

Zelhem; Prinsessenbuurt

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Aanpak	4
1.4 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.5 Leeswijzer	5
Hoofdstuk2 Bestaande situatie	6
Hoofdstuk3 Beleidskaders	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Regionaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
3.5 Conclusie	26
Hoofdstuk4 Randvoorwaarden	27
4.1 Stedenbouwkundige eisen	27
4.2 Beeldkwaliteitseisen	27
Hoofdstuk5 Planbeschrijving	29
5.1 Planconcept	29
5.2 Stedenbouwkundige structuur	29
5.3 Bouwprogramma	29
Hoofdstuk6 Milieu- en omgevingsaspecten	32
6.1 Milieu	32
6.2 Waterhuishouding	36
6.3 Archeologie en cultuurhistorie	38
6.4 Flora en fauna	39
6.5 Leidingen	40
Hoofdstuk7 Economische uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk8 Overleg en inspraak	42
8.1 Overleg	42
8.2 Inspraak	42

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

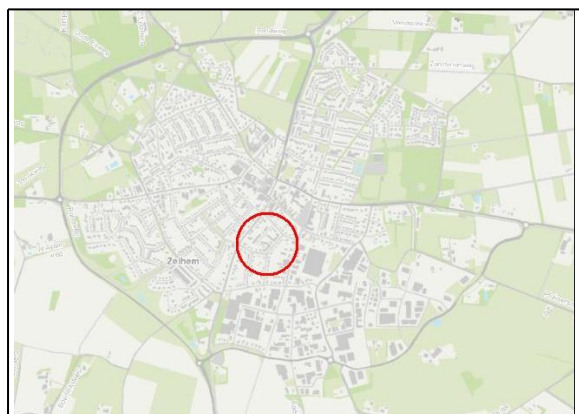
1.1 Aanleiding en doelstelling

Woningcorporatie ProWonen uit Borculo is van plan om de percelen van 18 (inmiddels gesloopte) huurwoningen in de Prinsessenbuurt in Zelhem (Pr. Beatrixstraat 2 t/m 24 (even), 81 en 83, Pr. Margrietstraat 2 en 4, Pr. Marijkestraat 2 en 4) te herontwikkelen met 18 grondgebonden 'nultreden'-woningen. Aan dit voornemen is jarenlang overleg tussen de corporatie en de gemeente voorafgegaan over de wijze van herinvulling. Het huidige plan is afgestemd op het recente woningbouwbeleid van de gemeente.

De beoogde herontwikkeling past niet binnen (de afwijkmogelijkheden in) het geldend bestemmingsplan 'Zelhem Dorp'. Planologische medewerking is slechts mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan of middels het verlenen van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

1.2 Plangebied

Het plangebied in de Prinsessenbuurt ligt binnen de bebouwde kom van het dorp Zelhem. In afbeelding 1.1 wordt de ligging in Zelhem en de directe omgeving weergegeven. Met de rode omlijning is indicatief de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar het besluitvlak, zoals dat aan deze ruimtelijke onderbouwing is gekoppeld.



Afbeelding 1.1 - Ligging van het plangebied



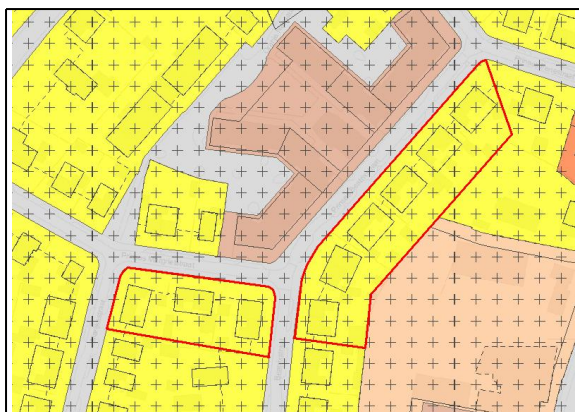
1.3 Aanpak

In dit geval heeft ProWonen in overleg met de gemeente gekozen voor een omgevingsvergunningprocedure met afwijking van het geldend bestemmingsplan. Deze ruimtelijke onderbouwing beoogt aan te tonen dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

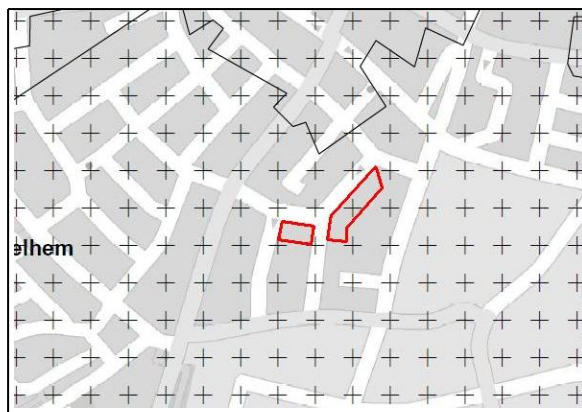
1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de geldende bestemmingsplannen 'Zelhem Dorp' en 'Parapluplan Archeologie'. Het bestemmingsplan 'Zelhem Dorp' werd op 25 februari 2010 vastgesteld door de gemeenteraad en is sinds 6 augustus 2010 onherroepelijk. Het 'Parapluplan Archeologie' is vastgesteld op 28 november 2013 en sinds 23 januari 2014 onherroepelijk.

In afbeelding 1.2 zijn uitsneden van de verbeelding behorende bij die geldende bestemmingsplannen opgenomen.



Uitsnede verbeelding 'Zelhem Dorp'



Uitsnede verbeelding 'Parapluplan Archeologie'

Afbeelding 1.2 - Verbeelding bestemmingsplannen

Volgens het plan 'Zelhem Dorp' hebben de percelen de bestemming 'Wonen' (met de aanduidingen 'bouwvlak', 'twee-aaneen' en 'bijgebouwen'). Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor twee-onder-een-kapwoningen met bijgebouwen. Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegelaten binnen de bouwvlakken. Ondergeschikt aan de woonfunctie en onder voorwaarden is het uitoefenen van een beroep of bedrijf aan huis toegestaan.

Het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie' vervangt de - in de onderliggende bestemmingsplannen (zoals het plan 'Zelhem Dorp') opgenomen - dubbelbestemmingen (regels, verbeelding en toelichting) voor archeologie. Het plangebied ligt in dit bestemmingsplan binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1'. Voor het bebouwen van gronden binnen deze bestemming geldt een archeologische onderzoeksplicht ingeval deze bouwwerken een grotere oppervlakte hebben dan 250 m².

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie gegeven.

In hoofdstuk 3 zijn de beleidskaders van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio Achterhoek en de gemeente Bronckhorst weergegeven.

Hoofdstuk 4 omvat de ruimtelijke-stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteitskaders voor de herontwikkeling.

Hoofdstuk 5 bevat de beschrijving van het bouwprogramma en de wijze van herinvulling.

In hoofdstuk 6 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

In de hoofdstukken 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project.

Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en vooroverleg.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

De te herontwikkelen percelen bevinden zich in juist ten zuiden van het centrum van Zelhem en ten oosten van de Doetinchemseweg. ProWonen heeft de brede, ondiepe twee-onder-een-kapwoningen, die in 1948 werden gebouwd, in 2013 gesloopt. De percelen liggen momenteel braak.

De afbeeldingen 2.1 t/m 2.3 geven een overzicht van de oude toestand van de locatie zelf en de omgeving vóór de sloop van de woningen.



Afbeelding 2.1 - Luchtfoto plangebied en omgeving



Afbeelding 2.2a - Straatbeelden Prinses Beatrixstraat (2012)



Afbeelding 2.3 - Straatbeelden Prinses Marijkestraat en Prinses Margrietstraat (2012)

De Prinsessenbuurt is een van de eerste naoorlogse planmatige uitbreidingen van Zelhem en ligt ingeklemd tussen het oude dorpscentrum en het bedrijventerrein Het Blek - Vinkenkamp. Tegenover de te herontwikkelen percelen aan de Prinses Beatrixstraat staat de 'Oranjehof', een eveneens door woningcorporatie ProWonen in 2001 - als vervangende nieuwbouw - gerealiseerd complex zorgwoningen.

De Oranjehof bestaat uit appartementen in grotendeels 2 bouwlagen (en voor een klein deel in 3 lagen) met een flauwhellende kap. Alhoewel in schaal afwijkend van de buurt, heeft het gebouw een vriendelijke uitstraling door het ingetogen kleur- en materiaalgebruik. De overige (woon)bebouwing in de directe omgeving heeft afwisselend 1 en 2 bouwlagen met kap. De woningen hebben een grondgebonden karakter en dateren uit verschillende naoorlogse bouwperiodes; zowel vrijstaande-, twee-onder-een-kap- als een enkel rijtje woningen komen voor.

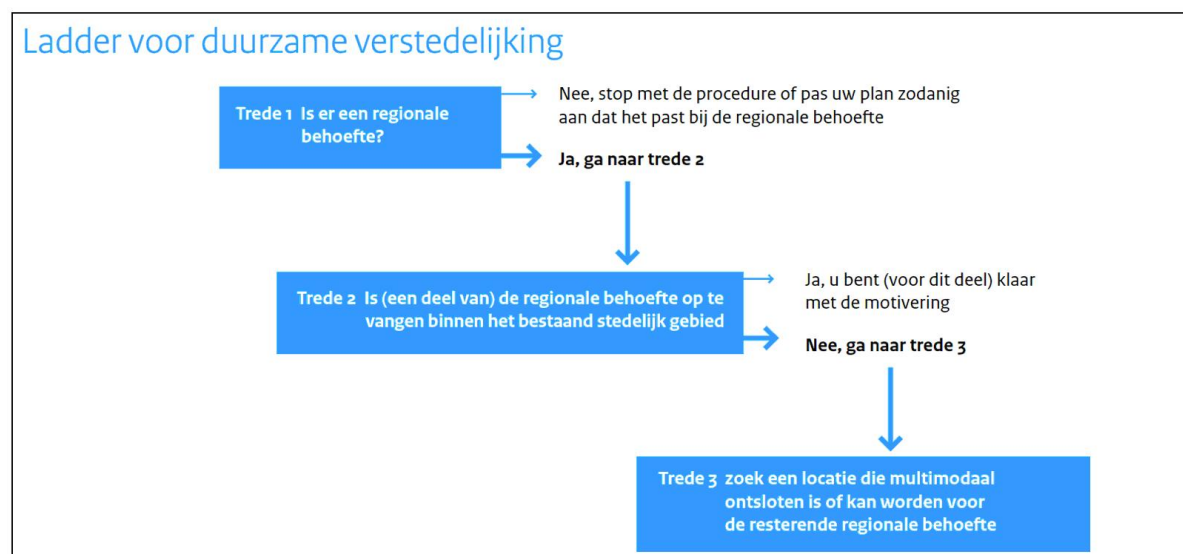
Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Wel zijn er 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt in de SVIR de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.1 - Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Toetsing van het initiatief

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: Bij de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten herontwikkeling gaat het om het slopen van de bestaande bebouwing binnen het plangebied en de realisatie van 18 grondgebonden seniorenwoningen. De woningen worden zodanig gebouwd en ingericht dat ze geschikt zijn voor zowel zorgbehoevenden als niet-zorgbehoevenden. Het aantal woningen blijft ongewijzigd t.o.v. de oude toestand en past binnen de regionale volkshuisvestingsafspraken. De vraag naar nul-tredenwoningen en woningen waar zorg kan worden geboden zal volgens de prognoses toenemen. Met dit herontwikkelingsproject wordt hierop geanticipeerd. Voor een nadere onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar het regionaal en gemeentelijk beleid.

Ad trede 2: Bestaand stedelijk gebied wordt in het Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca,

alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom op korte afstand van het centrum van Zelhem. Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan voor het stedelijk gebied en heeft een stedelijke bestemming (Wonen).

Ad trede 3: Niet van toepassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met de rijksstructuurvisie.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Toetsing van het initiatief

Met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het Barro vormt geen belemmering voor het voornemen.

3.1.3 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wro heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Toetsing van het initiatief

Met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.4 Waterbeleid van de 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders

kan, wordt het water afgevoerd.

In het kader van het actualiseren van bestemmingsplannen betekent dit dat het aanbeveling verdient om ook in het bestaand stedelijk gebied ruimte te reserveren voor waterberging; bijvoorbeeld door deze mogelijkheid toe te voegen aan een bestemming groen(voorzieningen).

Toetsing van het initiatief

Met de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. De uitgangspunten van het beleid zijn vertaald in het gemeentelijk beleid (zie paragraaf 3.4.12 Waterbeleid) en toegepast bij de uitwerking van het herontwikkelingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Gelderland 2005

Het Gelders Streekplan 2005 is door Provinciale Staten van Gelderland op 29 juni 2005 vastgesteld. Op grond van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening wordt een streekplan, dat onder de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand is gekomen, gelijkgesteld aan een structuurvisie onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de Wro-agenda 2008-2009 geeft de provincie aan hoe zij toepassing geeft aan de verschillende Wro-instrumenten om haar beleid te realiseren.

De provincie beschrijft in de Structuurvisie 2005 ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten van Gelderland in nationaal perspectief en van de samenstellende regio's. De provincie onderkent in haar plan de landschappelijke diversiteit en de regionale verscheidenheid, die hebben geleid tot een structureel verschillende, ruimtelijke opbouw. De structuurvisie geeft – in provinciaal perspectief – op hoofdlijnen aan waar welke ontwikkelingen gewenst zijn. De ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten spelen daarbij een bepalende rol. Daarbij zijn kwetsbare kwaliteiten aan de orde, die bescherming behoeven of een specifieke ontwikkeling, maar het gaat ook om het geleiden van hoogdynamische ontwikkelingen om de kansen op maatschappelijke meerwaarde te vergroten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen.

De provincie hanteert voor het ruimtelijke beleid in de Structuurvisie 2005 de volgende uitgangspunten:

- regionale inzet:
ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal staan hierbij centraal. Het Regionaal Structuurplan vormt als het ware grotendeels de uitwerking van het provinciale beleid op regionaal niveau;
- versterking ruimtelijke kwaliteit:
ruimtelijke kwaliteit werkt op alle schaalniveaus door en heeft betrekking op de betekenissen die aan de kenmerken van de ruimte kunnen worden ontleend. Die betekenis kan worden uitgedrukt in de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Ruimtelijke plannen moeten dan ook een minimale basiskwaliteit hebben, zoals bedoeld in de Nota Ruimte, en vastligt in diverse wetten, regelgeving en beleid.

Het plangebied maakt op de provinciale beleidskaart ruimtelijke structuur onderdeel uit van het bebouwd gebied.

Bebouwd gebied

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt 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 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;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

Toetsing van het initiatief

De herontwikkeling verbetert de kwaliteit de woningen en het woonmilieu van de locatie. De nieuwe woningen sluiten aan bij de hedendaagse kwaliteitseisen en -wensen en zijn geschikt voor zowel zorgbehoevenden als niet-zorgbehoevende senioren. Hierdoor is meervoudig gebruik mogelijk en wordt aangesloten bij de provinciale uitgangspunten ten aanzien van het bebouwd gebied.

3.2.2 Nieuwe integrale structuurvisie

Om in het beleid flexibeler in te kunnen spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen wil de provincie Gelderland de nieuwe integrale structuurvisie (Omgevingsvisie), ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland 2005, op een andere manier vorm en inhoud geven. Samen met onder meer gemeenten, Prorail, Kamers van Koophandel, waterschappen, maatschappelijke organisaties en ondernemers wil de provincie hier uitvoering aan geven. Dit proces om via cocreatie een nieuwe structuurvisie op te stellen, ging op 15 februari 2012 van start met een bijeenkomst van genodigden uit alle Gelderse regio's en bevindt zich in de besluitvormingsfase.

Toetsing van het initiatief

Ten tijde van het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing heeft de nieuwe integrale structuurvisie nog geen rechtskracht.

3.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland heeft op 25 november 2008 besloten voor een aantal onderwerpen de Ruimtelijke Verordening Gelderland (vastgesteld 15 december 2010) op te stellen.

Verstedelijking

Nieuwe bebouwing is toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied en binnen de zoekzones wonen en werken overeenkomstig de Streekplanuitwerking Zoekzones. Daarnaast is nieuwe bebouwing toegestaan in het buitengebied mits deze bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied, het functieverandering naar niet-agrarische functies betreft (vervangende nieuwbouw), het de oprichting van nieuwe landgoederen betreft of het om de uitbreiding van een bestaand niet-agrarisch bedrijf gaat. Nieuwe bebouwing is tevens toegestaan in het kader van de invulling van de zoekzones landschappelijke versterking, de zoekzones wonen in lage dichtheden en bij kleine kernen, mits voldaan wordt aan de Streekplanuitwerking Zoekzones.

Wonen

Nieuwe woningen zijn enkel toegestaan voor zover deze passen binnnen het Kwalitatief Woonprogramma en de regio-opgaven.

1e wijziging Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 27 juni 2012 stelden Gedeputeerde Staten de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vast. Dat was nodig omdat provinciale ruimtelijke verordeningen alleen nog ontheffingsbepalingen voor onverwachte situaties mogen bevatten. Dat is een gevolg van de Spoedwet ruimtelijke ordening. De Spoedwet Wro bepaalt dat een provinciale ruimtelijke verordening alleen nog ontheffingsbepalingen mag bevatten voor onvoorziene situaties.

Toetsing van het initiatief

Het initiatief betreft een binnenstedelijke herontwikkeling in de kern Zelhem. Bestaande woningen in het plangebied zijn gesloopt. Hierdoor ontstaat er ruimte om evenzovele grondgebonden seniorenwoningen te realiseren. De vervanging is in overeenstemming met het Kwalitatief woonprogramma en de regio-opgaven.

3.2.4 Belvoir 3

Monumenten, archeologische vindplaatsen en waardevolle landschappen worden steeds meer bedreigd door oprukkende bebouwing en economische activiteiten. De nota Belvoir 3 (2009-2012) wil daar wat aan doen.

De provincie heeft met Belvoir 3 als centrale doelstelling; het realiseren van betekenisvolle plekken en daarmee een duurzame leefomgeving. Met betekenisvolle plekken bedoelen we wenselijke, zich onderscheidende-, sociaal- en economisch succesvolle plaatsen. Daarbij is er niet alleen aandacht voor cultuurhistorie, maar ook een duidelijke missie op dit gebied. De nota is een vervolg op de eerdere nota's Belvoir 1 en 2. In deze nota's is vastgelegd hoe de provincie haar cultuurhistorisch erfgoed wil bewaren en versterken. De twee vorige nota's hebben voorkomen dat veel typisch Gelderse cultuurhistorische waarden versnipperden of zelfs verdwenen.

Ook in de derde beleidsperiode gaat de provincie hier onverminderd mee door. Niet afwachtend, maar pro-actief. De Gelderse identiteit blijft hierbij de rode draad. De provincie zet nadrukkelijk in op gebiedsgericht beleid, op basis van de cultuurhistorische kenmerken (DNA's) die voor de tien gebieden in Gelderland zijn bepaald. Daarnaast werkt de nota Belvoir 3 aan:

- implementatie van het Archeologisch afwegingskader;
- professionalisering en intensivering van de taken van het Gelders Archeologisch Centrum;
- het programma 'de Gelderse Voet': het kennis- en kundeproject in de restauratiebouw;
- grote projecten zoals het 'Masterplan Limes', de 'Nieuwe Waterlinie' en 'Religieus Erfgoed';
- betere communicatie van het cultuurhistorische beleid.

Toetsing van het initiatief

Het plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische waarde. In verband met de ontwikkeling is daarom een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 6.3 Archeologie en cultuurhistorie waar nader wordt ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Algemeen

Op het terrein van de ruimtelijke ordening en volkshuisvesting heeft de Regio Achterhoek geen structurele overgedragen taak. Sinds september 2008 worden deze taken door de gezamenlijke gemeenten zelf opgepakt. Bestuurlijk en ambtelijk aanspreekpunt voor dit werkterrein ligt bij de gemeente Bronckhorst.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De gemeenteraden van Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost Gelre, Oude IJsselstreek en Winterswijk hebben in hun vergaderingen van april/mei 2012 de 'Regionale structuurvisie Achterhoek 2012' vastgesteld. De gemeenteraad van Montferland heeft de visie niet formeel vastgesteld, maar daaraan wel instemming betuigd, omdat Montferland voor ruimtelijk ordening tevens deel uitmaakt van de Stadsregio.

De Regionale structuurvisie is een actualisatie van de visie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat in de Achterhoek zich een aantal belangrijke en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening;
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied;
- positionering van de Achterhoek in (inter)nationaal perspectief.

Deze ontwikkelingen zullen gevolgen hebben voor de manier waarop er nu gewoond, geleefd en gewerkt wordt in de Achterhoek. Ze hebben ook invloed op de wijze waarop geld verdiend wordt in de regio. Wijzigingen hierin kunnen ruimtelijke consequenties hebben. De geactualiseerde visie geeft richting aan het regionaal ruimtelijk beleid om de transitieopgaven goed te kunnen faciliteren. Dit door belangrijke ruimtelijke thema's te agenderen en hierop afstemming tussen gemeenten te zoeken. Het doel is, dat

de Achterhoek ook in de toekomst een vitale, regionale economie heeft en een zeer prettige omgeving blijft om in te wonen en te recreëren.

De visie sluit aan bij de Agenda 2020 van Regio Achterhoek en de provinciale regioverkenningen. Inhoudelijk beschrijft de structuurvisie:

- Samenwerking op volkshuisvesting, bedrijfsvestigingen en functieveranderingsbeleid
- Bereikbaarheid van de regio, zowel fysiek als digitaal
- Balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten in de landbouw/het landschap
- Innoveren van de maakindustrie en landbouw en het verduurzamen van productieprocessen en energievoorziening
- Ruimtelijk wordt de 'ja, mits' benadering leidend.

Deze visie is geen blauwdruk voor hoe het allemaal zou moeten. Respect voor het Achterhoekse landschap staat voorop, maar het ruimtelijk beleid mag innovatieve en duurzame ontwikkelingen niet in de weg staan. Van belang is om flexibel te blijven.

Toetsing van het initiatief

Met het initiatief wordt bijgedragen aan voldoende aanbod van seniorenwoningen. De woningen sluiten aan bij de hedendaagse kwaliteitseisen en bewonerswensen en zijn geschikt voor zowel zorgbehoevenden als niet-zorgbehoevende senioren. De ontwikkeling is in overeenstemming met de regionale structuurvisie.

3.3.3 Stroomgebiedsvisie Achterhoek-Liemers

De stroomgebiedsvisie is door de provincie Gelderland opgesteld in het kader van het Waterbeheer 21e eeuw en in nauwe samenwerking met de waterschappen en de Directie Oost-Nederland van Rijkswaterstaat. Formeel gezien heeft de stroomgebiedsvisie geen juridische status. Het betreft een sectorale waterbouwsteen waarin de visie van waterschap en provincie op het regionale watersysteem zijn weergegeven. Conform de afspraak in het Nationaal Bestuursakkoord Water vormt de visie de inhoudelijke referentie voor toepassing van de Watertoets bij alle nieuwe ruimtelijke plannen en besluiten.

Als hoofddoelstelling voor de regionale waterhuishouding in de Achterhoek en Liemers geldt het realiseren van duurzame, veerkrachtige watersystemen in zowel stedelijk als landelijk gebied. De wateropgaven zijn geordend naar het nu en in de toekomst voorkomen van wateroverlast, het bereiken van de natte natuurdoelen, het veiligstellen van de drinkwatervoorziening en het voorkomen van watertekort. Het totaal van deze wateropgaven geeft inzicht in de ruimtevraag die samenhangt met het op orde brengen en houden van het watersysteem in het stroomgebied.

Het accent in de wateropgaven ligt op het voorkomen van wateroverlast en herstel c.q. bescherming van ecologische waardevolle wateren en natte landnatuur.

Toetsing van het initiatief

In voorliggend geval is het plangebied niet gelegen in een gebied, dat is aangemerkt als natte landnatuur of ecologische waardevolle wateren. Ter plaatse is evenmin sprake van een grondwaterbeschermingsgebied. Verwezen wordt naar paragraaf 6.2 Waterhuishouding waar nader ingegaan wordt op de waterhuishouding binnen het plangebied.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie

De structuurvisie voor de gemeente Bronckhorst is op 25 oktober 2012 vastgesteld en kent een plantermijn van 10 jaar. De structuurvisie is een visie waarin het bestaande beleid geactualiseerd en afgestemd is.

In deze Structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in grote kernen, kleinere kernen, buurtschappen en overig buitengebied. De kernen betreffen de vier grote kernen Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem en de kleinere kernen Achter-Dremp, Baak, Bronckhorst, Halle, Hoog-Keppel, Hummelo, Keijenborg, Kranenburg, Laag-Keppel, Olburgen, Toldijk, Veldhoek, Velswijk, Voor-Dremp en Wichmond. De

buurtschappen onderscheiden zich van het overige buitengebied door een concentratie van woonbebouwing met eventuele voorzieningen. De buurtschappen zijn Bekveld, De Meene, Delden, Dunsborg, Eldrik, Gooi, Halle-Heide, Halle-Nijman, Heidenhoek, Heurne, Linde, Medler, Mossel, Noordink, Oosterwijk, Rha, Varssel, Veldwijk, Vierakker, Wassinkbrink, Wildenborch, Winkelshoek, Wittebrink en Wolfersveen.

Algemeen beleid kernen

In voorliggend geval zijn de beleiduitgangspunten ten aanzien van de thema's genoemd in het algemeen beleid van belang. Het algemeen beleid is van toepassing op alle kernen.

Wonen

In Bronckhorst geldt, volgens de landelijke trend, dat inbreiding voor uitbreiding gaat. De nadruk ligt hier vooral op inbreiding en herstructurering in de centrumgebieden van Hengelo, Vorden en Zelhem, waarmee een totale kwaliteitsslag voor de drie centra kan worden geleverd. Naast de centrumgebieden ligt er met name op (eventueel) vrijkomende schoollocaties prioriteit voor de ontwikkeling van woningbouw.

De gemeenteraad heeft in januari 2011 de Regiovisie wonen vastgesteld. Belangrijk principe is ook daarin "inbreiden voor uitbreiden". In de regiovisie is er verhoogde aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Het daarbij voor Bronckhorst bepaalde aantal netto toe te voegen woningen voor de periode 2010-2020 bedraagt maximaal 385. Gelet op het hogere aantal woningen in al in procedure zijnde plannen, hebben burgemeester en wethouders in diverse plannen het mes moeten zetten. Ten opzichte van de in januari 2009 vastgestelde Structuurvisie bebouwd gebied is o.a. in de kern Zelhem uitbreidingsplan de Pol geschrapt en wordt de woningbouw in het plan Soerlant IV getemporeerd.

Al deze beperkende maatregelen hebben nog niet het gewenste eindresultaat opgeleverd. Vanuit het principe 'de juiste woning op de juiste plaats' zet de gemeente daarom actief in op het verder reguleren van langere tijd onbenutte woningbouwmogelijkheden. De gemeente zal deze woningbouwmogelijkheden daarom schrappen uit bestemmingsplannen, dan wel rechtstreekse bouwtitels omzetten naar wijzigingsbevoegdheden voor burgemeester en wethouders. Het basisprincipe 'nee ... tenzij' staat hierbij voorop.

Burgemeester en wethouders hebben in november 2011, op basis van artikel 1.3.1 Bro gemeld de bestemmingsplannen nog verder aan te passen op basis van de beperkte woningbouwmogelijkheden. Daarbij hebben zij een lijst vastgesteld en ter inzage gelegd met woningen, adressen en plannen (met aantallen woningen) die in principe binnen de, door Bronckhorst in de periode 2010-2020, te bouwen extra woningen vallen.

Wonen en zorg

In het kader van de op te stellen woonzorgvisie zullen in vijf kernen (Hengelo, Zelhem, Vorden, Steenderen en Hummelo) woonservicezones worden aangewezen.

Onder een woonservicegebied moet in dit kader worden verstaan: een (deel van een) kern, waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg. De bewoners van het totale woonservicegebied zijn in principe een doorsnede van de plaatselijke bevolking.

Het is dus:

- een gewoon woongebied, waarin de zorg niet domineert;
- een gebied met levensloopbestendige woningen en een woonomgeving met een goed voorzieningenniveau;
- een gebied met integrale zorg- en dienstverlening (zo mogelijk) georganiseerd in multifunctionele wijkcentra.

Verkeer

Op het gebied van verkeer zet de gemeente Bronckhorst in op verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid. Het beleid op het gebied van verkeer is verder uitgewerkt in het Gemeentelijk- Verkeers- en Vervoersplan.

Het centumparkeren in Vorden, Hengelo en Zelhem moet worden aangepakt. In het algemeen moeten er mogelijkheden geboden worden voor langparkeren voor toeristen/recreanten.

Specifiek beleid kern Zelhem

De structuurvisie bevat verder voor de kern Zelhem nog de volgende specifieke beleidsuitgangspunten:

Wonen

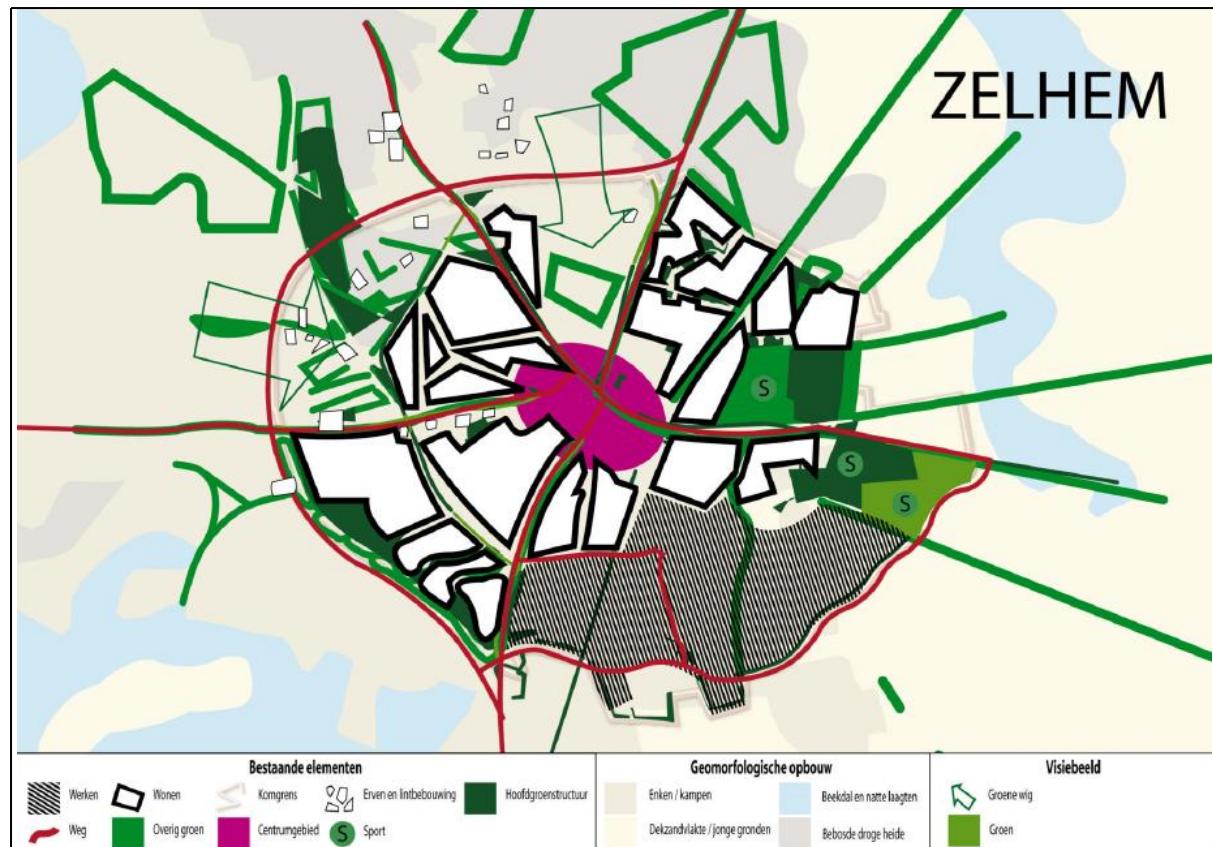
Het centrum van Zelhem wordt versterkt als aantrekkelijk koop- en toeristisch centrum. Inbreiding en herontwikkeling van woningbouw kan hierin een rol spelen.

Groen en water

Voor wat betreft de waterhuishouding dient bij de uitwerking van de Structuurvisie in stedenbouwkundige ontwerpen en bestemmingsplannen specifiek rekening te worden gehouden met de wateropgave voor het betreffende plangebied.

Verkeer

Het verkeersbeleid voor Zelhem is verder uitgewerkt in het gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan. Met name het oplossen van het centumparkeren in Zelhem moet worden aangepakt en meegenomen worden in de integrale planontwikkeling van het centrumgebied. Voor het overige geldt dat bij ontwikkelingen aandacht dient te zijn voor een goede ontsluiting en voldoende parkeerruimte.



Afbeelding 3.4a - Structuurvisie Bronckhorst: Visiekaart Zelhem

De structuurvisie kent een uitvoeringsparagraaf. In de structuurvisie wordt bepaald welke voorzieningen als 'bovenwijks' worden aangeduid en hoe deze kunnen worden gefinancierd. Hierin wordt aangegeven welk deel van de kosten mogelijk ten laste zal komen van ontwikkelingslocaties. In de structuurvisie wordt ook bepaald of er ten aanzien van nieuwe ontwikkellocaties sprake zal zijn van verevening tussen die locaties. Ook beschrijft de structuurvisie het beleidskader voor eventuele eisen aan woningbouwcategorieën in ontwikkellocaties.

Toetsing van het initiatief

De herontwikkeling van de bouwlocatie in de Prinsessenbuurt past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Het project staat op de - in november 2011 - vastgestelde projectenlijst voor woningbouw. De nieuwe woningen zijn geschikt voor- en worden toegewezen aan de primaire doelgroep 'senioren'. Toetsing van de overige thema's uit de structuurvisie vindt plaats in navolgende paragrafen.

3.4.2 Kernenbeleid

Op 1 januari 2005 zijn vijf gemeenten samengevoegd tot 1 nieuwe gemeente. Voor de herindeling had bijna ieder dorp een eigen gemeentehuis en gemeentebestuur in de nabije omgeving. De wethouders waren bekenden en ook de meeste ambtenaren woonden in het dorp. Zij maakten deel uit van de gemeenschap en waren daardoor vanzelfsprekend op de hoogte van wat er leefde in hun dorp. Zaken die de dorpsbewoners dwars zaten werden bijvoorbeeld op informele wijze, tijdens de wekelijkse sportavond, besproken of men liep even het gemeentehuis binnen om navraag te doen hoe het met de voortgang van een bepaald project stond. Inmiddels is de gemeente heringedeeld en bestrijkt ze een groot gebied, waardoor de afstand tussen de burger en de gemeente in zowel sociaal als fysiek opzicht groter is geworden. De contacten met het gemeentebestuur verlopen via formelere procedures en de gemeente moet haar aandacht verdelen over ruim 40 kernen en buurtschappen. De gemeenteraad heeft daarom in februari 2005 in het raadsprogramma vastgesteld dat er een kernenbeleid ontwikkeld moet worden.

Het kernenbeleid verschaft duidelijkheid over de wijze waarop de gemeente omgaat met de kernen. Het kernenbeleid van de gemeente Bronckhorst wordt beschreven in de volgende twee doelstellingen:

- Het behouden van de bestaande korte lijnen in de relatie tussen burger en bestuur. Door deze korte communicatielijnen met de burgers kan een beter draagvlak worden gecreëerd voor het gemeentelijk beleid binnen het dorp.
- De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen in de gemeente Bronckhorst in stand houden en verbeteren. De kernen in Bronckhorst hebben allemaal een eigen identiteit, meestal gekenmerkt door een rijk verenigingsleven en grote sociale betrokkenheid. Zowel de gemeente als de burgers willen dit graag in stand houden.

Toetsing van het initiatief

De herontwikkeling van de locatie draagt bij aan de leefbaarheid en vitaliteit van de kern Zelhem en is zodoende in overeenstemming met het kernenbeleid.

3.4.3 Woonbeleid

3.4.3.1 Woonvisie 2008

De woonvisie Bronckhorst 'Bouwen met visie en ambitie' is een actualisatie van het woonbeleid uit de visies Wonen en werken van de voormalige gemeenten Hengelo, Hammelo en Keppel, Steenderen, Vorden en Zelhem. Het in die visies opgenomen woonprogramma is in de woonvisie opnieuw benoemd. Daarbij heeft een herijking en afweging plaatsgevonden ten aanzien van woningaantallen en -samenstelling. De Structuurvisie Bronckhorst (zie paragraaf 3.4.1) maakt vervolgens keuzes ten aanzien van de te ontwikkelen locaties in de kernen. De woonvisie is op 25 september 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

De woonvisie besteedt veel aandacht aan de huisvesting van ouderen en starters. Ook wordt het woonbeleid voor 2008 - 2017 beschreven. De totstandkoming van de visie vond plaats met onder andere de wooncorporaties, dorpsbelangenorganisaties en zorg- en welzijnsinstellingen.

Woonbehoefte

Voorafgaand aan de woonvisie is in de zomer van 2007 een woonbehoefte-onderzoek uitgevoerd naar de woonbehoeften van inwoners van Bronckhorst. De volgende resultaten zijn uit dit onderzoek gekomen:

- Het aantal huishoudens blijft groeien, maar minder dan eerder voorspeld werd.
- Uitdaging van de toekomst is vooral kwalitatief van aard: niet zozeer het aantal huishoudens, alswel de veranderende huishoudensamenstelling: kleine huishoudens en steeds meer ouderen. Dat vraagt om aanpassing van de bestaande woningvoorraad en een daarbij aansluitend

nieuwbouwprogramma. Nauwe samenwerking met de woningcorporaties is daarbij van groot belang.

De eigen woningbehoefte op basis van migratiesaldo = 0 bedroeg voor Bronckhorst ca. 900 woningen voor de periode 2006-2015. Op basis van de regionale woonvisie Achterhoek 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder' van januari 2011 is dit aantal inmiddels neerwaarts bijgesteld naar 385 woningen voor de periode 2010-2020. Zie voor verdere toelichting over de regionale woonvisie de tekst verderop.

Ouderenhuisvesting

Uit het woonbehoefte-onderzoek blijkt een grote vraag van ouderen naar een geschikte woning, nabij de voorzieningen in de grotere kernen. De komende jaren gaat de gemeente werken aan woonservicezones in Vorden, Hengelo, Steenderen, Zelhem en Hummelo. In deze zones streeft zij door een concentratie van voorzieningen naar een optimaal aanbod aan woon-, zorg- en welzijnsdiensten voor ouderen. Buiten deze zones blijft er uiteraard een aanbod aan thuiszorg en incidentele onplanbare zorg, zodat mensen zo lang mogelijk in de eigen woning kunnen blijven wonen.

Spreiding van de woningbouw

Uit het onderzoek blijkt dat ouderen, maar ook starters, zich graag in de grotere kernen willen vestigen. Door de ontwikkeling van deze kernen is het ook mogelijk een hoog (zorg)voorzieningsniveau te behouden/realiseren. Mede deze twee redenen zijn van invloed om een groter deel van de woningen de komende jaren in of nabij de vier grote kernen te realiseren. In het woningbouwprogramma is verder rekening gehouden met woningbouw in de kleine kernen voor de lokale behoefte, als deze kan worden aangetoond.

3.4.3.2 Woonvisie 2010

De provincie Gelderland, de Achterhoekse woningcorporaties (verenigd in het ACO) en zeven Achterhoekse gemeenten willen vanuit een gedeeld urgentiegevoel en een gezamenlijk belang zorgen voor een gezonde woningmarkt. De partijen hebben daarom gezamenlijk besloten een woonvisie Achterhoek voor de periode 2010-2020 op te stellen met als titel 'Alleen ga je sneller, samen kom je verder'. Deze woonvisie speelt in op de gevolgen van de verwachte bevolkingsdaling.

Krimp, in de Achterhoek noemen we dat 'Afslanken', is een proces waar veel regio's mee te maken krijgen in de toekomst. De Achterhoekse gemeenten hebben zich de afgelopen jaren georiënteerd op deze problematiek en hebben de Krimpregio Parkstad Limburg bezocht. Samen met de provincie en de corporaties zijn ze de discussie aangegaan over de prognoses over de demografische ontwikkelingen, vooral met betrekking tot de woningbouw in de Achterhoek. Uiteraard is wonen mede afhankelijk van ontwikkelingen op andere terreinen, zoals economie en recreatie. De relatie met de totaalvisie van de Achterhoek, zoals weergegeven in de regionale structuurvisie mag dan ook niet uit het oog worden verloren.

Thema's van de regionale woonvisie:

1. *De kwalitatieve kenmerken van de woningvoorraad en het nieuwbouwprogramma:*
 Ideaal: woningvoorraad maximaal afstemmen op de veranderende lokale vraag van woningzoekenden. Maar, 90 % van de woningen van 2020 staan er nu al. De kwalitatieve opgave moet dus vooral in de bestaande woningvoorraad en woonomgeving worden gezocht.
2. *De kwantitatieve omvang van de woningvoorraad:*
 Het aantal inwoners daalt en het bouwen voor de verdunning is eindig. Ook het aantal huishoudens neemt op termijn af. Het doel is niet meer te bouwen dan de voor de regio Achterhoek voorspelde behoefte van 5.900 woningen tot 2020. Dit betekent dat na een periode van bouwproductie en een actuele voorraad aan plannen voor 14.000 nieuwbouwwoningen we moeten gaan schrappen in onze plannen. Alles met behoud van kwaliteit. Schrappen betekent uiteraard exploitatieverlies. Maar, beter dat nu te nemen dan uiteindelijk geconfronteerd worden met veel forsere en wellicht niet meer beheersbare financiële consequenties op termijn.
3. *Wonen en zorg:*
 Vergrijzing betekent voorzien in woningen voor de doelgroep senioren en het maximaal faciliteren van deze doelgroep zodat zij zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen (aanpassen woningen en zorg aan huis).

4. *Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad:*

Kwaliteit van wonen wordt mede bepaald door het aanbod en de technische kwaliteit van woningen en door de fysieke en sociale woonomgeving.

5. *Energie en klimaat:*

De groene regio Achterhoek heeft een hoge ambitie op gebied van energie en klimaat. Het verbeteren van de energetische kwaliteiten van de woningvoorraad heeft daarnaast een positieve invloed op de woonlasten.

Verdeling per gemeente

De zeven gemeenten hebben op 9 juli 2010 consensus bereikt over de onderlinge verdeling per gemeente van de 5.900 woningen. Ook hebben zij een convenant ondertekend, onder andere inhoudend dat geen nieuwe plannen in behandeling worden genomen die tot een toename van de netto-woningvoorraad leiden. De zeven gemeenteraden hebben in januari 2011 de regionale woonvisie vastgesteld. De constructieve samenwerking van de partijen bij de totstandkoming van de visie zal ook bij de uitvoering ervan, samen met de marktpartijen, cruciaal zijn.

Voor Bronckhorst betekent de regionale verdeling dat er fors geschrapt moet worden in de eerder voorziene plannen/aantallen nieuw te bouwen woningen. De eigen woningbehoefte van Bronckhorst van ca. 900 woningen voor de periode 2006-2015 is in de regiovisie bijgesteld naar 385 woningen.

Een groot deel van deze woningen is al in aanbouw, dan wel staat in de startblokken. Voor zover mogelijk blijft de gemeente sturen op het bouwen van het leeuwendeel van de woningen in de vier grotere kernen Hengelo, Steenderen, Vorden en Zelhem. Het handhaven en bevorderen van het voorzieningenniveau heeft hier aandacht, daarnaast is er versnelde aandacht voor de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

De beperkte mogelijkheden voor nieuwbouw hebben ook consequenties voor het ruimtelijk beleid. Zo zal er aanzienlijk geschrapt moeten worden in de woningbouwplannen. Ook in al bestaande capaciteit, variërend van grotere plannen tot mogelijkheden op perceelsniveau.

3.4.3.3 *Conclusie*

In het kader van de Regionale Woonvisie Achterhoek 2010 - 2020 (zie paragraaf 3.4.3.2) zijn regionale afspraken gemaakt over woningaantallen alsmede kwalitatieve afspraken over de toe te voegen nieuwbouw en bestaande woningvoorraad. Het is belangrijk dat de plannen die het meest bijdragen aan het versterken van de woonkwaliteit in de Achterhoek uitgevoerd worden. Het bepalen van de beste locaties is maatwerk dat door de gemeenten zelf wordt gedaan.

De belangrijkste regionale afspraken met betrekking tot nieuwbouw zijn:

- Uitbreiding is niet meer aan de orde, woningen worden zo veel mogelijk bij de grotere kernen toegevoegd
- Daar waar mogelijk worden initiatieven met (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap ontplooid
- Er worden geen nieuwe principeverzoeken voor woningbouw in behandeling genomen die leiden tot extra woningen
- 80% van de nieuwbouw in iedere gemeente bestaat uit nultredenwoningen

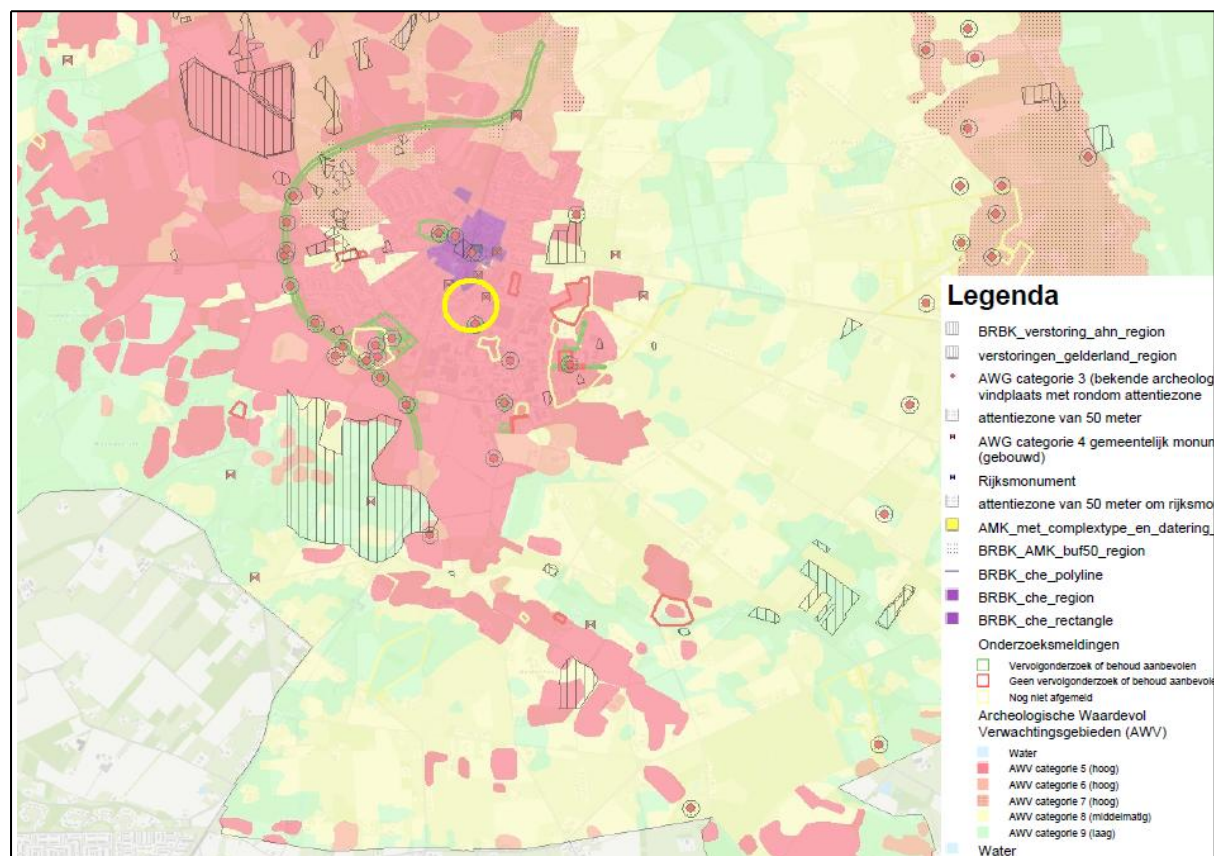
Toetsing van het initiatief

Voorgenomen ontwikkeling betreft een binnenstedelijke herontwikkeling in Zelhem. Met de vervanging van de oude woningen door grondgebonden zorgwoningen binnen het plangebied wordt de kwaliteit van het woonaanbod verbeterd. De woningen worden uitgevoerd als nultredenwoningen en zullen geschikt zijn voor zowel zorgbehoevenden als niet-zorgbehoevende senioren. De vervanging van de woningen past binnen regionale en plaatselijke afspraken. Geconcludeerd wordt dat het voornemen aansluit bij de gemeentelijke en regionale beleidsuitgangspunten ten aanzien van het woonbeleid.

3.4.4 Monumenten, archeologisch en cultuurhistorisch beleid

De gemeente Bronckhorst heeft een erfgoedverordening waarin het archeologiebeleid is vastgelegd. In september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet verplicht de raad om bij vaststelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden en daarvoor regels op te nemen. De Wamz wijst het bestemmingsplan aan als planmodel waarin de archeologische waarden en verwachtingen moeten worden geborgd. Instrument daarvoor is de archeologische waarden- en verwachtingskaart.

De gemeente Bronckhorst heeft een archeologische waarden- en verwachtingskaart en een archeologische beleidskaart. De archeologische waarden- en verwachtingskaart is een kaart waarop bekende archeologische vindplaatsen en terreinen staan die door de provincie en de rijksoverheid zijn geoomerkt als terreinen met een archeologische status. Daarnaast geeft de archeologische waarden- en verwachtingskaart een vlakdekkend en zo gedetailleerd mogelijk overzicht van de archeologische verwachtingen binnen de gemeente. Op de hiervan afgeleide beleidsadvieskaart zijn aan de verschillende verwachtingszones uitvoeringsgerichte adviezen voor het gemeentelijk AMZ (Archeologische MonumentenZorg)–beleid gekoppeld. Deze kaarten samen bieden daarmee zowel inzicht in de bestaande archeologische toestand van het landelijke en het bebouwde gebied van de gemeente alsmede een handvat voor een zorgvuldige omgang met archeologische waarden in de ruimtelijke ordening conform de Wamz en de Wro.



Afbeelding 3.4b - Archeologische waarden- en verwachtingskaart Bronckhorst

De inbreng van cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid was één van de belangrijkste pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in 2009. Het verankeren van de bescherming van cultuurhistorische waarden in ruimtelijke regelgeving is daarbij een belangrijk uitgangspunt. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat in de ruimtelijke ordening "rekening wordt gehouden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten". Historische (stede)bouwkunde en historische geografie moeten worden meegenomen in de belangenafweging. Het gaat niet meer alleen om het beschermen van tot monument aangewezen

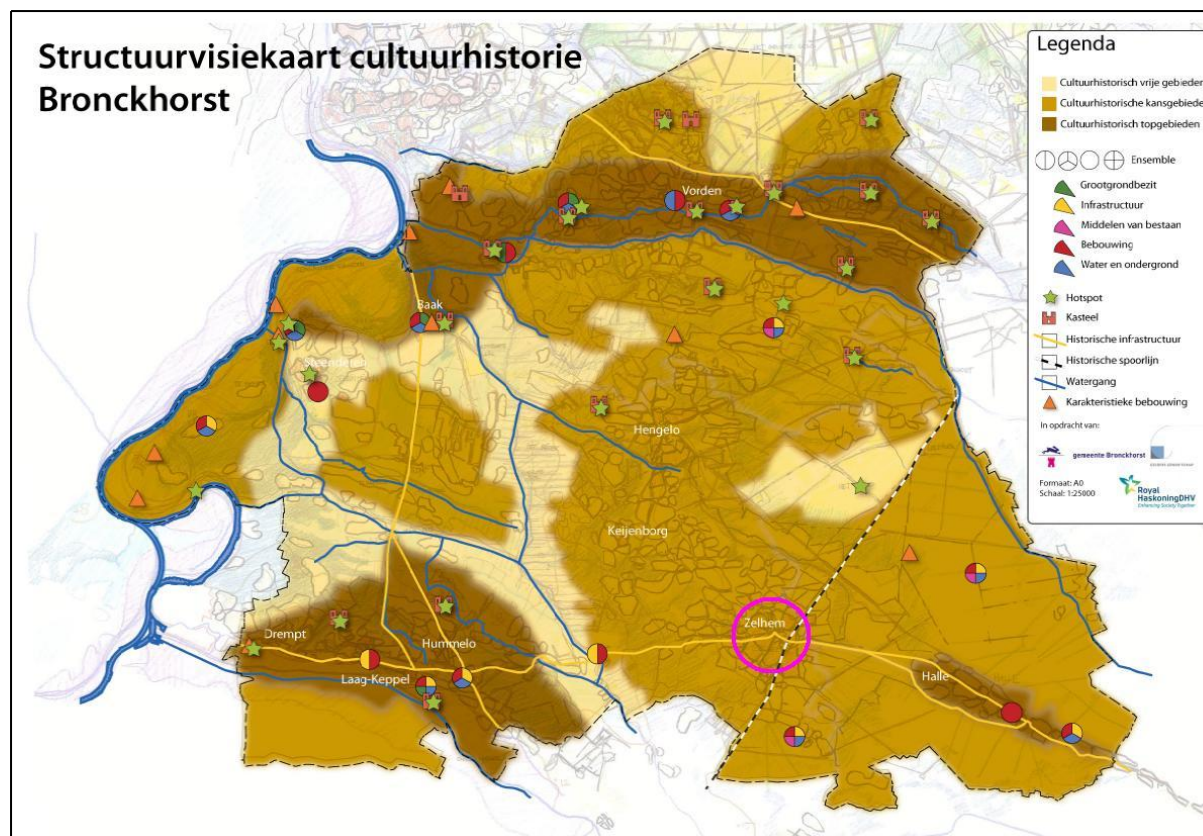
panden en objecten en archeologische waarden, maar ook om andere waardevolle objecten en structuren. Concreet betekent dit dat gemeenten de cultuurhistorie als vast onderdeel mee gaan nemen in structuurvisies, met een doorwerking ervan in bestemmingsplannen.

De gemeente Bronckhorst heeft een cultuurhistorische gebiedsbeschrijving gemaakt om inzichtelijk te krijgen wat de cultuurhistorische waarden in de gemeente zijn. Met deze cultuurhistorische beschrijving geeft de gemeente inzicht in de ontstaansgeschiedenis van het gemeentelijk grondgebied en in de bijbehorende cultuurhistorische waarden. In het bijbehorende SWOT-analyse is aangegeven wat op dit vlak de sterke en zwakke punten zijn en waar kansen en bedreigingen liggen. De beschrijving is bruikbaar voor het inpassen in diverse beleidsstukken. Daarnaast is het behulpzaam bij het ontwikkelen van een visie op toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen rondom de cultuurhistorische waarden. De doelgroep van dit project is tweeledig. Enerzijds zijn de resultaten bedoeld als bruikbare instrumenten voor de bestuurders en ambtenaren van de gemeente Bronckhorst. Anderzijds is het uiteindelijk de burger binnen gemeente Bronckhorst die gebaat is bij een degelijke cultuurhistorische beschrijving en aanvullende beleidsnotities. Omdat de gemeente Bronckhorst een groot belang hecht aan de bijdrage van cultuurhistorie aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente, en om de cultuurhistorische kenmerken en kansen te verankeren in beleid, koos de gemeente ervoor om cultuurhistorisch beleid vast te leggen in een thematische structuurvisie cultuurhistorie. Bij de onderbouwing van de omgang met cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplan kan vervolgens input gevonden worden in de structuurvisie. In de structuurvisie is de gemeente verdeeld in de volgende drie gebieden, hetgeen de basis vormt van het gemeentelijke cultuurhistorische beleid:

- Cultuurhistorisch vrije gebieden
 - a. geen leidraad vanuit cultuurhistorie voor ontwikkelingen
 - b. cultuurhistorie als vrije inspiratie
 - c. gemeente vraagt niets en biedt enthousiasme en welwillendheid
- Cultuurhistorische kansgebieden
 - a. cultuurhistorie als kans en inspirerende leidraad
 - b. cultuurhistorie levert een bijdrage aan ontwikkelingen en de ontwikkelingen versterken de cultuurhistorie
 - c. gemeente faciliteert en inspireert
- Cultuurhistorische topgebieden
 - a. cultuurhistorie als uitgangspunt
 - b. ontwikkeling versterkt cultuurhistorie
 - c. gemeente faciliteert, stimuleert en werkt mee

Naast deze drie gebieden zijn tevens cultuurhistorische ensembles en hotspots omschreven. Het gaat om cultuurhistorische structuren en elementen die op het schaalniveau van de gemeente van belang zijn. Ze geven karakter en kleur aan de deelgebieden en kunnen een belangrijke inspiratie of leidraad zijn voor ontwikkelingen.

De Structuurvisie cultuurhistorie Bronckhorst is op 31 oktober 2013 door de raad vastgesteld en op 9 januari 2014 in werking getreden.



Afbeelding 3.4c - Structuurvisie cultuurhistorie Bronckhorst

Toetsing van het initiatief

De herontwikkelingslocatie ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en is nader onderzocht. De resultaten zijn weergegeven in paragraaf 6.3 Archeologie en cultuurhistorie.

De ontwikkelingslocatie ligt tevens in een cultuurhistorisch kansgebied. Er zijn echter op het perceel zelf en in de directe omgeving geen monumenten of andere cultuurhistorische elementen aanwezig. Het initiatief past binnen het monumenten-, archeologisch- en cultuurhistorisch beleid.

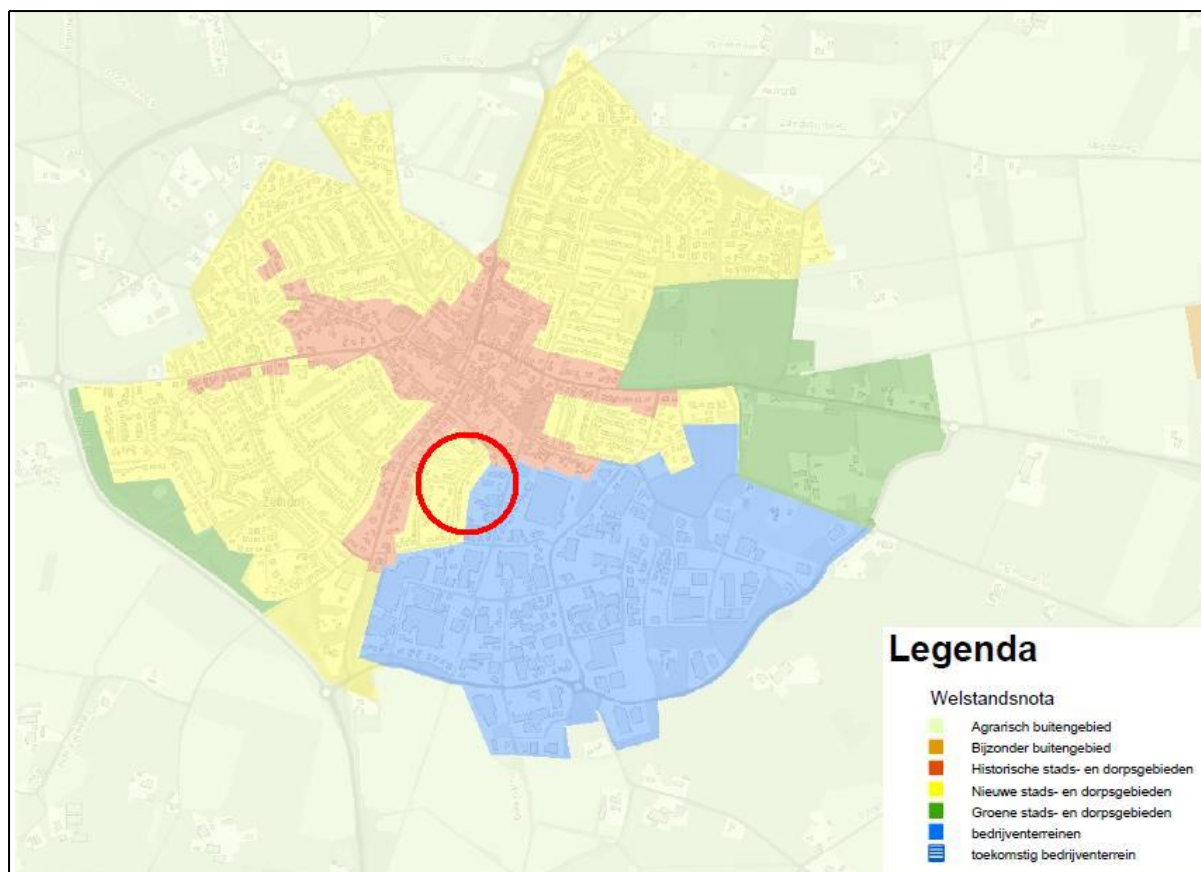
3.4.5 Welstandsnota

De Woningwet heeft ondermeer als doel het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Die beoordeling betreft 'de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in zijn omgeving, van het bouwwerk op zichzelf en van de toegepaste details, materialen en kleuren'.

De door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie.

De formulering luidt, dat de plannen moeten voldoen 'aan redelijke eisen van welstand'. Het is al lang niet meer zo dat overal op dezelfde wijze naar de plannen wordt gekeken; eerst wordt de aanvraag al getoetst aan het bestemmingsplan; in nieuwe plangebieden bepalen daarnaast beeldkwaliteitplannen waaraan de bouwplannen moeten voldoen. In beschermde stads- en dorpsgezichten wordt speciaal gelet op het historische kader. Wat 'redelijk' is voor welstand, hangt dus af van het kader waarbinnen de plannen worden getoetst.

De nota brengt samenhang in die toetsingskaders en de daarbij behorende criteria en presenteert deze overzichtelijk en inzichtelijk. Met vaststelling van de welstandsnota door de gemeenteraad kan de welstandsbeoordeling alleen nog maar gebaseerd worden op de criteria die in de welstandsnota worden genoemd.



Afbeelding 3.4d - Welstandsnota deelgebieden Zelhem

Toetsing van het initiatief

De ontwikkelingslocatie ligt in een gebied met de aanduiding "Nieuwe stads- en dorpsgebieden". Het geldende beeldkwaliteitskader is toepasbaar voor de herontwikkeling van het plangebied.

3.4.6 Groenstructuurplan

Het "Groenstructuurplan voor het openbaar groen" heeft tot doel om vanuit een gezamenlijke visie de gewenste groenstructuur en de gewenste kwaliteit van het groen vast te leggen en zowel kwantitatief als kwalitatief in stand te houden. Het in 2008 vastgestelde groenstructuurplan heeft een looptijd van 15 jaar en fungeert als toetsingskader voor het behouden, verwerven en afstoten van het groen. Het plan is ontwikkeld op basis van de ambities van de verschillende sleutelfiguren (onder andere ambtelijk apparaat, burgers, bestuur) in het openbaar groen. Samen hebben zij de inhoud bepaald. Het geeft een kader voor ontwerpen, inrichtingsvoorstellen en beheerplannen, levert randvoorwaarden voor de beleids- en beheerplannen voor alle deelproducten en behartigt het openbaar groen in de dorpen en de kernen in de gemeente, inclusief de sportcomplexen en begraafplaatsen die in de dorpen of kernen liggen, of er aan grenzen. Tevens bevat het een aantal uitgangspunten voor het bereiken van de doelstelling.

Toetsing van het initiatief

De herontwikkeling van de planlocatie heeft geen gevolgen voor het openbaar groen binnen het Groenstructuurplan.

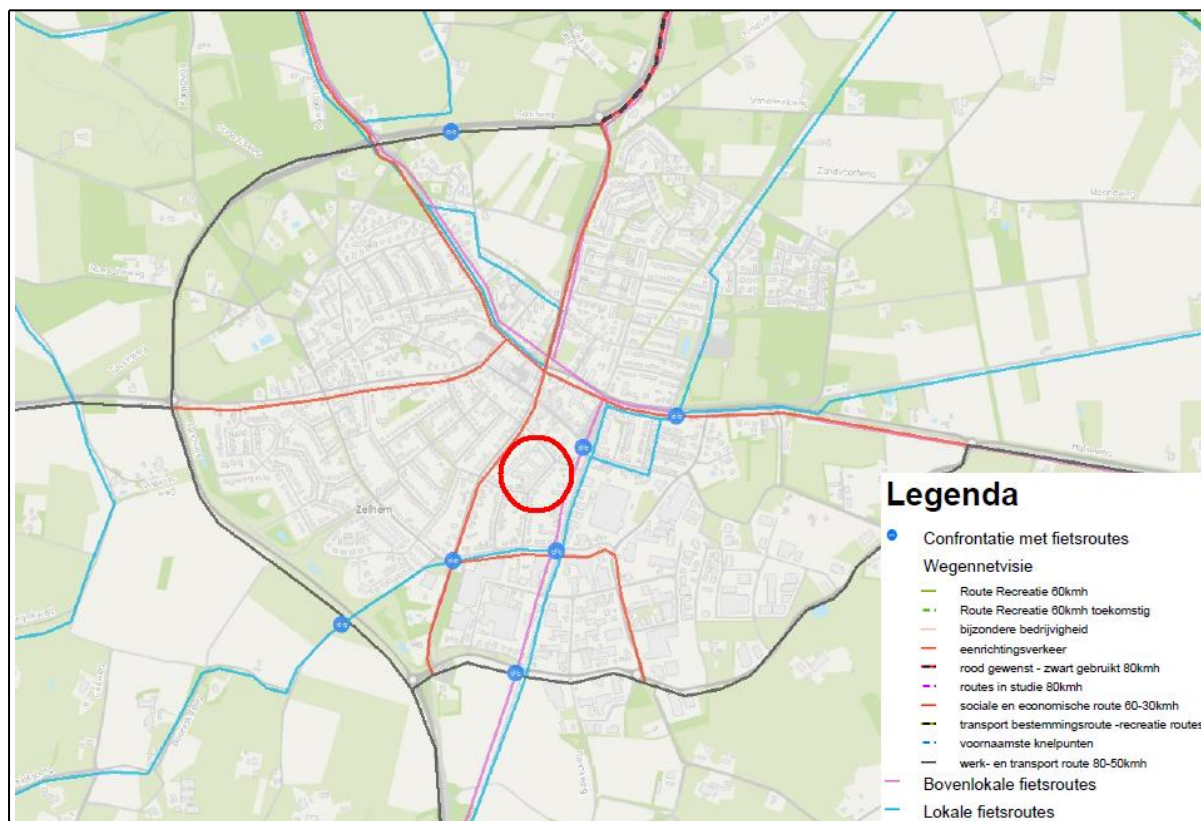
3.4.7 Verkeersbeleid

Op 28 juni 2007 heeft de gemeenteraad het Gemeentelijk Verkeer en Vervoerplan (GVVP) vastgesteld. Dit plan geeft zodanig sturing aan de ontwikkeling van de mobiliteit dat de kwaliteit van zowel de bereikbaarheid, de leefbaarheid als de verkeersveiligheid in de gemeente wordt gewaarborgd. Het GVVP is van cruciaal belang omdat hierin de toekomstige beleidskaders voor de gemeente Bronckhorst zijn vastgelegd. Er is onderscheid gemaakt in de volgende thema's:

- Verkeersveiligheid: eenduidige inrichting van wegen volgens de duurzaam veilig filosofie.

- Bereikbaarheid: definiëren van verkeersaantrekkende locaties (woon, werk of bijvoorbeeld recreatieve locaties), benoemen van routes tussen hoofdwegen en deze verkeersaantrekkende locaties, beschrijven van bereikbaarheidsniveaus, prioriteren van locaties.
- Leefbaarheid: benoemen van kwetsbare gebieden en robuuste wegen, beschrijven van acceptabele grenzen voor intensiteit, milieu en geluid en benoemen van voorwaarden.

De visiekaart in het GVVP geeft voor de Prinsessenbuurt geen bijzondere stroomfunctie aan. De straten liggen in een 30kmh-zone.



Afbeelding 3.4e - Fragment wegnnetvisie uit het GVVP

Toetsing van het initiatief

De herontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten voor verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid in het GVVP. De wijze van ontsluiting en het invullen van de parkeeropgave is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 Planbeschrijving.

3.4.8 Parkeerbeleid

Op 16 december 2013 hebben burgemeester en wethouders de 'beleidsregels 'Parkeernormen Gemeente Bronckhorst' vastgesteld. Deze beleidsregels zijn op 25 december 2013 in werking getreden. De beleidsregels bevatten parkeernormen die dienen als toetsingskader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en waar initiatiefnemers van ruimtelijke activiteiten aan moeten voldoen.

De parkeernormen geven aan hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor een bepaalde functie. Het kan gaan over woningen, kantoren en supermarkten maar bijvoorbeeld ook over een camping of een manege. Iedere functie heeft een eigen parkeernorm. De normen die in deze beleidsregels zijn opgenomen komen uit publicatie "kencijfers voor parkeren en verkeersgeneratie" van het CROW.

De parkeernormen worden gebruikt om praktische en wettelijke redenen. Praktisch is het handig om met elkaar af te spreken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn per functie. Op deze manier kan de gemeente van te voren toetsen of een nieuw of aangepast plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen. Hiermee wordt achteraf getouwtrek en mogelijke parkeeroverlast in de toekomst voorkomen. Wettelijk

gezien vloeit het gebruik en toepassen van parkeernormen voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Binnen de Wro speelt het bestemmingplan een centrale rol. Hierdoor verdwijnen de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening. Een eis voor voldoende parkeergelegenheid is zo'n stedenbouwkundige bepaling. Nu deze niet meer middels de bouwverordening worden geregeld, moeten de parkeernormen op een andere manier vastgesteld worden. Het vastleggen in beleidsregels, als toetsingskader voor het opstellen van ruimtelijke plannen en beoordeling van verzoeken om medewerking aan ruimtelijke ontwikkelingen, is een goed instrument voor dit doel.

Bij nieuwe ontwikkelingen of functieveranderingen moet gekeken worden naar het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de nieuwe situatie. Is er sprake van een geheel nieuwe situatie dan moet de berekende parkeervraag in zijn geheel toegevoegd worden. Wanneer er sprake is van een functieverandering dan moet het verschil in parkeervraag tussen oude en nieuwe situatie worden toegevoegd. Vraagt de nieuwe functie om minder parkeerplaatsen dan hoeven de, eventueel, te veel aanwezige parkeerplaatsen niet verwijderd te worden.

Toetsing van het initiatief

In paragraaf 5.2 Stedenbouwkundige structuur wordt nader ingegaan op de parkeeropgave en -voorzieningen binnen het plangebied.

3.4.9 Milieubeleidsplan

In het Milieubeleidsplan 2009-2012 van de gemeente Bronckhorst komen allerlei milieu-aspecten aan de orde. Bijvoorbeeld wat de gemeente nu doet en in de toekomst van plan is met belangrijke onderwerpen als afval, klimaat, bodem, geluid, lucht, openbaar groen, externe veiligheid en landschap. Dit milieubeleidsplan geeft de ambities en de richting aan die wordt gevolgd voor wat betreft het te voeren gemeentelijk milieubeleid.

In het milieubeleidsplan worden verbanden gelegd tussen de diverse thematische beleidsplannen. Voor veel onderwerpen in het plan was al beleid vastgesteld, zoals afval, klimaat, groen, bodem en geluid. Dit beleid is in het milieubeleidsplan verwerkt en waar nodig aangescherpt. In het plan zijn duidelijker doelen opgenomen en maatregelen om die te bereiken. Hiervoor stelt de gemeente jaarlijks een milieujaarprogramma op. Nieuwe onderwerpen in het milieubeleidsplan zijn een nagenoeg afvalloze maatschappij door nog betere scheidingsmogelijkheden en afval als grondstof voor nieuwe producten en de mogelijkheid van subsidie voor energiebesparende maatregelen bij particuliere woningen. Duurzaamheid en leefbaarheid zijn actuele thema's en met een aantal maatregelen die in het plan zijn opgenomen zet de gemeente zich hiervoor in. Het verminderen van afval en het bijdragen aan het tegengaan van klimaatverandering zijn aangegeven als de belangrijkste uitgangspunten. Het plan is resultaatgericht en vormt de basis voor prioriteiten en concrete uitvoeringsacties die jaarlijks worden vastgesteld in een milieujaarprogramma. Leefbaarheid richt zich hierbij op de korte termijn, hier en nu, de mensen in hun leefomgeving. Duurzaamheid richt op de langere termijn, de volgende generatie en kijkt over de grenzen heen. Het doel van het milieubeleid is een bijdrage leveren aan het creëren van een gezonde, prettige en duurzame leefomgeving voor nu en in de toekomst.

Ruimtelijke ordening richt zich op de inrichting van de leefomgeving. Als gevolg hiervan heeft ruimtelijke ordening vele raakvlakken met de in dit milieubeleid genoemde thema's (bijvoorbeeld Externe Veiligheid en Geluid). Ten aanzien van ruimtelijke ordening zijn als ambitie en doelstelling opgenomen een duurzame inrichting van de schaarse grond, harmonie tussen de diverse functies en het handhaven daarvan. Om deze doelstellingen te kunnen bereiken zullen de volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- In een vroeg stadium van de ruimtelijke planvorming wordt inzicht verkregen in de gevolgen voor milieu, duurzaamheid en natuur.
- Elk ruimtelijk plan/besluit wordt voorzien van een afgewogen keuze ten aanzien van milieuaspecten (geluid, lucht, externe veiligheid, bodem, flora en fauna en waterhuishouding).
- Toepassen van de afstandscriteria voor externe veiligheid, geluid, geur en lucht.
- Onderzoeken in hoeverre de bestemmingsplannen voldoen aan de normen met betrekking tot externe veiligheid (risicovolle planologische situaties worden zoveel mogelijk voorkomen en de gewenste veiligheids situatie wordt planologisch vastgelegd).

- Onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om duurzaamheid te integreren in bestemmingsplannen.

Met het milieubeleidsplan wordt bij het uitoefenen van gemeentelijke taken, waaronder ruimtelijke ordening, rekening gehouden.

3.4.10 Geluidsbeleid

De gemeente Bronckhorst heeft in concept een geluidnota opgesteld. In deze nota wordt het grondgebied van Bronckhorst verdeeld in een aantal zogenaamde gebiedstypen. Voor elk gebiedstype wordt een bepaalde geluidskwaliteit nagestreefd door het hanteren van gebiedspecifieke streef-, grens- en plafondwaarden. Op deze wijze kunnen bepaalde activiteiten vanwege hun geluidproductie wel of niet toegelaten worden in een bepaald gebied. Het geluidbeleid is op deze wijze een ordenend instrument.

De gemeente wil dit beleid toepassen op alle inrichtingen die onder de Wet milieubeheer vallen. Voor de inrichtingen onder de werkingssfeer van het zogeheten Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer) is de toepassing alleen mogelijk indien de gebiedstypen met hun geluidwaarden zijn vastgelegd in een verordening, overeenkomstig artikel 2.19. van genoemd besluit. Dit artikel is echter nog niet in werking getreden waardoor de gemeente haar beleidsvisie, als verwoord in de geluidnota, vooralsnog niet in de praktijk kan brengen. Om deze reden is de gemeente nu nog gehouden de bestaande wet- en regelgeving toe te passen.

Toetsing van het initiatief

In de omgeving van de herontwikkelingslocatie zijn geen bedrijven of wegen aanwezig, waarvan het aspect geluid van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling. De planlocatie ligt niet binnen een geluidzone voor rail-, wegverkeer- of industrielawaai, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Nader akoestisch onderzoek is niet noodzakelijk.

3.4.11 Duurzaamheidsbeleid

De gemeente streeft naar duurzaamheid en wil inzetten op het gebruik van alternatieve energiebronnen, met name biogas en zonne-energie. Daartoe heeft de gemeenteraad op 27 september 2012 de 'Duurzaamheidsagenda Bronckhorst 2013 – 2016' vastgesteld.

Het duurzaamheidsbeleid van de gemeente is afgestemd op de EU-doelen voor Nederland en voorziet in een reductie van CO₂-uitstoot met 20% en het toepassen van 14% duurzame energie in 2020. Daarnaast is het de ambitie van de gemeente om in 2030 energieneutraal te worden.

De gemeente ziet duurzaamheid als een kans voor economische groei. Door het innovatieve karakter liggen er kansen om nieuwe, vaak kennisintensieve werkgelegenheid te scheppen. Het duurzaamheidsbeleid geeft een belangrijke impuls aan de leefbaarheid in de gemeente en aan de lokale en regionale economie.

Lokale initiatieven zijn essentieel voor een duurzaam klimaat. Naast initiatieven om haar eigen bedrijfsvoering energieneutraal te maken, heeft de gemeente het plan om ook met inwoners, dorpsbelangenorganisaties en bedrijven gezamenlijk duurzaamheidsprojecten op te starten en zo bijvoorbeeld de kernen energieneutraal te maken. De gemeente wil deze lokale initiatieven faciliteren.

In de Duurzaamheidsagenda worden tenslotte de speerpunten en belangrijkste acties bij het creëren van een duurzame en groene economie vermeld. Deze speerpunten zijn: klimaat & energie, grondstoffen & produktketens, duurzame gebouwde omgeving, duurzame mobiliteit, duurzame economie en duurzame energieproductie.

Toetsing van het initiatief

Met het ontwerpen van de woningen is rekening gehouden met de laatste duurzaamheidsnormen zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Geconcludeerd wordt dat het duurzaamheidsbeleid zich niet verzet tegen het voornemen.

3.4.12 Waterbeleid

De gemeente Bronckhorst sluit ten aanzien van waterhuishouding aan op het beleid van het 'Waterbeleid voor de 21e eeuw' (zie ook paragraaf 3.1.4) en beleid van het Waterschap Rijn en IJssel ten aanzien van integraal waterbeheer zoals dat in het Waterbeheerplan 2010-2015 en de Watervisie is vastgelegd.

Het Waterbeheerplan beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap. Het plan sluit aan op de beleidskaders van de provincie Gelderland en het Rijk, zoals opgenomen in het provinciale waterhuishoudingsplan en de Kaderrichtlijn Water. De hoofdthema's in het waterbeheerplan zijn veiligheid, watersysteembeheer en waterketenbeheer.

In de Watervisie geeft het Waterschap aan hoe ze aankijken tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het werkgebied om de wateropgaven waarvoor ze de komende vijftig jaar staan, duurzaam op te lossen.

Toetsing van het initiatief

In paragraaf 6.2 Waterhuishouding wordt nader ingegaan op de waterhuishouding binnen het plangebied.

3.5 Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling betreft geen project van nationaal belang en is niet in strijd met het rijksbeleid. Daarnaast vormen het provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid geen belemmering. Het betreft een binnenstedelijke herontwikkeling die in overeenstemming is met de SER-ladder. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt de kwaliteit van de beschikbare woningvoorraad verbeterd. In de hierna volgende hoofdstukken zal worden aangetoond dat het voornemen voldoet aan de randvoorwaarden en geen negatieve effecten met zich mee brengt ten aanzien van diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

Voor de herontwikkeling gelden navolgende uitgangspunten.

4.1 Stedenbouwkundige eisen

Stedenbouwkundig uitgangspunt voor de herontwikkeling is het behoud van het rustige en kleinschalige woonkarakter van de Prinsessenbuurt. De nieuwe (grondgebonden) woningen in het plangebied dienen daarom te beschikken over een voortuin en moeten qua positie, afmetingen en schaal goed aansluiten bij het bestaande rustige bebouwingsbeeld. Kenmerkend zijn de kleine bouwblok lengten, de rustige vormgeving en de plaatsing van de blokjes in een eenduidige rooilijn. Bijzondere aandacht vragen de kopgevels van de woonblokjes.

In het plangebied moeten voldoende parkeerplaatsen voor de bewoners en bezoekers van de woningen worden gerealiseerd. Als norm geldt 2 pp per woning. Indien mogelijk is het gewenst om meer parkeerplaatsen te realiseren, die dan een functie voor het nabije (senioren)appartementencomplex 'De Oranjehof' kunnen vervullen.

4.2 Beeldkwaliteitseisen

Qua beeldkwaliteit dient te worden voldaan aan de geldende uitgangspunten in de Welstandsnota. Naast de algemene criteria voor welstand zijn ook gebiedsspecifieke criteria van toepassing. Het plangebied ligt in het welstandsgebied "Nieuwe stads- en dorpsgebieden".

Kenmerken nieuwe stads- en dorpsgebieden

Naast de historische gegroeide bebouwing 'langs oude wegen' zijn vanaf 1950 bij haast alle in het gebied voorkomende kernen planmatige uitbreidingen gemaakt. De omvang en het groeitempo verschilt sterk van elkaar. Deze uitbreidingen dragen veelal de stedenbouwkundige kenmerken van de vooroorlogse 'tuindorpen': symmetrische straatprofielen met voortuinstroken en woningen in twee bouwlagen met langskap, vrijstaand, als twee-onder-één-kap of in rijtjes. De straten zijn zorgvuldig ontworpen en hebben een informeel groen karakter. De karakters verschillen door de jaren heen hebben een beperkte invloed op de openbare weg, met uitzondering van enkele woongebieden uit de jaren '80, die juist een grillig stratenpatroon vertonen met weinig doorgaande wegen. De architectuur richt zich naar verschillende perioden, maar dit leidt alleen in de grotere kernen als Hengelo, Vorden en Zelhem tot duidelijk verschillende buurten. Hoe hoger het groeitempo des te uniformer de architectuur per periode. Na 1990 worden de kavels snel kleiner en de woningen groter. Woningen in groepjes of rijtjes krijgen een individueel gezicht en er wordt uit alle voorgaande perioden 'geciteerd'. Om de samenhang in architectuur te bevorderen is beeldregie, soms in combinatie met meer standaardisatie, onvermijdelijk.

Kenmerkenmatrix nieuwe stads- en dorpsgebieden

Wegen / profiel	- Planmatige buurten. Meest tuindorpprofiel - Eenzijdige, soms tweezijdige benadering
Bebouwing	- Planmatig of gevarieerd; meest traditioneel en landelijk - 1 en 2 lagen + kapvorm met lage goten
Stijl / detail	- Eenvoudig; gevarieerd per pand, ontwerpeenheid of rijtje
Materiaal / kleur	- Meest rustige gedekte tinten en natuurlijke materialen, zoals baksteen, pannen en hout

Waarden nieuwe stads- en dorpsgebieden

De verschillende wijken met planmatige woningbouw worden elk gewaardeerd om hun eigen specifieke kenmerken. De kwaliteit van de wijk wordt onder andere bepaald door de inrichting van de openbare ruimte, het groene karakter en de maat en schaal van de bebouwing. Maar ook het ruimere individuele of juist knusse collectieve karakter en de mogelijkheden om in te spelen op de huidige woonwensen verhogen de belevingswaarde.

Criteria nieuwe stads- en dorpsgebieden

Onderstaande welstandscriteria gelden specifiek voor dit gebied en voor zover ze niet in strijd zijn met de in het betreffende bestemmingsplan aangegeven bouw mogelijkheden. Uitgangspunt is dat ieder

ontwerp blijkt geeft van een basaal vakmanschap, zoals uiteengezet is in de algemene welstandscriteria. Als een bouwplan niet aan de specifieke welstandscriteria voldoet, kan een nadere beoordeling plaatsvinden op basis van de algemene welstandscriteria.

De welstandscriteria altijd hanteren in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw dient passend te zijn in het karakter van de omgeving. Wijzigingen en aan- en bijgebouwen passend bij het hoofdgebouw of het bouwblok. Ingrepen als erkers, dakkapellen, erfafscheidingen, carports en schuurtjes kunnen het beeld snel verstoren. Goede standaardoplossingen [trendsetters] voor veel voorkomende kleine bouwplannen zijn aan te bevelen. Bij nieuwe aanvragen dienen eerdere vergunde wijzigingen in de omgeving mee te worden bekeken.

Aan de buitenzijde van woongebieden waar deze aan waardevol landschap grenst, dient speciaal gelet te worden op de hoofdkleur en materiaal. Deze dient zich te voegen naar het landschap en in het algemeen rustig en 'natuurlijk' te zijn.

Criteriamatrix nieuwe stads- en dorpsgebieden

Situering	- Bij (vervangende) nieuwbouw is de positie en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing richtinggevend - Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek en het gevelbeeld van de bestaande bebouwing in de omgeving - De panden zijn met de voorgevel georiënteerd op de openbare ruimte
Massa en vorm	- De bestaande schaal van de bebouwing in de omgeving is het uitgangspunt bij uitbreiding en vervanging van de bebouwing - Het aantal bouwlagen en de kapvorm zijn afgestemd op de bouwhoogte en de bouwmasa van de belendende bebouwing - Bij- en aanbouwen blijven duidelijk ondergeschikt aan de hoofdmassa. Bij aanpassingen blijft de hoofdvorm herkenbaar - De bestaande kaprichting en kapvorm zijn richtinggevend
Gevels	- Bij renovatie of nieuwbouw sluit de stijl en het materiaal aan op die van de bebouwing in de omgeving - De maat en schaal van de gevelindeling worden gerespecteerd - De richting en de maatverhoudingen van bestaande gevelopeningen worden gehandhaafd - Zijgevels die duidelijk zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte worden behandeld als voorgevels - Bij rijwoningen zijn toevoegingen per woning ondergeschikt aan de hoofdstructuur en de gevelritmiek van het woningblok
Materiaalgebruik	- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke materiaalgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt - De daken en gevels van de hoofd- en bijgebouwen bestaan uit natuurlijke materialen - Het materiaalgebruik van aan- en bijbouwen is afgestemd op dat van het hoofdgebouw
Kleurgebruik	- Bij verbouwing of renovatie is het oorspronkelijke kleurgebruik van de bestaande bebouwing uitgangspunt - Voor de hoofdmaterialen worden aardkleuren toegepast, in combinatie met donkere of rode dakpannen, afhankelijk van de buurt - De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd - Bij rijwoningen afstemming van kleur per blok
Detailering	- Bij renovatie of nieuwbouw is de specifieke detailering van gevelopeningen, deurluifels en dergelijke van bebouwing van dezelfde architectuur in de omgeving, maatgevend - De detailering bij aanpassing, renovatie of nieuwbouw krijgt eenzelfde mate van aandacht en expressie als die in de omgeving

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Planconcept

Omdat de bestaande woningen op deze locatie niet meer voldeden aan de hedendaagse kwaliteitseisen en niet met een grootschalige renovatie op dat kwaliteitsniveau te brengen waren, is besloten tot sloop en vervanging door 18 grondgebonden seniorenwoningen, waar grote vraag naar bestaat.

5.2 Stedenbouwkundige structuur

Bij de herontwikkeling van het plangebied zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden gevolgd. Er is gekozen voor 6 blokjes van elk 3 woningen, die in lijn op ca. 5m uit het trottoir van de Prinses Marijkestraat en de Beatrixstraat worden gesitueerd. In de bocht van de Beatrixstraat wordt één woningblokje recht tegenover de Prinses Marijkestraat geplaatst om het einde van die straat te markeren.

De bouwblokjes krijgen een langskap. Eindwoningen op straathoeken en een woning in de bocht van de Beatrixstraat, krijgen als architectonisch gebaar een kap haaks op de weg.

Op 3 plaatsen worden tussen de woningblokjes parkeerkoffers gerealiseerd met in totaal 40 parkeerplaatsen. Dit aantal voldoet ruimschoots aan de gestelde parkeernorm.

De bestaande straatprofielen en straatinrichting wijzigen nauwelijks. Alleen voor de ontsluiting van de parkeerkoffers moeten nieuwe inritten worden aangelegd.

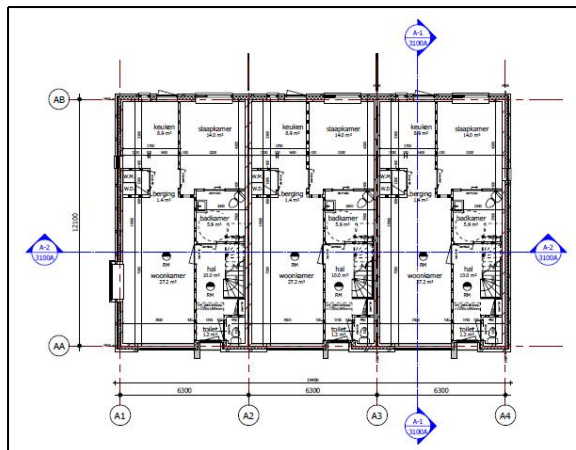


Afbeelding 5.2 - Stedenbouwkundige invulling

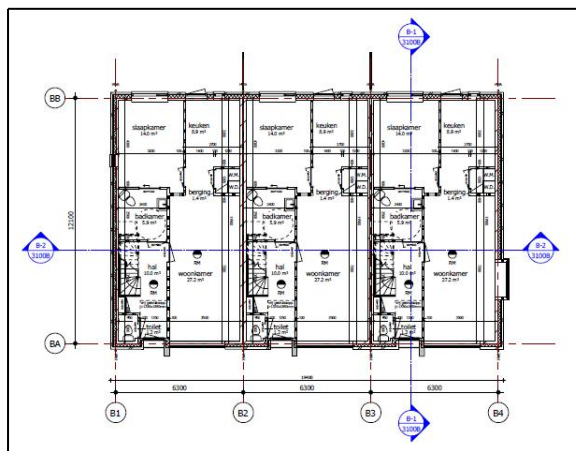
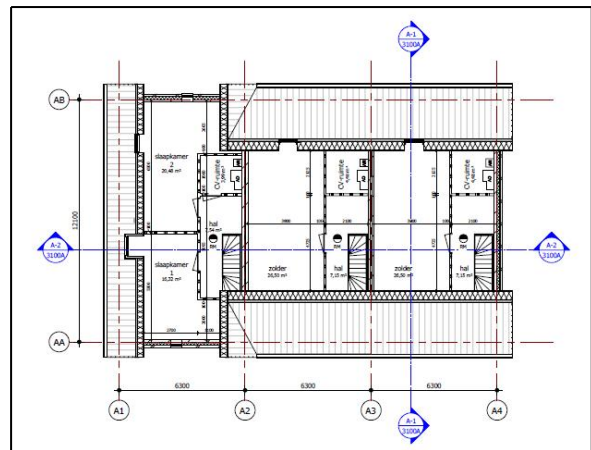
5.3 Bouwprogramma

Het bouwprogramma bestaat uit 18 grondgebonden nultreden seniorenwoningen. De woningen hebben één laag met een kap. Op de beganegrond bevindt zich een volledig woonprogramma. De zolderruimten op de verdieping zijn geschikt om als slaapkamers in te richten; voor de woningen met een dwarskap wordt dat programma op de verdieping direct gerealiseerd.

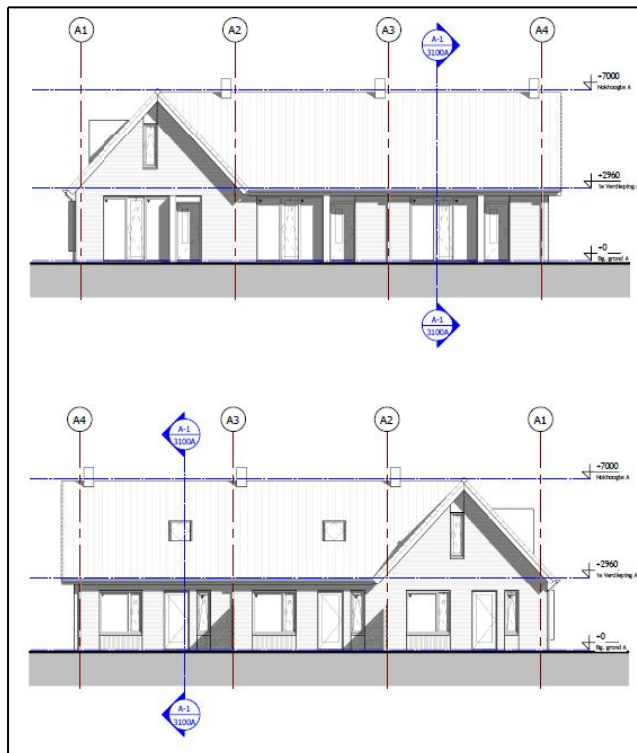
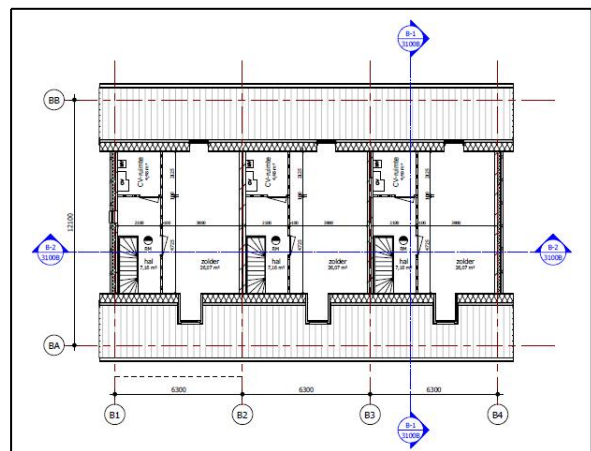
Zelhem; Prinsessenbuurt



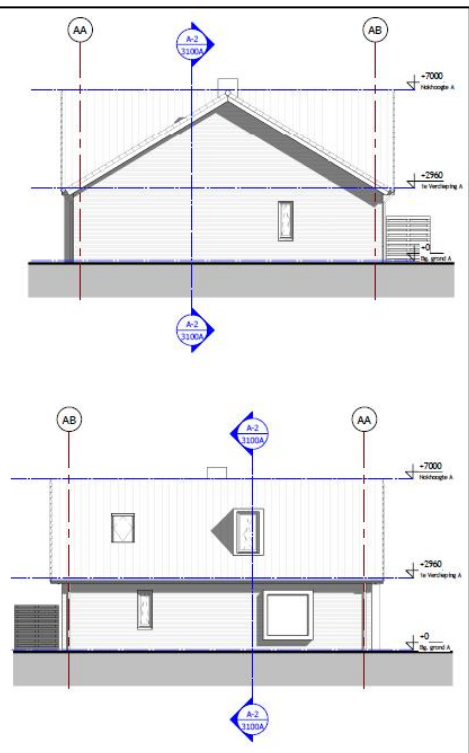
Afbeelding 5.3a - Plattegronden type A

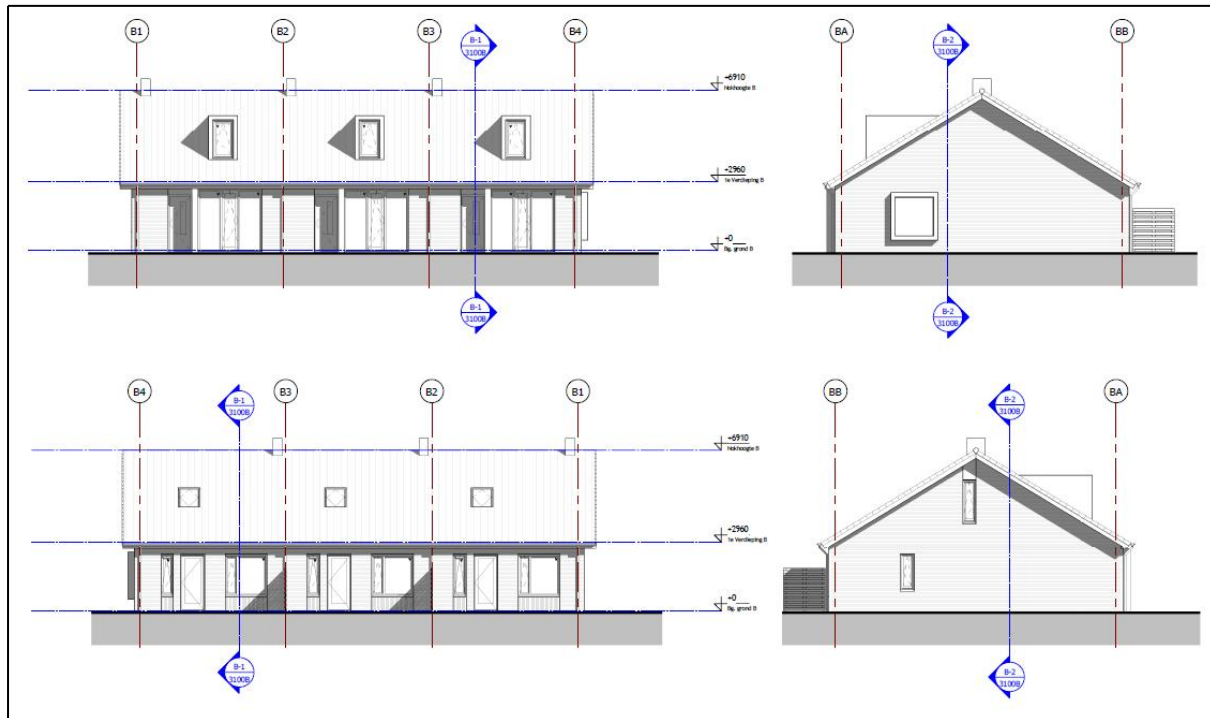


Afbeelding 5.3b - Plattegronden type B



Afbeelding 5.3c - Gevels type A





Afbeelding 5.3d - Gevels type B

Hoofdstuk 6 Milieu- en omgevingsaspecten

6.1 Milieu

6.1.1 Bodem

Buro Antares heeft in februari en maart 2012 (rapportnr. 012007 dd. 23-04-2012) een verkennend bodemonderzoek annex verkennend asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De rapportage is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing. Doel was het vaststellen van de huidige milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater ter plaatse. Het verkennend asbestonderzoek had tot doel om na te gaan of de verdenking van asbestverontreiniging ter plaatse terecht is. De onderzoeken zijn uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals die zijn gesteld in de NEN 5740 en NEN 5707.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, zwak siltig, matig fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak siltig, matig fijn zand.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is zintuiglijk waargenomen dat de ondergrond plaatselijk roesthoudend is (sporen tot zwak). Verder zijn in de bovengrond van één van de boringen sporen puin waargenomen. Er zijn geen bijzonderheden waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrondmengmonsters licht verhoogde gehalten lood en/of zink zijn gemeten. In beide ondergrondmengmonsters overschrijden geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarde. In het grondwater zijn, na herbemonstering, licht verhoogde concentraties zink, xylenen en naftaleen gemeten.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Tijdens de locatie-inspectie, uitgevoerd voorafgaand aan de veldwerkzaamheden, is waargenomen dat de daken van diverse schuren uit asbestverdacht materiaal bestaan. De daken zijn in tact.

Tijdens de maaiveld-inspectie is waargenomen dat in de achtertuin van de Prinses Beatrixstraat 14 een 11 meter lange afscheiding van asbestverdachte golfplaten in de grond aanwezig is. De platen zijn nog in tact. Op het maaiveld in de achtertuin van de Prinses Margrietstraat 4 zijn een aantal asbestverdachte golfplaten op het maaiveld aanwezig. Verder zijn op het maaiveld geen asbestverdachte materialen waargenomen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat minder dan 25% van het maaiveld inspecteerbaar was door de begroeiing in de tuinen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het asbestverdachte materiaal aan de Prinses Beatrixstraat 14 en de Prinses Margrietstraat 4 asbest bevat. Het asbest is hechtgebonden.

Tijdens de inspectie van de proefgaten/-boringen zijn zintuiglijk geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In overleg met de gemeente Bronckhorst zijn geen analyses uitgevoerd op de aanwezigheid van asbest in de grond.

Conclusie en advies

Buro Antares concludeert dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. De licht verhoogd gemeten gehalten/concentraties zink, lood, xylenen en naftaleen zijn dusdanig gering verhoogd gemeten, dat de risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek hiervoor acht het onderzoeksburo niet noodzakelijk.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden

afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Het op/in de percelen Prinses Beatrixstraat 14 en Prinses Margrietstraat 4 aangetroffen asbesthoudende materialen mogen gelijktijdig met de asbestsloopwerkzaamheden van de gebouwen verwijderd worden. Volgens de gemeente is geen nader onderzoek noodzakelijk. De asbestverwijderingswerkzaamheden dienen wel conform de geldende regelgeving uitgevoerd te worden. Gezien het feit dat meer dan 75% van het maaiveld niet inspecteerbaar was, beveelt het onderzoeksburo aan om na de sloop van de gebouwen wederom een maaiveldinspectie uit te voeren.

6.1.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien er geen spoorweg in de omgeving aanwezig is. Voor wat betreft het aspect industrielawaai wordt opgemerkt dat in de omgeving van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig is. Voor de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen wordt verwezen naar paragraaf 6.1.5 Bedrijven en milieuzonering.

Ten aanzien van wegverkeerslawaai wordt opgemerkt dat de planlocatie binnen een 30 kmh-gebied ligt, waardoor er geen sprake is van een wettelijke geluidszone.

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er wvb het onderwerp geluid ter plaatse van de grondgebonden seniorenwoningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

6.1.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

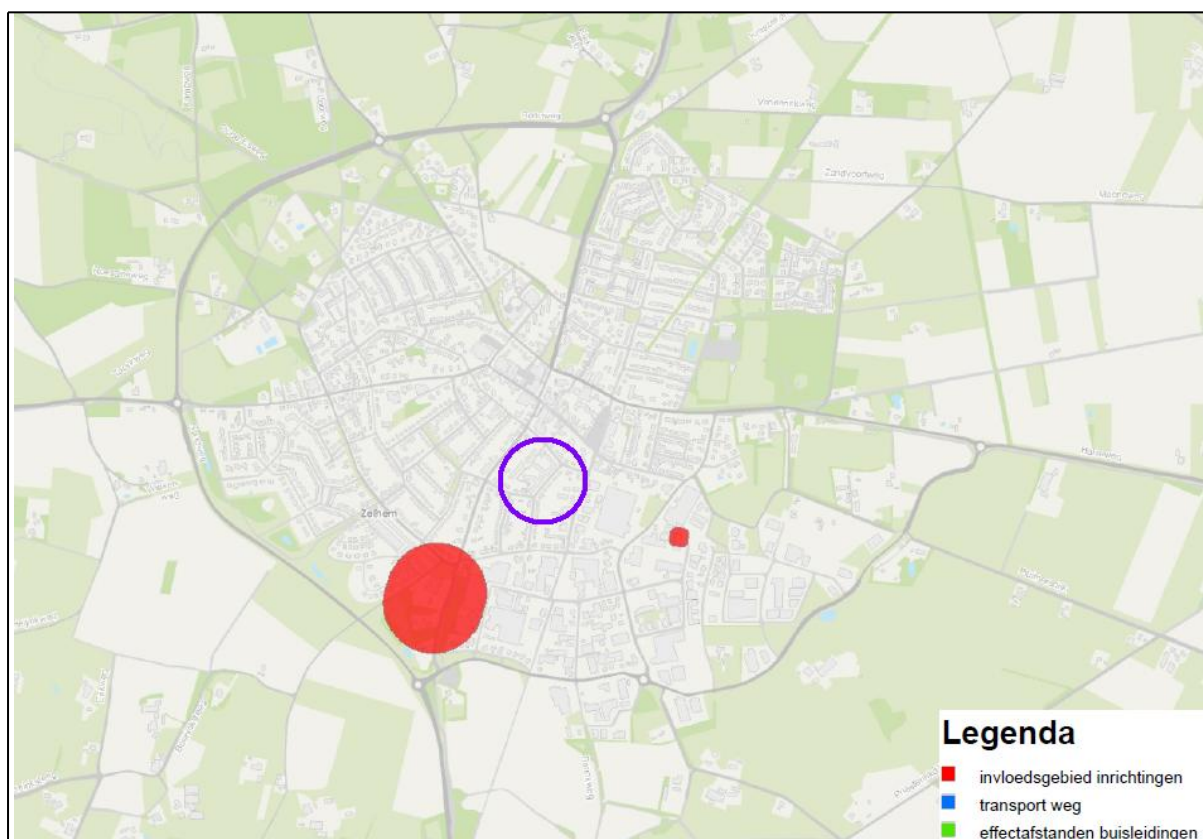
- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

De herontwikkeling heeft een kleinschalige omvang en het aantal woningen neemt niet toe, zodat deze is aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan de luchtverontreiniging. Gezien de woonfunctie is het Besluit gevoelige bestemmingen van toepassing. Het plangebied is echter

niet gelegen binnen een afstand van 300 meter van rijkswegen en 50 meter van provinciale wegen. Nadere toetsing van de ontwikkeling aan het besluit is dan ook niet noodzakelijk.

6.1.4 Externe Veiligheid

Aan de hand van de gemeentelijke signaleringskaart EV, afgeleid van de Risicokaart Gelderland, zijn de risicobronnen in en rond het plangebied geïnventariseerd. Op deze kaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de signaleringskaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 6.1 - Fragment Signaleringskaart EV Zelhem

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

1. zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
2. zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
3. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
4. niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

6.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Hierna zijn de richtafstanden per milieucategorie en omgevingstype weergegeven. In voorliggend geval is het plangebied gelegen in een 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Ad. 1

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Ad. 2

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

Binnen een afstand van 10m à 30m van de nieuwe woningen bevinden zich langs de Dr. Grashuisstraat

een aantal bedrijven. Deze vallen volgens de VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" in de milieucategorieën 1 en 2 en veroorzaken geen belemmeringen voor de nieuwe woningen.

De functie van de percelen binnen het plangebied wijzigt niet: deze is en blijft wonen. De positie van de nieuwe woningen verschilt niet wezenlijk t.o.v. die van de oude, inmiddels gesloopte woningen. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

6.2 Waterhuishouding

6.2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie bevonden zich binnen het plangebied 18 woningen met bijgebouwen. De woningpercelen binnen het plangebied waren gemiddeld voor ongeveer 40% verhard.

In de bestaande situatie wordt zowel het afval- als hemelwater afkomstig van de daken van de bestaande bebouwing als van de verhardingen binnen het plangebied afgevoerd via het gemengde stelsel.

6.2.2 Ontwikkelingen

Ontwikkelingsplan

De ontwikkeling bestaat uit het slopen van de aanwezige woningen met bijgebouwen binnen het plangebied (inmiddels uitgevoerd) en het verwijderen van de verhardingen. Er worden 6 bouwblokjes van elk 3 woningen met bergingen teruggebouwd. Tevens worden er 3 centrale parkeervoorzieningen en andere verhardingen aangelegd. In totaliteit zal het percentage verhard oppervlak op de percelen toenemen tot ca. 45%.

Watertoets

Voor de in deze onderbouwing besloten ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en worden vervolgens nader toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1

Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Onderzoek

Econsultancy heeft in november 2013 (in opdracht van ProWonen) een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd in het kader van het duurzaam waterbeheer ten aanzien van de voorgenomen (her)ontwikkeling van de onderzoekslocatie. Doel van het doorlatendheidsonderzoek is het bepalen of de onderzoekslocatie geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Hiervoor is inzicht verkregen in de regionale en locatiespecifieke bodemopbouw en geohydrologie. Tijdens het onderzoek is onder andere de waterdoorlatendheid (k-waarde) van verschillende bodemlagen worden onderzocht. Het onderzoeksrapport (nr 13106132) is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd en geeft de volgende informatie:

Bodemopbouw en grondwater

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien, tot een maximale diepte van 1,0 m -mv zwak tot matig humeus. De ondergrond is plaatselijk zwak tot matig gleyhoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden is gebleken dat de grondwaterstand zich op dat moment op meer dan 3,0 m -mv bevond.

Doorlatendheid

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn 5 in-situ doorlatendheidsmetingen uitgevoerd in de onverzadigde zone. Het onderzoek heeft een oriënterend karakter, waarbij verschillende bodemlagen zijn onderzocht. De doorlatendheid van de bodem wordt over het algemeen geclassificeerd als goed

doorlatend, waarbij k-waarden van 3,8 tot 6,9 m/dag zijn aangetoond.

Advies infiltratiemogelijkheden

De haalbaarheid van hemelwaterinfiltratie is mede afhankelijk van de doorlatendheid van de bodem. Naast de doorlatendheid van de bodem (k-waarde) zijn factoren zoals lokale en regionale bodemopbouw, de heersende grondwaterstanden (GHG, GLG en GVG), etc. van belang. Op basis van de onderzoeksresultaten en de actuele grondwaterstand kan worden gesteld dat de bodem over het algemeen geschikt is voor de infiltratie van hemelwater. Bij het maken van de eventuele keuze voor een bergingsvoorziening (dimensionering) is het tevens van belang rekening te houden de hoeveelheid te bergen hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak. Bij het maken van de keuze voor het type infiltratievoorziening(en) is het tevens van belang rekening te houden met het actuele grondwaterniveau en het gemiddeld hoogste grondwaterniveau. Uiteraard is de hoeveelheid te infiltreren hemelwater, afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak, eveneens bepalend voor de dimensionering.

Wijzigingen verhard oppervlak

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het oorspronkelijk verhard oppervlak ($\pm 1435 \text{ m}^2$ bebouwd en $\pm 1000 \text{ m}^2$ bestrating = $\pm 2435 \text{ m}^2$ totaal) toe met $\pm 405 \text{ m}^2$. Daarnaast is het mogelijk om het nieuwe verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel, zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien vermindert. Het gaat hierbij om 1470 m^2 bebouwd oppervlak en circa 1370 m^2 bestrating. De totale hoeveelheid nieuwe verharding bedraagt circa 2840 m^2 .

Maatregelen

Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater in de nieuwe toestand niet langer afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd/geborgen in infiltratiekratten. De dimensioneringsberekeningen van de diverse voorzieningen worden dusdanig opgesteld, dat op deze wijze een regenbui $T=10+10\%$ (40mm) kan worden opgevangen in het plangebied en vertraagd kan worden afgevoerd. In extreme situaties moet een bui $T=100+10\%$ tot aan maaiveld of op maaiveld geborgen kunnen worden zonder dat er waterschade optreedt.

Wateroverlast voor het plangebied wordt voorkomen door een overstort van de infiltratiekratten te maken welke gescheiden van het vuilwater naar de erfgrans gaat en vervolgens wordt gekoppeld naar het gemeentelijk vuilwaterriool.

6.2.3 Overleg

Over deze waterparagraaf heeft in november 2013 vooroverleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer ProWonen en het Waterschap Rijn en IJssel (WRIJ). Het WRIJ heeft daarbij kenbaar gemaakt geen op-/aanmerkingen te hebben over de wijze waarop de waterhuishoudingsproblematiek ten behoeve van deze herontwikkeling wordt opgelost.

6.3 Archeologie en cultuurhistorie

6.3.1 Archeologie

Archeodienst heeft in opdracht van ProWonen in maart 2012 een gedetailleerd archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het plangebied (rapportnr. 123; ISSNnr 1877-2900), dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

Bureau-onderzoek

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden.

Op basis van het bureauonderzoek was een middelhoge archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld tot en met het Mesolithicum. Voor de periode Neolithicum tot Vroege-Middeleeuwen was een hoge verwachting opgesteld. Voor de Late-Middeleeuwen een middelhoge verwachting en een lage verwachting voor de Nieuwe tijd. Enkel voor de Late-Middeleeuwen zijn archeologische indicatoren

gevonden, waardoor voor die periode de verwachting wordt bijgesteld naar hoog. Voor de overige perioden wordt deze bijgesteld naar of behouden op een lage verwachting.

Inventariserend Veldonderzoek

Het doel van het karterend booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventueel aanwezige archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren.

Het booronderzoek wijst uit dat er zich mogelijk een archeologische vindplaats in het plangebied bevindt. Wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 40 cm beneden maaiveld kunnen eventueel aanwezig archeologische resten verloren gaan en is vervolgonderzoek noodzakelijk. Ter plaatse van de huidige bebouwing is dit niveau mogelijk nog intact en kunnen onder de bebouwing nog grondsporen aanwezig zijn. Archeodienst BV adviseert een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met een dekkingsgraad van 10% om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

Proefsleuvenonderzoek

BAAC bv heeft in mei 2013 in opdracht van ProWonen een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd in het plangebied. Voorafgaand aan dit vervolgonderzoek is eerst een Programma van Eisen (PvE) opgesteld en goedgekeurd, waarin de werkwijze en de randvoorwaarden van het onderzoek zijn vastgelegd.

Het proefsleuvenonderzoek heeft zes archeologisch relevante sporen opgeleverd, die zijn aangesneden in werkput 1. Deze sporen betreffen vier paalkuilen en twee kuilen die dateren in de periode late bronstijd-Romeinse tijd. Andere dan bewoningssporen zijn niet aangetroffen in het plangebied. In de werkputten 2, 3 en 4 zijn waterputten uit de nieuwe tijd, enkele natuurlijke sporen en recente verstoringen blootgelegd. De waterputten zijn, vermoedelijk in de jaren vijftig, op de achterterreinen van de onlangs gesloopte woningen gegraven. Ze zijn opgebouwd uit machinale baksteen. Tijdens het onderzoek zijn twaalf vondstnummers uitgeschreven, waarin in totaal veertien vondsten zijn weggeschreven. Aardewerk vormt de grootste vondstcategorie met elf fragmenten, gevolgd door twee stuks bouwkeramiek en een klein fragment glas. Bij gebrek aan verkoold materiaal of sporen die doorlopen tot beneden de grondwaterstand zijn geen monsters genomen. Het aardewerk is onder te verdelen in fragmenten handgevormd aardewerk uit de periode late bronstijd-Romeinse tijd, Pingsdorf- en grijsbakkend aardewerk uit de middeleeuwen en pijpenaarde, roodbakkend- en fayence aardewerk uit de nieuwe tijd.

Opgraving

Aangezien het ging om een relatief klein gebied van circa 2000 m² groot, dat bovendien deels verstoord was door de bouw van de woningen in de jaren 50, werd behoud insitu hier niet als zinlijk/mogelijk beoordeeld. Om toekomstige bouwactiviteiten in de achtertuinen van de nieuw te bouwen woningen te besparen van verder archeologisch onderzoek, is besloten om dit deel op te graven (behoud ex-situ). De opgraving is uitgevoerd en door Archeodienst. Het verslag van de opgraving is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd (rapportnr. 355; ISSNnr 1877-2900; dd. 29-11-2013).

Conclusie

Nu de aanwezige archeologische resten zijn opgegraven zijn er in dit opzicht geen belemmeringen meer voor de voorgenomen herontwikkeling van de bouwlocatie.

6.3.2 Cultuurhistorie

Er zijn op de ontwikkellocatie en in de directe omgeving geen monumenten of andere cultuurhistorische elementen aanwezig. Voor een algemene toelichting op dit onderwerp zie paragraaf 3.4.4 Monumenten, archeologisch en cultuurhistorisch beleid.

6.4 Flora en fauna

Econsultancy heeft in opdracht van ProWonen in november 2012 een ecologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Deze rapportage (nr. 11096043) is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Vooronderzoek

In oktober 2011 heeft Econsultancy een veldbezoek uitgevoerd op de onderzoekslocatie. Tijdens dit veldbezoek zijn gegevens verzameld over het potentieel voorkomen van (beschermde) flora en fauna op de onderzoekslocatie. De op dat moment nog te slopen bebouwing werd aangemerkt als potentieel geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen. Verder werd niet op voorhand uitgesloten dat een steenmarter gebruik maakt van de bebouwing als vaste rust- en verblijfplaats.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de begrenzing c.q. invloedssfeer van een EHS-gebied en/of een Natura 2000-gebied.

Ecologisch onderzoek

In de periode april t/m september 2012 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen op de onderzoekslocatie. Voor de soort steenmarter is tijdens het vleermuisonderzoek navraag gedaan bij de gemeente Bronckhorst en bij de gebruikers van de bebouwing of er aanwijzingen zijn dat de soort gebruik maakt van de onderzoekslocatie. Geconstateerd is dat in het plangebied verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, huismus en gierzwaluw aanwezig zijn. Tijdens de onderzoeksperiode zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van steenmarters binnen het plangebied.

Ontheffing artikel 75 Flora- en faunawet

Gelet op het bepaalde in de artikelen 4 en 11 van de Flora- en faunawet is er, i.v.m. de voorgenomen verstoring/verwijdering van aanwezige nesten, holen, of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde inheemse diersoorten, een ontheffing (o.g.v. artikel 75) noodzakelijk voor het slopen van de bebouwing en het verwijderen van de beplanting binnen het plangebied. ProWonen heeft de benodigde ontheffing op 22 november 2012 aangevraagd; het Ministerie van EZ, L & I heeft de ontheffing op 29 januari 2013 verleend. Aan de ontheffing zijn voorschriften verbonden, waaronder het nemen van mitigerende en compenserende maatregelen.

Algemene maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen van de Flora- en faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels.

Algemene zorgplicht

Voor algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt de algemene zorgplicht, die er ondermeer in voorziet dat al het redelijkerwijs mogelijke dient te worden gedaan om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

ProWonen heeft in 2013 de sloop van de bebouwing en de verwijdering van de beplantingen in het plangebied uitgevoerd in overeenstemming met de van het Ministerie verkregen ontheffing, de algemeen geldende bepalingen in de Flora- en faunawet en de door de gemeente afgegeven sloopvergunning. Er bestaan vanuit het oogpunt van (de bescherming van) flora en fauna geen belemmeringen meer voor de voorgenomen herontwikkeling van de bouwlocatie.

6.5 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen primaire hoofdleidingen aanwezig; wel komen overige leidingen voor. De locatie is ingemeten en de ligging van de leidingen zijn bekend bij de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De herontwikkelingskosten komen volledig voor rekening en risico van woningcorporatie ProWonen. De met dit project samenhangende gemeentelijke kosten worden deels verhaald via leges en voor het overige op basis van schriftelijke afspraken tussen initiatiefnemer en de gemeente. De financieel-economische uitvoerbaarheid van het project is hiermee voldoende verzekerd. De vaststelling van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Overleg

Een voorontwerp van deze ruimtelijke onderbouwing is voor advies ex artikel 3.1.1 Bro toegestuurd naar het Waterschap Rijn & IJssel. Het waterschap heeft bij brief van [Datum] kenbaar gemaakt [geen] opmerkingen te hebben over de - in de onderbouwing opgenomen - waterparagraaf.

Gelet op het lokale karakter van de geplande herontwikkeling is geen vooroverleg gevoerd met andere maatschappelijke- en/of overheidsinstanties.

8.2 Inspraak

PM [Wordt gevoerd nav ontwerp-omgevingsvergunning]