verleden geïnventariseerd en als groene blokjes op de kaart aangegeven. De onderzoekslocaties zijn als paarse vlakken weergegeven. In onderstaande figuur is een uitsnede van deze kaart voor wat betreft het plangebied weergegeven.



In de onderstaande tabellen zijn de bodemgegevens van de locatie weergegeven. In het gebied gelden geen omgevingsvergunningen (voorheen milieuvergunningen) en zijn er geen saneringsgevallen.

Locatie	Hbb code	omschrijving
Nijverheidsweg 6	Ondergrondse olietank	Tank gesaneerd door erkend bedrijf en in 2005 voldoende onderzocht
Kobus 3 overige terrein	geen	Er zijn geen bodembedreigende activiteiten gevonden

Historische bodembedreigende activiteiten

Locatie	bodemonderzoek	kenmerk	Rapport (jaar)
Kobus II te Aalten	Verkennend onderzoek W&B	AT.60	1995
Kobus II te Aalten	Verkennend bodemonderzoek Oranjewoud	15009-102817	2001
Kobus III (gedeeltelijk) te Aalten	Verkennend bodemonderzoek Econsultancy	10055609	2010
Nijverheidsweg (spoor 1)	Verkennend bodemonderzoek Verhoeve Milieu bv	15410	2004
Kobus III (gedeeltelijk)	Verkennend bodem en asbest onderzoek Grontmij	311464	2011
Nijverheidsweg 6	Verkennend bodemonderzoek Rouwmaat	GW .25343	2005
Nijverheidsweg (spoor 2)	Verkennend bodemonderzoek Econsultancy	09035309	2009

Bodemonderzoeken

Er is al veel bekend over de bodem in het plangebied. Er is geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. Uit de bovengenoemde rapporten blijkt dat de onderzoekslocatie geschikt is voor de functie 'Wonen'. Op basis van de bodemgegevens kan de locatie als onverdacht worden aangemerkt. Volgens de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Aalten is de locatie geschikt voor de functie 'Wonen'.

5.2. Geluid

Algemeen

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, worden gerealiseerd, verplicht de Wet geluidhinder (Wgh) tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op deze objecten. Het gaat daarbij om 4 geluidsbronnen: wegverkeer-, railverkeer-, industrie- en luchtverkeerlawaaï. Luchtverkeerlawaaï is in deze omgeving niet relevant.

De geluidsbelasting mag de voorkeursgrenswaarde in principe niet overschrijden. In bijzondere gevallen kan, gemotiveerd, een hogere waarde worden vastgesteld. Hiervoor is in de gemeente Aalten 'hogere waarde' beleid vastgesteld.

Het plangebied ligt dichtbij het gezoneerd bedrijventerrein 't Broek en buiten de geluidzone om dit terrein. De gevolgen van industriegeluid hoeven om deze reden niet te worden onderzocht.

Het plan Kobus III ligt binnen de zone (200 m) van de Nijverheidsweg en het plangebied ligt nabij de spoorlijn Arnhem-Winterswijk. Om deze reden heeft er akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar de te verwachten geluidsbelasting, door weg- en spoorweggeluid, op de geluidgevoelige objecten in het plangebied.

Wegverkeerslawaai

De Nijverheidsweg is een vrij drukke weg in de bebouwde kom met relatief veel doorgaand verkeer. De maximale snelheid bedraagt 50 km/h.

Situatie	Voorkeursgrenswaarde (dB)	Hoogst toelaatbare hogere waarde (dB)	Hoogst toelaatbare waarde binnenshuis (dB)
Nieuw te bouwen woning	48	binnen bebouwde kom: 63	33

Grenswaarden wegverkeerslawaai Nijverheidsweg

In het akoestisch onderzoek is bij het vaststellen van de verkeersgegevens uitgegaan van recente verkeersstellingen en een autonome groei van 1% per jaar. Er zijn plannen om dit deel van de Nijverheidsweg aan te laten sluiten op een westelijke randweg (Sonderweg, langs werklandschap en aansluiten op de Rondweg Zuid). Uit trajectstudies (Goudappel-Coffeng, 1992) blijkt dat er door een dergelijke functieverandering rekening moet worden gehouden met een toename met maximaal 300 verkeersbewegingen. Deze toename van de verkeersbewegingen is eveneens verwerkt.

Met behulp van het rekenprogramma SRM2 is vastgesteld dat de maatgevende, hoogste, gevelbelasting 53 dB(A) bedraagt. Dat betekent dat er voor een aantal van de te realiseren woningen een hogere waarde moet worden vastgesteld.

Railverkeerslawaai

De te bouwen woningen liggen binnen het akoestisch invloedsgebied van de spoorlijn Winterswijk - Doetinchem. De dichtstbij geplande woningen liggen op circa 40 m afstand van de spoorlijn.

Situatie	Voorkeursgrenswaarde (dB)	Hoogst toelaatbare hogere waarde (dB)	Hoogst toelaatbare waarde binnenshuis (dB)
Nieuwe situatie (nieuwe woningen)	55	-	33

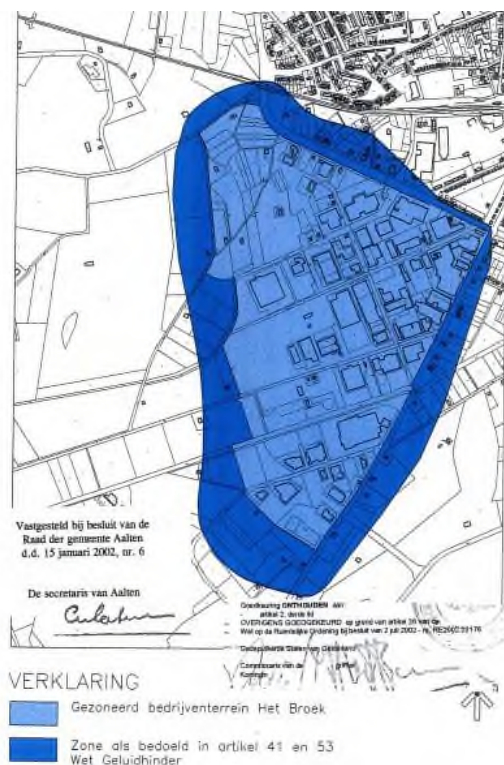
De berekening is uitgevoerd volgens Reken- en Meetvoorschrift 2006 bijlage IV, met de gegevens het akoestisch spoorboekje (ASWIN V 2007) en met gegevens van Syntus. Uit de berekening komt naar voren dat de geluidbelasting op de gevels van woningen die op circa 40 m uit het midden van de spoorlijn liggen, 51 dB bedraagt.

Deze waarde ligt daarmee onder de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaai. Vanwege het spoorweglawaai is geen hogere grenswaarde nodig.

Industrielawaai

In het uiterst zuidelijke puntje van het plangebied (nabij de spoorlijnovergang in Nijverheidsweg) ligt de geluidszone van het bedrijventerrein Het Broek over het plan.

Slechts een zeer klein gedeelte van de geluidszone valt binnen het plangebied (uiterste zuidoosten). Deze gronden hebben de bestemming 'Groen'. Hiermee vormt de geluidszone geen belemmering voor de realisatie van de geprojecteerde woningen, omdat binnen de bestemming 'Groen' geen geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd.



5.3. Luchtkwaliteit

In de Wet luchtkwaliteit (Wet Milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) zijn verschillende Europese richtlijnen over luchtkwaliteit geïmplementeerd. Zo zijn onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht opgenomen voor de bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden door andere stoffen komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, niet voor.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging worden niet individueel getoetst aan de Europese grenswaarden omdat deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot niet meer dan maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Volgens deze regeling draagt een bouwplan van deze omvang, minder dan 1.500 woningen, niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is daarom hier niet nodig.

Goede ruimtelijke ordening verlangt dat wordt afgewogen of het aanvaardbaar is om een project op deze plaats te realiseren. Het gaat daarbij ook om de blootstelling aan luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit, onder andere, het geval bij een woning, school of sportterrein.

Onderzoek

In dit geval is het plan het realiseren van circa 35 woningen. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones van 50 m van een provinciale weg of 300 m van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

Stof	Gericht op	Norm	Niveau	Status
Stikstofdioxide (NO ₂)	Mens	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Grenswaarde
	Mens	Uurgemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 18 uur per jaar	200 µg/m ³	Grenswaarde

	Mens	Uurgemiddelde; waargenomen gedurende drie opeenvolgende uren in een gebied van minimaal 100 km ²	400 µg/m ³	Alarmdrempel
Fijn stof (PM ₁₀)	Mens	Jaargemiddelde	40 µg/m ³	Grenswaarde
	Mens	Daggemiddelde; overschrijding is toegestaan op niet meer dan 35 dagen per jaar	50 µg/m ³	Grenswaarde

Europese luchtkwaliteitsnormen

Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiervoor is gebruik gemaakt van het programma CAR II, versie 10.0. Daarbij is uitgegaan van de verkeerssituatie over 10 jaar, dus met autonome groei en toename verkeer met 300 mvt/etmaal door de kortere verbindingroute.

De achtergrondwaarde voor NO_x en PM₁₀ bedragen op deze locatie 19,5 µg/m³ en 24,6 µg/m³. De lokale bijdrage is uiterst bescheiden met 2,25 µg/m³ en 0,35 µg/m³. De totale jaarlijkse belasting bedraagt 21,8 µg/m³ en 25,0 µg/m³ en blijft daarmee ver onder de grenswaarde.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het plan.

5.4. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's op zware ongevallen als gevolg van productie, opslag en transport van, en werkzaamheden met, gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van dergelijke activiteiten kan gevolgen hebben voor de gebruiksmogelijkheden van een gebied. Andersom kan het gebied ook beperkingen opleveren voor de vestiging of uitbreiding van dergelijke activiteiten.

Om de omvang van deze risico's in beeld te brengen wordt gewerkt met een normwaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico (PR = 10⁻⁶) begrenst een gebied waarbinnen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen groter is dan 1 op het miljoen (10⁻⁶) per jaar. De omvang van het gebied wordt bepaald door de aard van de installatie.

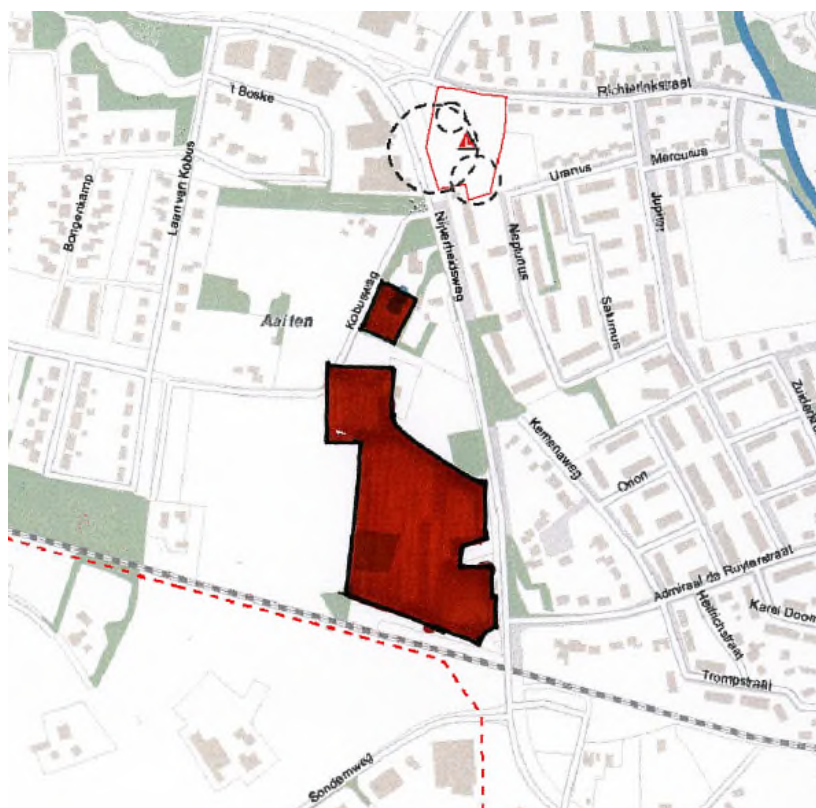
Het groepsrisico heeft betrekking op een groep mensen die zich in de omgeving van een dergelijke installatie bevindt. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers.

Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Er is een oriëntatiewaarde voor het groepsrisico maar die moet niet worden gezien als een normwaarde. Belangrijker is het vaststellen welk risico acceptabel is en welke maatregelen worden genomen om het risico te verkleinen.

Voor de gemeente Aalten is een Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld waarin gebiedsgericht invulling is gegeven aan het groepsrisicobeleid. Per gebied zijn veiligheidsdoelstellingen geformuleerd.

De in de gemeente Aalten voorkomende activiteiten met gevaarlijke stoffen, en daarmee gepaard gaande risico's voor de externe veiligheid, zijn inrichtingen (LPG-tankstations, gasflessenvulrichtingen met gasopslag), buisleidingen (hoge druk aardgas), transport gevaarlijke stoffen over de weg (N318). De spoorlijn in de gemeente Aalten wordt alleen voor personenvervoer gebruikt en is voor externe veiligheid niet van belang.

Op de provinciale risicokaart zijn alle grotere activiteiten met gevaarlijke stoffen weergegeven. In onderstaande figuur is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. Hierin is tevens het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft aangegeven.



Uitsnede risicokaart met globale aanduiding te ontwikkelen locaties in plangebied

Bevi-inrichtingen

Ten noorden van het plangebied ligt een LPG-tankstation. Het bedrijf is echter al enige tijd geleden gestopt maar er geldt nog wel een omgevingsvergunning voor een doorzet van maximaal 1.000 m³ LPG per jaar. Het plangebied ligt op meer dan 160 m van het vulpunt. Voor een LPG-tankstation geldt bij de beoordeling van het groepsrisico een invloedsgebied van 150 m rondom het vulpunt. Omdat het plangebied (de 3 noordelijke woningen) daarbuiten liggen is externe veiligheid, het verantwoord van het risico, hier geen aandachtspunt.

Gasleiding

Ten zuiden van het plangebied en de spoorlijn ligt een ondergrondse hoge druk aardgasleiding van de N.V. Nederlandse Gasunie.

Diameter uitwendig (mm)	219,1
Wanddikte (mm)	5,56
Ontwerpdruk (bar)	40
Jaar in gebruikname	1968
Gronddekking leiding (cm)	109

Gegevens gasleiding

De risicocontour voor het plaatsgebonden risico ($PR = 10^{-6}$) is 0 m. De geprojecteerde woningen komen op meer dan 45 m van deze gasleiding te liggen. Het groepsrisico ligt al ver onder de oriëntatiewaarde en neemt door de voorgenomen ontwikkelingen ook nauwelijks toe.

5.5. Milieuzonering

Het plangebied vult een open ruimte op in de bebouwde kom van Aalten. Het gebied ligt ten noorden van het bedrijventerrein het Broek. Voor het overige zijn er in en om het gebied geen bedrijven, of bedrijfsbestemmingen, aanwezig.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) zijn activiteiten (bedrijven) ingedeeld in categorieën (SBI) en is per categorie voor verschillende soorten milieuhinder een adviesafstand weergegeven. Deze adviesafstanden kunnen worden gebruikt om een beeld te krijgen van eventuele nadelige invloed op te realiseren gevoelige bestemmingen.

De bedrijven op het bedrijventerrein het Broek liggen op een afstand van ten minste 140 m van woonbestemmingen in het plangebied. De meest dichtbij gelegen bedrijven zijn een bouwmarkt (milieucategorie 2: richtafstand 30 m) en een aannemersbedrijf (milieucategorie 2: richtafstand 30 m). Andere bedrijven op het bedrijventerrein vallen weliswaar onder een hogere milieucategorie maar liggen ook op een veel grotere afstand (meer dan 300 m).

Het woon- en leefklimaat van het plangebied wordt niet nadelig beïnvloed door de aanwezigheid van bedrijvigheid in de omgeving.

5.6. Geur

Geurbelasting door veehouderijen kan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving nadelig beïnvloeden. Voor dit plangebied is dit nader onderzocht. Daarbij is aansluiting gezocht bij de Wet geurhinder en veehouderij. In deze wet zijn geurnormen opgenomen voor geurgevoelige objecten, zoals woningen. De bepaling van de geurbelasting vindt plaats met behulp van een voorgeschreven rekenmethode.

Het onderzoek heeft betrekking op 3 aspecten:

- Geurbelasting door individuele bedrijven (woningen in de bebouwde kom, vaste afstanden en/of norm 3,0 OU/m³)
- Geurbelasting door alle veehouderijen tezamen (woningen in de bebouwde kom, geen wettelijke norm, streefwaarde uit gemeentelijk geurvisie en geurverordening van maximaal 10 OU/m³)
- Omgekeerde werking (nieuwe geurgevoelige objecten mogen de geurgerelateerde uitbreidingsrechten van veehouderijen niet aantasten)

Geurbelasting door individuele veehouderijen.

In de gemeente Aalten is een geurverordening vastgesteld op grond waarvan voor een aantal zoekgebieden voor woningbouw de (individuele) geurnorm is verhoogd naar 6,0 OU/m³. Dit plangebied behoort niet tot deze zoekgebieden. De hogere geurnorm geldt hier dan ook niet.

De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom mag niet meer bedragen dan 3,0 Odour Units per kubieke meter lucht. De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, bedraagt ten minste 100 m.

Deze individuele geurbelasting wordt voorgrondbelasting genoemd. De voorgrondbelasting is berekend met het verspreidingsprogramma V-stacks vergunning. Dit model berekent de geurbelasting van het bedrijf op zijn omgeving (woningen) door onder andere rekening te houden met de meteo-gegevens. De geurbelasting wordt berekend in Odour Units per kubieke meter lucht. De berekende belasting is een 98-percentielwaarde, dat wil zeggen dat in 2% van de tijd deze waarde wordt overschreden. De berekening laat zien dat de afstand van bestaande veehouderijbedrijven zodanig groot is dat aan de minimale vaste afstanden, en de geurnorm van 3,0 OU/m³, ruimschoots wordt voldaan.

Geurbelasting door alle veehouderijen

De verspreiding van geur, door de verschillende veehouderijen in een gebied wordt bepaald met het verspreidingsmodel VStacks Gebied gebruikt. Dit model berekent de gezamenlijke (cumulatieve) geurbelasting op de geurgevoelige objecten. Dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. In de handreiking behorende bij de Wgv is aangegeven dat, indien de bijdrage van de veehouderij meer dan de helft van de achtergrondbelasting bedraagt, de voorgrondbelasting bepalend is voor de geurhinder. De voorgrondbelasting wordt in zo'n geval getoetst aan de hiervoor genoemde norm.

In de Wet geurhinder en veehouderij is geen normwaarde voor de achtergrondbelasting opgenomen. In de door de gemeenteraad vastgestelde geurvisie en geurverordening van de gemeente Aalten (vastgesteld 7 juli 2009) is aangegeven dat een achtergrondbelasting van 10,0 OU/m³ als een nog acceptabel woon- en leefklimaat voor wonen in de bebouwde kom wordt gezien.

Uit de berekening blijkt dat de achtergrondbelasting op het plangebied lager is dan 3,0 OU/m³ en daarmee ook lager dan de streefwaarde van 10,0 OU/m³. Op grond daarvan kan worden gesteld dat een acceptabel woon- en leefgebied voor wat betreft geur is gewaarborgd.

Omgekeerde werking

Hierbij wordt beoordeeld of veehouderijen in de omgeving worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden bij het realiseren van de nieuwe geurgevoelige bestemmingen (woningen). Ten aanzien van de huidige veehouderijen in de omgeving is vastgesteld dat bestaande geurgevoelige objecten eerder een belemmering zullen zijn dan de te realiseren woningen in het plangebied. De woningen in het plangebied belemmeren de veehouderijen in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

5.7. Flora en fauna

CSO heeft een quickscan Natuurwetgeving (nr. 07J078, d.d. 4 oktober 2007) uitgevoerd op het plangebied. Het doel van het onderzoek is een inschatting te maken of de geplande ontwikkelingen strijdig zijn met de soortenbescherming van de Flora- en faunawet (2005) en de gebiedsbescherming van de Natuurbeschermingswet (1998).

Het onderzoeksgebied heeft geen status in het kader van de natuurbeschermingswet (Natura 2000, Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn). In de directe omgeving van het plangebied liggen geen elementen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De quickscan heeft zich derhalve beperkt tot de Flora- en faunawet.

Dit leidt tot de volgende conclusies met betrekking tot het plangebied:

Flora

Binnen het plangebied zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen.

Fauna

Binnen het plangebied zijn mogelijk beschermde soorten aanwezig. Het gaat dan om algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten). Voor de tabel 1 soorten (tabel 1 bijlage 1 AMvB 501) geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht in het geval van ruimtelijke ontwikkeling wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform de algemene zorgplicht).

Van de in het literatuuronderzoek in de omgeving voorkomende zwaarder beschermde soorten (tabel 2+3 soorten) biedt het plangebied een geschikt verblijfsbiotoop (opstallen), vliegroute (voor vleermuizen) en/of foerageergebied voor de volgende soorten:

1. Grondgebonden zoogdieren: Steenmarter;
2. Vleermuizen: Franjestaart, Gewone baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rossen vleermuis en Watervleermuis;
3. Amfibieën en reptielen: Hazelworm en Zandhagedis.

Ad. 1 Grondgebonden zoogdieren

Geadviseerd wordt het plangebied te laten onderzoeken op gebruik door steenmarters. Mogelijk vormen de opstallen verblijfsplaatsen en spelen de lijnvormige landschapselementen een rol bij het foeragegedrag en de migratie door het gebied. Aantasting van deze elementen zal dan een effect hebben op het voorkomen van de Steenmarter in het plangebied.

Ad. 2 Vleermuizen:

Het is mogelijk dat het plangebied van belang is voor vleermuizen als foerageergebied, verblijfplaats in opstallen en bomen (winter, zomer en paarplaats) en als vliegroute langs lijnvormige landschapselementen. Aantasting van deze elementen zal een effect hebben op lokale vleermuispopulaties.

Ad. 3 Amfibieën en reptielen

Mogelijk is het plangebied van belang voor de hazelworm en Zandhagedis als verblijfsgebied en migratieroute. Aantasting van het gebied kan een effect hebben op het voorkomen van deze soorten in het plangebied.

Vogels:

Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen vogels broeden (in bomen, struiken, opstallen en in het veld). De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen.

Nader onderzoek

Het onderzoek geeft geen inzicht in de daadwerkelijke aanwezigheid en verspreiding van beschermde soorten. Samenvattend wordt nader onderzoek nodig geacht naar het voorkomen op het plangebied en het gebruik van het plangebied door:

- Grondgebonden zoogdieren: Steenmarter;
- Vleermuizen: Franjestaart, Gewone baardvleermuis, Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Meervleermuis, Rossen vleermuis en Watervleermuis;
- Amfibieën en reptielen: Hazelworm en Zandhagedis.

De te verwijderen bomen en opstallen vergen controle op in gebruik zijnde schuil- en broedplaatsen.

In september 2011 is aan Regelink Ecologie & Landschap opdracht gegeven voor het uitvoeren van een aanvullend onderzoek. De meest betrouwbare resultaten zijn te verkrijgen in de maanden mei-juni-juli. Vandaar dat in deze periode in 2012 het onderzoek zal plaatsvinden. Van de resultaten en eventuele vervolgacties zal in het vervolg van de bestemmingsplanprocedure verslag worden gedaan.

5.8. Archeologie

Bureauonderzoek

ADC Archeoprojecten heeft een bureauonderzoek (nr. 1160, d.d. oktober 2007) uitgevoerd naar het plangebied Kobus III in Aalten. In het plangebied zal op termijn woningbouw gerealiseerd worden. Het onderzoek was noodzakelijk om te bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast.

Uit eerder uitgevoerd onderzoek in en rond het plangebied blijkt dat de kans op het voorkomen van resten zowel op de dekzandruggen als in de tussenliggende laagtes hoog is. Op dekzandruggen is er sprake van een relatief dik esdek. Archeologische resten kunnen hier uit alle perioden dateren en zullen goed geconserveerd zijn. In de laagtes kunnen eveneens resten verwacht worden. Deze zullen met name uit de Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd dateren, omdat toen de bewoning en landbouw minder gebonden was aan de hogere delen in het landschap. Oudere resten zijn evenwel niet uit te sluiten. De kans dat deze in-situ zijn is gering, omdat hier het esdek relatief dun zal zijn. Ter plaatse van de Nijverheidsweg moet als gevolg van bouwactiviteiten en de aanleg van infrastructuur rekening worden gehouden met een sterke verstoring van het bodemprofiel.

Hoewel de exacte invulling van de bouwplannen op dit moment niet bekend is, lijkt het aannemelijk dat tijdens grondverzet de onderliggende

veldpodzol en/of de top van de C-horizont (onverstoorde moedermateriaal), zeker op die locaties waar het esdek relatief dun is, aangesneden zal worden.

Het advies is om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek. Op deze wijze kan inzicht worden verkregen in de vormeenheden van het landschap, voor zover deze van invloed zijn op de locatiekeuze in het verleden, met als doel kansarme zones uit te sluiten en kansrijke zones te selecteren voor de volgende fasen.

De aanbeveling van de bureaustudie luidde destijds om het gebied nader te onderzoeken middels een verkennend booronderzoek. In overleg met de regioarcheoloog de heer M. Kocken is echter besloten om het plangebied middels een karterend booronderzoek nader te onderzoeken.

Inventariserend booronderzoek

De aanbeveling van de bureaustudie luidde destijds om het gebied nader te onderzoeken middels een verkennend booronderzoek. In overleg met de regioarcheoloog de heer M. Kocken is echter besloten om het plangebied middels een karterend booronderzoek nader te onderzoeken.

Er is zodoende een archeologisch karterend booronderzoek (BAAC bv, nr. V-11.0340, d.d. 28 oktober 2011) uitgevoerd voor het plangebied.

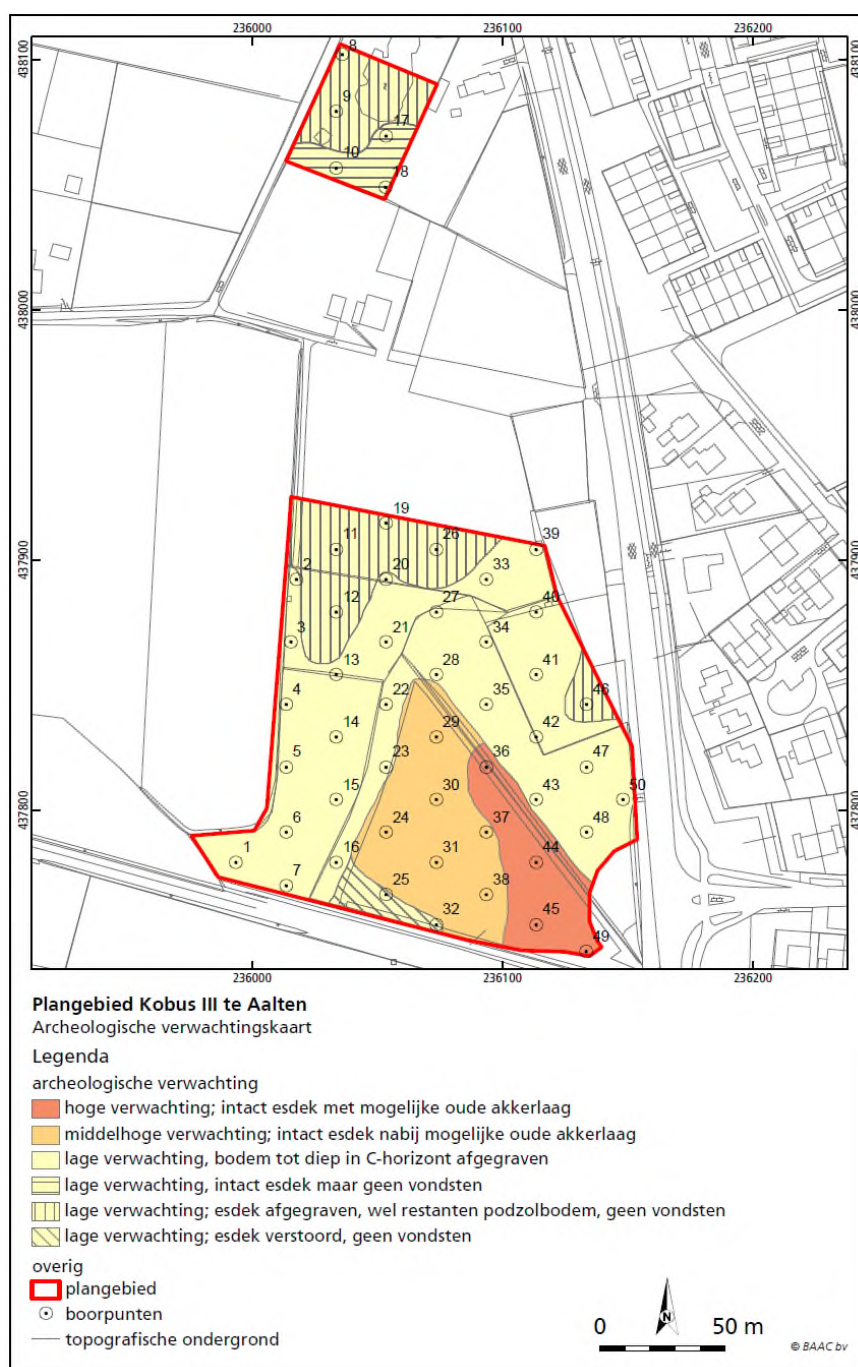
Op basis van het in 2007 uitgevoerde bureauonderzoek is geconcludeerd dat het plangebied zich in een gebied met een hoge archeologische verwachting op vindplaatsen uit alle perioden bevindt. Uit het karterende booronderzoek is echter gebleken dat grote delen van het plangebied tot diep in de C-horizont zijn afgegraven. Hier is de archeologische verwachting naar beneden toe bijgesteld naar laag. Vervolgonderzoek in dit deel van het plangebied is niet noodzakelijk.

Daarnaast is gebleken dat delen van het plangebied slechts ten dele zijn verstoord of nog geheel intact zijn, zonder dat hier archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Aangezien op advies van het bevoegd gezag (regioarcheoloog) middels een karterend boorgrid voor steentijd vindplaatsen is geboord, mogen ook deze delen van het plangebied worden vrijgegeven. Ook hier is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.

Ter plaatse van een deel van het plangebied is echter een intacte enkeerdgrond (rode arcering op onderstaande afbeelding) aangetroffen met daaronder een mogelijke oude akkerlaag. Een dergelijke oude akkerlaag is een indicator voor landbouwactiviteiten en bewoning. Op basis hiervan heeft dit deel van het plangebied een hoge verwachting toegekend gekregen. Aanbevolen wordt derhalve vervolgonderzoek plaats te laten vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Indien

hierbij een vindplaats wordt aangetroffen, dient het onderzoek in westelijke richting uitgebreid te worden in het gebied waaraan een middelhoge verwachting is toegekend.

Inmiddels zijn binnen het gebied met een hoge verwachtingswaarde werkzaamheden onder archeologische begeleiding uitgevoerd voor de aanleg van de rotonde. Hierbij zijn geen behoudenswaardige archeologische resten aangetroffen. Op basis hiervan zal het gehele gebied worden vrijgegeven en kan nader onderzoek achterwege blijven.



5.9. Leidingen

In het plangebied zelf zijn geen leidingen gelegen. Wel ligt er direct ten zuiden van de spoorlijn Arnhem – Winterswijk een gasleiding. De bijbehorende zone kent echter geen overlap met het plangebied.

5.10. Waterhuishouding

Er is een beknopt Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan (Ecopart, nr. 15457, d.d. 9 januari 2012) opgesteld voor het plangebied. Hieruit blijkt kort samengevat het volgende.

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een neutrale infiltratie. Er is geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hiervoor is aangesloten op het document “Standaard Waterparagraaf” van het waterschap Rijn en IJssel. Hierin worden een aantal belangrijke thema’s aangegeven die meegenomen dienen te worden in de planvorming. De voor deze ontwikkeling relevante thema’s zijn hieronder opgenomen en betrokken in het onderzoek.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Nee Nee
Grondwater-Overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van een Rivier? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuur-historie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een relatief eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- De maaiveld hoogte ongeveer ligt op 23,00 tot 24,50 m +NAP;
- In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater of een watergang aanwezig waarop eventueel geloosd zou kunnen worden;
- In de huidige situatie wordt het hemelwater vanwege het onverharde karakter van het grootste gedeelte van het plangebied, geïnfiltrerd;
- De toplaag van de bodem (0-0,5 m-mv) over het algemeen bestaat uit matig fijn matig siltig zand;
- Het zandpakket onder de toplaag bestaat uit matig fijn, matig siltig zand met een k-waarde tussen de 4,0 en 8,5 m/d;
- De bodem over het algemeen matig tot goed doorlatend is met een voor het opstellen van de berekeningen aan te houden k-waarde van 2 m/dag;
- De GHG ligt tussen 21,30 en 21,75 m-MV.

Vanaf het plangebied wordt enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Het beleid van de gemeente is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit volledig te infiltreren binnen het plangebied.

Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit. Het af te voeren weg- en dakwater wordt bij voorkeur bovengronds afgevoerd naar een van de aan te leggen infiltratievoorzieningen binnen het plangebied. Gezien het hoogteverschil binnen het plangebied wordt voorgesteld de wadi's aan te leggen op de laagst gelegen delen van het plangebied.

Concreet voorstel is een watersysteem aan te leggen waarbij de volledig binnen het plangebied vrijkomende hoeveelheid regenwater [circa 242 m³ bij een bui T=10 + 10% en van circa 473 m³ bij een bui T=100 + 10%] kan worden afgevoerd naar een tweetal binnen het plangebied aan te leggen wadi's met een totale oppervlakte ter plaatse van de aanzet van circa 1.800 m² een diepte van 0,4 meter en een talud van 1 op 5. Een en ander conform een in de rapportage opgenomen principeschets van de aan te leggen wadi's.

Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau. Verder dient er een zandvang te worden aangebracht voor elk lozingspunt op de infiltratievoorziening.

Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie binnen het plangebied Kobus III te

Aalten, de aanleg van een bergings- en infiltratiesysteem in de vorm van een 2-tal met elkaar in verbindingstaande wadi's met een gezamenlijke oppervlakte van circa 1.800 m² en een waterdiepte van 0,40 meter en een talud van 1 op 5, voldoet aan de door de gemeente Aalten gestelde afkoppelings- en infiltratie-eis.

6. JURIDISCH PLAN

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond en topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels zijn de planregels die in de meest recente plannen binnen de gemeente zijn opgenomen, deels aangepast aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de (dubbel)bestemmingen.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij de SVBP 2008, voor de overige begrippen is aansluiting gezocht bij de formulering van de in Aalten gebruikelijke (meest recente) regels.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2008.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch - Dorpsgebied

Rondom de kom van Aalten zijn percelen aanwezig die een (semi)agrarische functie vervullen, deze gronden zijn bestemd als “Agrarisch - dorpsgebied”.

Groen

De bestemming betreft gronden waarop uitsluitend groenvoorzieningen, paden, sport- en spelvoorzieningen, water e.d. is toegestaan. Het onderscheid met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ is gelegen in het feit dat groenvoorzieningen een daadwerkelijk structureel groen karakter hebben en behouden.

Tuin

Deze bestemming geldt voor de tuinen van woningen. Op gronden met deze bestemming mag slechts beperkt gebouwd worden, zoals bebouwing in de vorm van een erker of een luifel.

Tuin - Gaarde

Deze bestemming is opgesteld ter bescherming en handhaving van (moes-)tuinen, huisweiden, boomgaarden en dergelijke in de kern. Deze tuinen en weiltes hebben een semi-agrarische functie en geven de kern een open en groen karakter. De bouw van een kleine kas of stal is mogelijk, echter uitsluitend op de grotere bouwpercelen.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is opgesteld voor de openbare verkeersruimte binnen de woonwijk. De woonstraten, aanliggende trottoirs, parkeerplaatsen, bermen en beplantingen zijn in deze bestemming opgenomen. Een algemene bestemming voor zowel de verharding als het aanliggende groen maakt een eventuele herinrichting van het openbare gebied eenvoudiger te regelen.

Wonen

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

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen een hoofdgebouw (de woning) en bij het hoofdgebouw behorende bijbehorende bouwwerken. Voor de regeling van bij de woning behorende bijbehorende bouwwerken is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regeling voor het vergunningsvrije bouwen, zoals opgenomen in bijlage 2 bij het Besluit Omgevingsrecht.

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, terwijl bijbehorende bouwwerken zowel binnen als buiten het bouwvlak zijn toegestaan, op minimaal 1 m achter de voorgevel van de woning. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woning is op de verbeelding aangeduid evenals de toegestane bouwwijze, zijnde 'aaneengebouwd' voor rijenwoningen, 'twee-aaneen' voor halfvrijstaande woningen en 'vrijstaand' voor vrijstaande woningen. Op de verbeelding is tevens de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, teneinde aan te geven dat binnen het bouwvlak maximaal het aangeduide aantal woningen zijn toegestaan.

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en bijgebouwen) zijn toegestaan tot een maximale oppervlakte van 100 m², met dien verstande dat op bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m² de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken 125 m² mag bedragen en op bouwpercelen van minimaal 1.000 m² de oppervlakte 150 m² mag bedragen. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' geldt in afwijking van het voorgaande dat de aangeduide oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan.

Het voorgaande wel met dien verstande dat het bebouwingspercentage voor de gronden gelegen achter de achtergevel en buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 50 %, teneinde te voorkomen dat een achtererf volledig wordt bebouwd.

Beroepen en bedrijven aan huis zijn direct toegestaan naast de woonfunctie zolang de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 % van de vloeroppervlakte van de begane grondbouwlaag van de gebouwen op het bouwperceel, tot een maximum van 50 m².

Woongebied

Deze bestemming is van toepassing op het centrale gedeelte van de woningbouwontwikkeling.

Teneinde bij de toekomstige ontwikkeling van dit gedeelte van het plangebied enige flexibiliteit in het bestemmingsplan te houden is gekozen voor een algemene bestemming, waarin de definitieve ligging van de woningen nog niet is vastgelegd. Zodoende bestaat de mogelijkheid om bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan kleine

verschuivingen door te voeren, zonder dat een nieuwe planologische procedure gevolgd dient te worden.

Het voorgaande houdt echter niet in dat er geen (stedenbouwkundige) randvoorwaarden opgenomen zijn waar de toekomstige woningen aan dienen te voldoen.

Zo geldt dat woningen uitsluitend worden gebouwd op minimaal 2,0 m afstand van de bestemmingsgrens, waarmee wordt voorkomen dat hoofdgebouwen tot aan de weg gebouwd kunnen worden. Verder is het aantal woningen gemaximeerd middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' en mag de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer bedragen dan respectievelijk 10,0 m en 12,0 m.

Inhoudelijk geldt voor woningen (en bijbehorende bouwwerken) dezelfde regeling als binnen de bestemming 'Wonen', met dien verstande dat de bouwdiepte van de woningen nu in de regels is opgenomen in plaats van dat deze gekoppeld is aan de aanduiding 'bouwvlak'.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen welke toestaat dat ondergeschikte bouwdelen de bouw- of bestemmingsgrenzen, danwel de bouwhoogte mogen overschrijden. Deze overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 1,0 m.

Tevens is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen. Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan onder bovengrondse gebouwen, danwel maximaal 3,0 m daarbuiten, tot een diepte van maximaal 4,0 m onder de begane grondvloerlaag.

Voor gebouwen en bouwwerken welke legaal zijn (of kunnen worden) gebouwd maar afwijken van de bouwregels van het bestemmingsplan is een algemene afwijkingsregel opgenomen dat deze in de bestaande maatvoering zijn toegestaan.

Voor het bouwen van dakkapellen is in dit artikel een algemene regeling opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor prostitutiedoeleinden en stort/opslagplaats voor grond en afval (behoudens een stort/opslagplaats voor normaal gebruik, bijvoorbeeld in het kader van de bedrijfsvoering).

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een algemene afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de maatvoering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 %, een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van nutsvoorzieningen, alsmede een afwijkingsmogelijkheid voor een nokverhoging of het verhogen van de goothoogte van een gebouw.

Algemene wijzigingsregels

In de regels is een algemene wijzigingsbepaling voor een grote nutsvoorziening met een bouwhoogte van 5 m en een inhoud van 150 m³ opgenomen, alsmede voor een antennemast met een maximale hoogte van 45 m.

Alvorens de gronden te wijzigen zal wel onderzocht dienen te worden of er vanuit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan tegen de vestiging van de bedrijven en of de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voor het plangebied heeft de gemeente een grondexploitatie opgesteld, waarin ook de planontwikkelingskosten zijn meegenomen. Deze grondexploitatie geeft een positief resultaat te zien.

Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

8. OVERLEG & ZIENSWIJZEN

8.1. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen met, indien van toepassing, een weergave van de reactie:

- Provincie Gelderland;
- VROM inspectie-Oost;
- Waterschap Rijn en IJssel: geen opmerkingen.

8.2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 10 februari 2012 gedurende een periode van zes weken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.