

Gemeente Winterswijk

Meddo - Nieuw Gelle fase 4 Fase 4

Ruimtelijke onderbouwing



Auteurs: M.S. Mol – van Zelst
L.J.E. Mol

13 juni 2024



Adviesbureau Mol - van Zelst

Keizerstraat 8
4064 ED VARIK
Telefoon: 0344 - 78 76 50
Mobiel: 06- 53 70 74 70
E-mail: info@molvanzelstplanologie.nl
www.molvanzelstplanologie.nl

INHOUD

1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging en omgeving van het projectgebied	3
1.3.	Geldende bestemmingsplan	4
1.4.	Leeswijzer	5
2.	Huidige en toekomstige situatie	7
2.1.	Huidige situatie	7
2.2.	Toekomstige situatie	7
3.1.	Rijksbeleid	12
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.3.	Gemeentelijk beleid	17
4.	Milieuaspecten	19
4.1.	Bodem	19
4.2.	Archeologie	20
4.3.	Cultuurhistorie	21
4.4.	Flora en fauna	21
4.5.	Geluid	23
4.6.	Luchtkwaliteit	23
4.7.	Bedrijven en milieuzonering	24
4.8.	Externe veiligheid	24
4.9.	Kabels en leidingen	26
4.10.	Water	26
4.11.	Verkeer en parkeren	27
5.	Economische uitvoerbaarheid	29
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.	Resultaten overleg met andere overheden en instanties	30
8.	Procedure	30
9.	Conclusie	30

LOSSE BIJLAGEN

1. **DISEO**: a. Verkennend bodemonderzoek plan Roetendaal, Meddo; rapportnr D.2019–106V1; datum 21 maart 2019; en b. Aanvullend bodemonderzoek plan Roetendaal, Meddo; rapportnr D.2019–687V1; datum 14 november 2019;
2. **Natuurbank Overijssel**: Quick scan natuurwaardenonderzoek Eibergseweg ong. Meddo, projectnr. 5741 versie 1.0, datum 23 november 2023;
3. **Witjes Milieuadvies**: Briefadvies stikstofdepositieberekeningen aanleg- en gebruiksfase, ref. 23462, datum 18 december 2023;
4. **S&W Bouwkundig ingenieurs**: Akoestisch onderzoek geluidsbelasting, projectnr. 2240274b, datum 12 februari 2024;
5. Watertoets Nieuw Gelle fase 3 en 4;
6. Verslag informatie avond december 2023.

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het plangebied Nieuw Gelle Meddo is nog een uitbreiding mogelijk (fase 3 en 4), conform bestemmingsplan Roetendaal-Plus vastgesteld in 2009. In fase 1 en 2 zijn reeds 43 wooneenheden gerealiseerd.

Er resteert nog een bouwvolume van 20 woningen in dit gebied onder het huidige bestemmingsplan. Als het bij deze eenheden zou blijven, dan worden het allemaal zeer grote kavels waar vrijstaande woningen op gebouwd gaan worden. Deze zijn alleen realiseerbaar door vermogende kopers.

Uit gesprekken met de gemeente, Meddo's Belang, vorige informatieavonden en een plaatselijke makelaar is gebleken dat daar absoluut niet de behoefte ligt in Meddo. Daarentegen kwam juist naar voren dat voor het dorp Meddo het goed zou zijn voor diverse doelgroepen te bouwen, zodat zowel de ouderen, als jongeren en de gezinnen met kinderen hun plek in Meddo kunnen houden of weer terug kunnen naar hun roots.

Er zijn zowel landelijk als regionaal overeenkomsten gesloten, Regionale Woonagenda Achterhoek en de Regionale Woondeal Achterhoek, waarin het bouwen van meer (betaalbare) woningen wordt gestimuleerd.

Initiatiefnemer heeft de afgelopen 1½ jaar met de gemeente een plan gemaakt voor de ontwikkeling van deze laatste twee fases. Diverse varianten bleken financieel niet haalbaar. Daarom is nogmaals kritisch gekeken naar het aantal woningen en de woningtypen voor de diverse doelgroepen. Initiatiefnemer en gemeente zijn tot een plan gekomen dat voldoet aan de behoefte van Meddo, past binnen de regionale afspraken én financieel haalbaar is.

Om meer woningen te mogen bouwen dient aannemelijk gemaakt worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

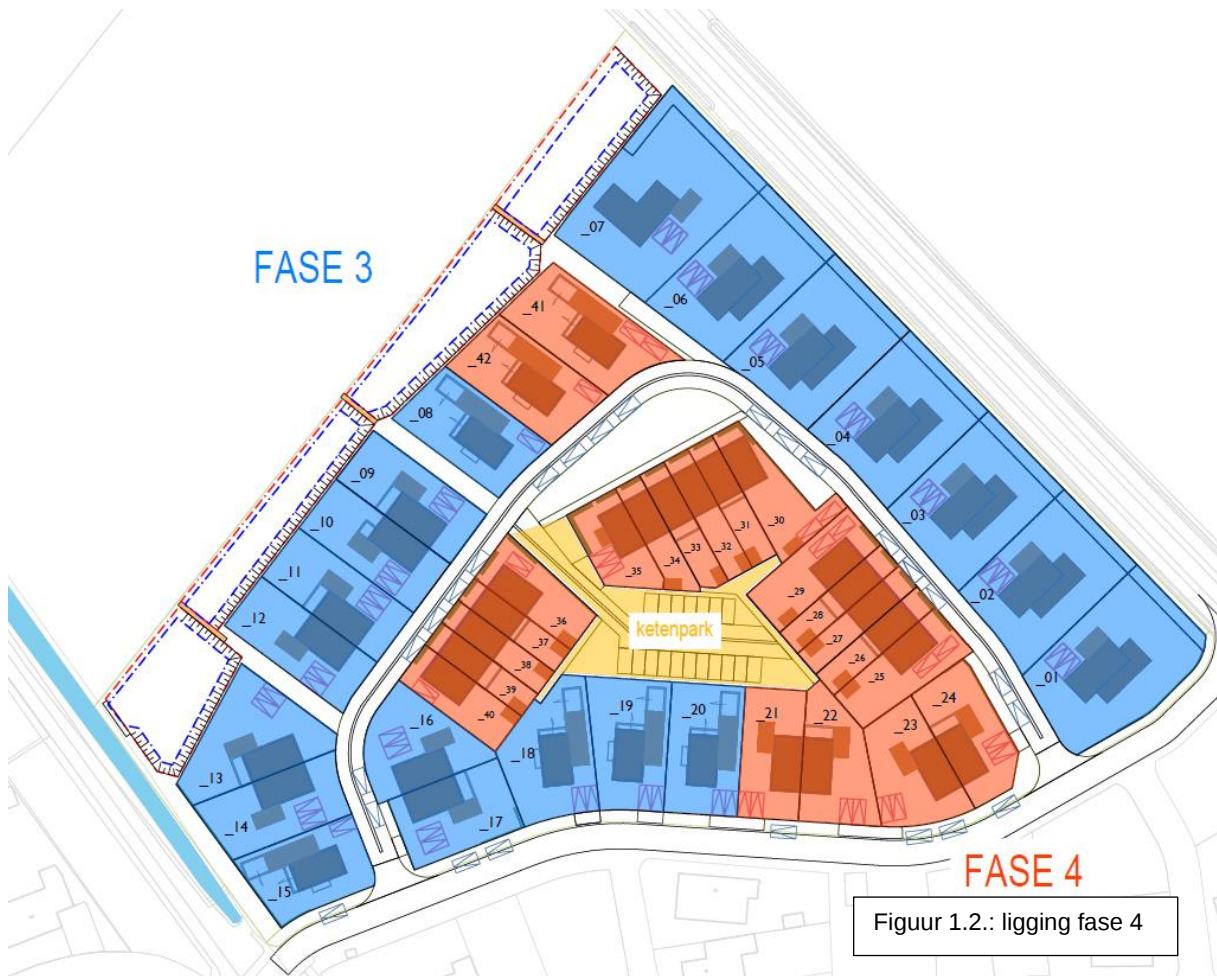
1.2. Ligging en omgeving van het projectgebied

Het projectgebied bevindt zich ten noorden van de Geldereschweg en ten westen van de Eibergseweg.



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Winterswijk, sectie P, perceel 745 (gedeeltelijk). Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 20.971 m². Het projectgebied heeft een oppervlakte van ca 9.000 m².

Het projectgebied bestaat uitsluitend uit fase 4. Dit zijn de woningen die meer zijn dan het geldende bestemmingsplan toestaat. Voor de woningen in fase 4 moet worden afgeweken van het bestemmingsplan (figuur 1.2.).



1.3. Geldende bestemmingsplannen

Voor het projectgebied gelden de bestemmingsplannen: “Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk” en “Meddo – Roetendael plus”.

Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk

Dit plan is vastgesteld in 2018 en regelt het parkeren binnen de gemeente Winterswijk. Ter plaatse van het projectgebied geldt de gebiedsaanduiding “Overige zone – bebouwde kom”. In het facetplan is hierover het volgende bepaald:

3.3.1. Algemene parkeerregels

Het is verboden te bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen indien er niet wordt voldaan aan de op grond van de gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt slechts verleend indien bij de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangetoond dat gelet op de omvang of de bestemming van het gebouw in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

3.3.2 Beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen deze parkeerregels toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren, voortkomend uit de Nota parkeernormen Winterswijk 2013 en de actualisatie van de Nota parkeernormen, de beleidsregel parkeernormen Winterswijk.

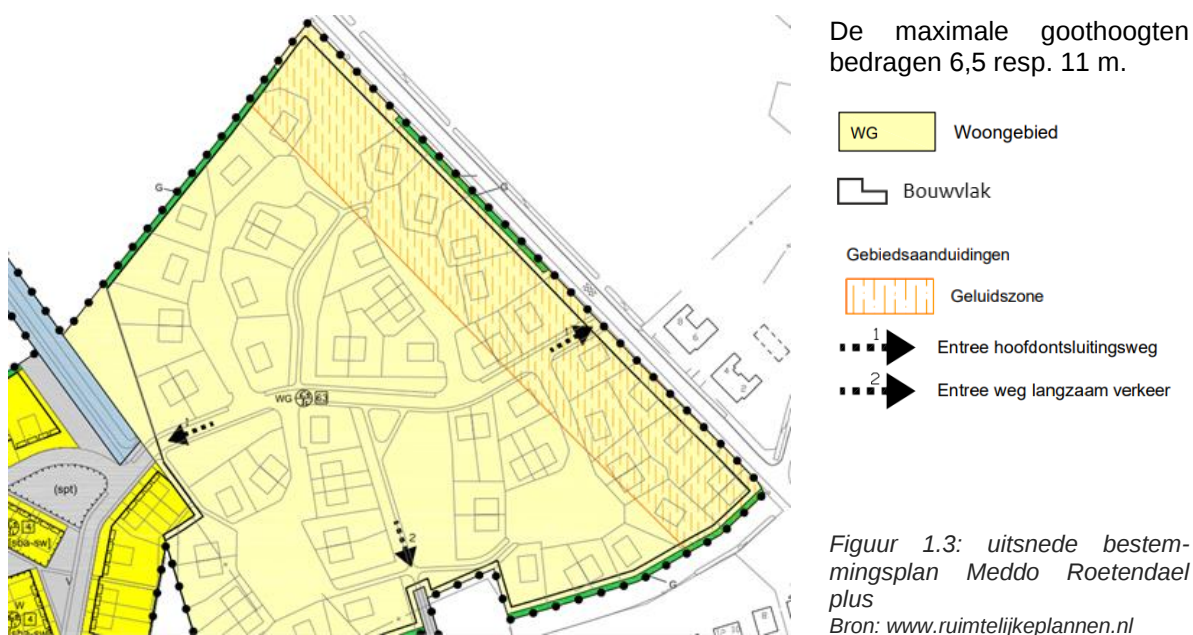
3.3.3 Specifieke parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de beleidsregels. Indien gedurende de planperiode de beleidsregels wijzigen, dan gelden de gewijzigde regels.

In par. 4.11 wordt ingegaan op de parkeerbehoefte.

Meddo – Roetendael plus

Dit plan is vastgesteld in 2009. Voor het projectgebied geldt de bestemming Woongebied en de gebiedsaanduiding 'geluidszone'.



Er mogen in het gebied Roetendael plus maximaal 63 woningen worden gebouwd. In fase 1 en 2 worden in totaal 43 woningen gebouwd. Voor fase 3 en 4 resteren gezamenlijk nog 20 wooneenheden.

Initiatiefnemer is voornemens om in het resterende projectgebied te realiseren:

- Fase 3: 20 woningen;
- Fase 4: 22 woningen.

Fase 3 (20 woningen) kan gerealiseerd worden op grond van de regels van het geldende bestemmingsplan. De overige 22 woningen in fase 4 vallen buiten de regels van dit bestemmingsplan.

1.4. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing “Meddo – Nieuw Gelle fase 4” bestaat uit de volgende hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de aanleiding van het project, de ligging van het projectgebied en de geldende bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 2 Huidige en toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Toetsing aan beleid.

In dit hoofdstuk beschrijft het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten.

In dit hoofdstuk wordt getoetst of het plan voldoet aan het beleid en de regels inzake onder andere bodem, archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, geluid, lucht, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, verkeer en parkeren.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 5 gaat in op de kosten die voortvloeien uit dit plan en wie die kosten zal dragen.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Dit hoofdstuk bevat de resultaten van overleg met omwonenden.

Hoofdstuk 7 Resultaten overleg met andere overheden en instanties.

Hoofdstuk 8 Procedure

Hoofdstuk 9 Conclusie

2. Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een maïsakker. Aan de zuidrand van het projectgebied zijn fasen 1 en 2 gerealiseerd.

2.2. Toekomstige situatie

Stedenbouwkundig plan

Het projectgebied wordt ontsloten vanaf de Eibergseweg en de Greverkamp. Op figuur 2.1. is het projectgebied aangegeven.

Er is één stedenbouwkundig plan voor fase 3 en 4 tezamen. Het dorpse karakter van Nieuw Gelle wordt in dit plan voortgezet, zodat dit plan aansluit op de eerder gerealiseerde fasen. Een deel van de bebouwing staat langs de hoofdontsluitingsweg; een extra verbindingslus geeft toegang tot de daarachter gelegen woningen. De rijwoningen zijn in het midden gepositioneerd, deels georiënteerd op een groen erfje. Aan de randen komen de vrijstaande en twee-onder-en kapwoningen. Aan de noordkant van de Greverkamp komt een groenvak met parkeermogelijkheid (langsparkeren). De belangrijkste parkeervoorziening in de openbare ruimte bevindt zich in het centrale deel.

De woningdichtheid van Nieuw Gelle fase 3 en 4 is vrijwel gelijk aan Roetendael-Plus fase 1. Stedenbouwkundig is deze uitgewerkte verkaveling passend in het gebied.

Langs de noordwestrand van het projectgebied komt een waterberging met daarlangs bomen en bosplantsoen. De waterberging wordt deels ingezaaid met inheems bloemenmengsel. Ook langs de Eibergseweg komt een rij met bomen/bosplantsoen. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft op een aantal specifieke plaatsen aangegeven (ruimtes voor en deels tussen de blokken rijwoningen) groen aan te kleden met hagen.

Binnen fase 4 komt er een groenvoorziening met bomen bij het blok met zes woningen. Ook komt bij de rijwoningen hier een groene afscherming met hagen tussen de openbare ruimte en de erven.

Parkeren vindt waar mogelijk plaats op eigen terrein. Voor de woningen waar parkeren op eigen terrein niet mogelijk is wordt in het openbaar gebied een parkeercoffer aangelegd, deze zit verscholen tussen de woningen. Voor bezoekers kan ook langs de weg geparkeerd worden op de daarvoor bestemde plekken. Ook is het toegestaan om op de rijbaan te parkeren. De toets aan de parkeernorm is beschreven in par. 4.11.

Op de plankaart van het nu geldende bestemmingsplan is in de ondergrond een verkaveling ingetekend. Deze verkaveling heeft geen juridische status in de regels. Er is destijds juist voor een flexibele regeling gekozen.

Bij het huidige stedenbouwkundige ontwerp is gekozen voor een bredere groen/wateropvangstrook tussen de woonkavels en het buitengebied aan de noordwestzijde van het plan. Daardoor is het groene gedeelte tussen het fietspad en de toekomstige woonkavels smaller geworden. De breedte van het groengebied/watergang tussen het fietspad en de woonkavels is met circa 14 m nog steeds behoorlijk van omvang. Het bouwvlak dat in het bestemmingsplan is vastgelegd, is niet aangepast. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst.

Klimaatadaptatie, duurzaamheid en biodiversiteit

Klimaatadaptatie omvat de maatregelen die de gevolgen van klimaatverandering beperken. Het gaat hierbij vooral om het tegengaan van wateroverlast, het beperken van overstromingsrisico's, het tegengaan van hittestress en het omgaan met de risico's van droogte.

Het tegengaan van wateroverlast: toets aan de normen van waterschap en gemeente

Zowel het waterschap als de gemeente hebben normen om wateroverlast tegen te gaan. In de watertoets is hierover het volgende aangegeven:

“Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rijn en IJssel. Conform de eisen van het waterschap dient de bui die eens in de 100 jaar voorkomt +10% in het gebied geborgen, geïnfiltreerd dan wel verwerkt te worden. Er mag gerekend worden met een landelijke afvoer van 1 l/s/ha. Tijdens deze bui valt er 80 mm regen in 48 uur, oftewel 2 dagen. Dit betekent dat er voor de projectlocatie een bergingsvoorziening van 572 m³ vereist is.

Op basis van het programma van eisen van de gemeente Winterwijk dient er binnen het plangebied voor een bui die eens in de 10 jaar voorkomt +10% 40 mm geborgen te worden met een maximale diepte van 30 cm. Bij een bui die eens in de 100 jaar voorkomt + 10% dient er, bij een maximale vulling tot aan het maaiveld, 82 mm geborgen worden. Deze eisen komen overeen met een benodigde inhoud van 286 m³ voor bij een bui van eens in de 10 jaar + 10 % en 586 m³ voor een bui van eens in de 100 jaar + 10%. Deze eis is maatgevend voor het ontwerp¹.”

In dit plan is op de volgende manieren rekening gehouden met bovenstaande norm.

1. Het aandeel verharding in de openbare ruimte is zoveel mogelijk beperkt

De parkeerplaatsen in het midden van het projectgebied worden uitgevoerd in grasbetonstenen. Bovendien kan regenwater zo infiltreren in de bodem.

2. Er worden retentiebekkens alsmede een hemelwaterafvoer naar de retentiebekkens aangelegd

Het retentiebekken komt langs de noordwestrand van het projectgebied. Zie fig. 2.1. De oppervlakte en inhoud van het retentiebekken staat in onderstaande tabel.

Omschrijving	Aantal	Eenheid
Bodemoppervlakte berging	1.355	m ²
Wateroppervlakteberging diepte 30 cm	1.412	m ²
Wateroppervlakteberging diepte 50 cm	1.450	m ²
Inhoud berging diepte 30 cm	415	m ³
Inhoud berging diepte 50 cm	701	m ³

Figuur 2.1: tabel overzicht oppervlakte en aanwezige berging in bassins

Op basis het beleid van het waterschap Rijn en IJssel is de norm voor onderhavig plan 572 m³; op basis van het gemeentelijk waterbeleid is de norm voor onderhavig plan 586 m³. De inhoud van het retentiebekken met een diepte van 0,5 m is 701 m³. Dit betekent dat de inhoud van de retentiebekkens ruimschoots voldoende moet worden geacht.

Voorts staat in de watertoets het volgende. Omdat de bodem veel leem bevat is infiltratie in de bodem niet in de berekening meegenomen. Als er in de praktijk wel water infiltreert zal dit een bijdrage leveren aan de opvang van hemelwater. De berekening in de watertoets gaat dus uit van een worst case benadering zonder infiltratie.

De conclusie is dat het retentiebekken voor onderhavig project ruimschoots voldoet aan de normen voor het tegengaan van wateroverlast.

Ook is van belang dat het hemelwater van zowel de bebouwing als de verharding wordt bovengronds ingezameld en via goten bovengronds getransporteerd naar de bergingsbassins aan de noordzijde van het plangebied. Hierbij wordt het dakwater middels spuwers op de erfgrans op de verharding geloosd.”²

Het tegengaan van wateroverlast: overige maatregelen

In de watertoets staat dat de bodem sterk leem- en kleihoudend is. In het plangebied zijn er nog drainageleiding aanwezig die niet meer gebruikt worden. Deze zijn aanwezig omdat het plangebied voorheen een agrarische bestemming had. Om wateroverlast te voorkomen door de gelaagdheid van

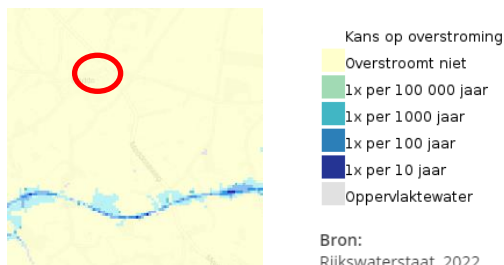
¹ Watertoets Nieuw Gelle fase 3 en 4

² idem

de bodem en de aanwezige oude, niet meer functionerende drainageleidingen komt er een nieuwe drainageleiding die uitmondt in het retentiebekken.”

Het beperken van overstromingsrisico's

De atlas voor de leefomgeving is geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de projectlocatie ligt in een zone waar geen kans is op overstroming.



Ten noordwesten van het projectgebied is een watergang. Deze is in 2022 verruimd.

Het tegengaan van hittestress

Om hittestress te verminderen, zijn robuuste groenstroken met bomen van de eerste orde in het projectgebied opgenomen. Het retentiebekken wordt deels ingezaaid met inheems bloemenmengsel. Binnen fase 4 komt er een groenvoorziening met bomen bij het blok met zes woningen. Ook komt bij de rijwoningen hier een groene afscherming met hagen tussen de openbare ruimte en de erven. Langs de Eibergseweg en langs de noordelijke rand van het plangebied komt een rij met bomen/bosplantsoen. De stedenbouwkundige van de gemeente heeft op een aantal specifieke plaatsen aangegeven (ruimtes voor en deels tussen de blokken rijwoningen) groen aan te kleden met hagen. De parkeerplaatsen in het midden van het projectgebied worden uitgevoerd in grasbetonstenen.

Verwacht mag worden dat de hierboven genoemde maatregelen de hittestress in voldoende mate verminderen.

Het omgaan met de risico's van droogte

Verdroging wordt tegengegaan door hemelwater binnen het projectgebied vast te houden in retentiebekkens.

Duurzaamheid en biodiversiteit

De waterberging wordt deels ingezaaid met een inheems bloemenmengsel. Zonnepanelen worden aangelegd als uit de BENG-berekeningen blijkt dat dit noodzakelijk is.

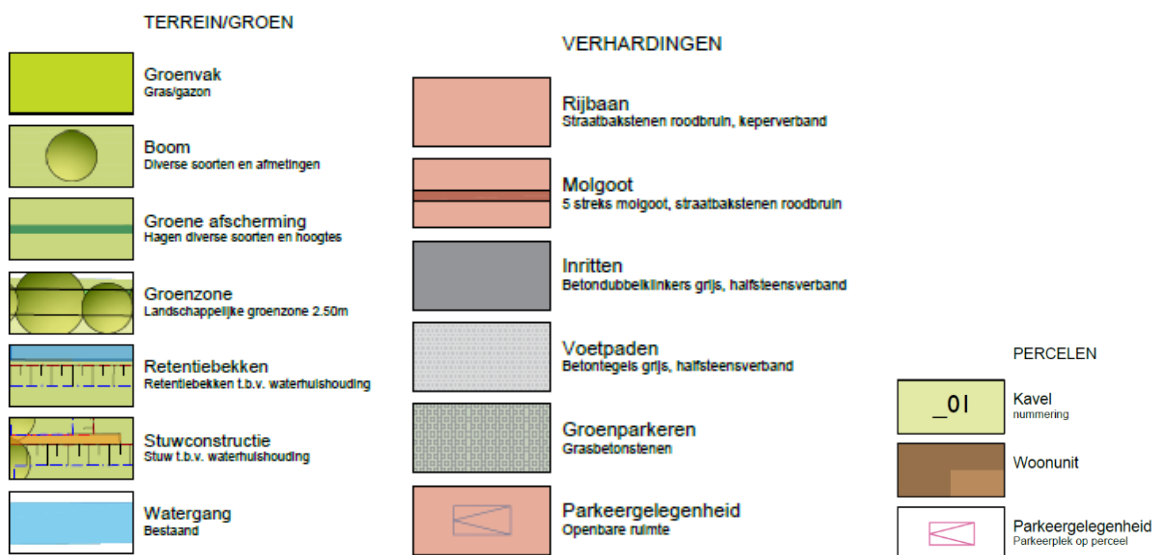
Woningtypen

Het plan voorziet in een gevarieerd aanbod van woningen voor de doelgroepen jongeren, gezinnen en senioren, waarvan het merendeel (16 van de 22 woningen) ruim onder de regionale betaalbaarheidsnorm:

- 16 rijwoningen in het middengebied van de nieuwe wijk. Er komen 2 blokken van 5 woningen en een blok van 6 woningen;
- 2 x een twee-onder-één kap;
- 2 vrijstaande woningen.



Fig. 2.2. nieuwe situatie



De architectuur van de woningen is in vooroverleg met de welstandscommissie bepaald en zal passend zijn bij het dorpse karakter.

De rijwoningen zijn in de basis al ruim van formaat met verschillende goothoogtes, wat een speels effect geeft. De voorgevel heeft een goothoogte 5,80 m en de achtergevel 2,90 m. De schil van de woningen bestaat uit een bij de omgeving passende baksteen. Er worden mogelijkheden aangeboden om de woning uit te breiden in de optie, zoals een dakkapel aan de achterzijde, een derde slaapkamer of het vergoten van de woonruimte beneden middels een uitbouw.

De twee-onder-één kap woningen hebben een meer traditionele uitstraling en worden uitgevoerd in baksteen. Dit past prima binnen Meddo. Het zijn zeer ruime woningen die bestaan uit 2 woonlagen met een kap. De woningen zijn van binnen gespiegelde woningen, maar hebben verschillende voorgevels waardoor ze uniek ten opzichte van elkaar zijn. Deze woningen zijn ook uit te breiden door middel van extra opties als de basiswoning niet voldoet aan de wensen.

De vrijstaande woningen zijn gelijkvloerse woningen waar wonen en slapen op de begane grond al standaard is. Deze woning bestaat uit 1 woonlaag met een kap. De kap zal een accent krijgen door het gebruik van gevelbekleding in plaats van een baksteen, wat het net wat meer uitstraling krijgt. Ook dit type woning is nog uit te breiden in de optiesfeer.

3. Toetsing aan beleid

3.1. Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De NOVI (vastgesteld in 2020) is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving. De maatschappelijke opgaven zijn samengevat in vier prioriteiten: (1) ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie; (2) duurzaam economisch groeipotentieel; (3) sterke en gezonde steden en regio's en (4) toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De belangen zijn van een hoog abstractieniveau en hebben niet direct betrekking op een voorliggende opgave van beperkte omvang. Het projectgebied valt ook in deze visie buiten beschermde natuurgebieden of beschermde cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de NOVI.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. In het Barro zijn vijftien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

<i>mainportontwikkeling Rotterdam</i>	<i>erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde,</i>	<i>IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte),</i>
<i>kustfundament</i>	<i>rijksvaarwegen, hoofdwegen en landelijke spoorwegen,</i>	<i>veiligheid rond rijksvaarwegen</i>
<i>grote rivieren</i>	<i>elektriciteitsvoorziening</i>	<i>verstedelijking in IJsselmeer,</i>
<i>Waddenzee en waddengebied</i>	<i>ecologische hoofdstructuur</i>	<i>toekomstige rivierverruiming van de Maastakken</i>
<i>defensie</i>	<i>primaire waterkeringen buiten het kustfundament</i>	<i>buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen</i>

De onderwerpen uit het Barro hebben geen betrekking op onderhavig project.

Conclusie

Het project is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ruimte moet zorgvuldig worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de Ladder voor Duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Artikel 3.1.6, tweede lid bepaalt dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat.

Om aan deze verplichting uit het Bro te kunnen voldoen dienen een aantal vragen beantwoord te worden (bron: infomil.nl). De eerste vraag luidt: "Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?"

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Het plan voorziet in het toevoegen van 22 woningen en is daarmee aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Beschrijving van de behoefte aan de woningen

Het woningbouwprogramma past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals verwoord in de woonvisie Winterswijk 2020-2025 'Passend en duurzaam wonen in Winterswijk'.

Op p. 42 van de Woonvisie is het volgende aangegeven.

Woonwensen

- Huishoudens in Winterswijk hebben een grote voorkeur voor koop boven huur. Niet alleen ten opzichte van de rest van Nederland, maar ook ten opzichte van vergelijkbare gebieden in oostelijk ('Saksisch') Nederland. Vanaf 50 jaar neemt de wens naar huurwoningen toe;
- Niet veel huishoudens zien het als ideaal om een woning te kopen die flink moet worden opgeknapt. Slechts een beperkt deel van de potentiële kopers van eengezinswoningen heeft interesse in een woning die ingrijpend moet worden opgeknapt.
- Wanneer een verhuishwens niet wordt ingelost blijkt dit vaak te worden veroorzaakt door het ontbreken van passend of kwalitatief aanbod. Huishoudens willen hun zoekgebied wel aanpassen, maar doen niet snel concessies in de wensen voor de woning;
- In Winterswijk is het prijsniveau van woningen vrij laag, waardoor een groot deel van het woningaanbod bereikbaar is.

Het aantal beschikbare woningen bedraagt op jaarbasis een kleine 900 woningen. De lokale vraag is jaarlijks ongeveer 740 woningen. De lokale woonvraag is wat kleiner dan het aanbod, maar daar komt de vestigingsvraag nog bovenop. Het aandeel verhuisden in Winterswijk bestaat voor 29% van huishoudens van buiten de gemeente (huur + koop). Als de komende jaren 29% van de 900 woningen worden ingevuld door huishoudens buiten de gemeente (29% van 900 woningen = 261 woningen) is de theoretische totale vraag $740 + 261 = 1.001$ woningen. Kwantitatief is er dan een jaarlijks theoretisch tekort van 100 woningen.

Er is echter een grote mismatch in de samenstelling van het aanbod naar woningmarktsegment. De lokale vraag naar eengezinswoningen in de koopsector (zo'n 415) is veel groter dan het verwachte aanbod op dit moment (zo'n 240). Er is een overschot aan ongelijkvloerse huurappartementen en aan eengezinswoningen in de huursector.

De overschotten in de huursector zijn in de praktijk niet zo'n probleem; vanuit de regionale markt is namelijk voldoende vraag. Bij gebrek aan beschikbare koopwoningen maken ook lokale huishoudens vaak een keuze om (eerst nog) een huurwoning te betrekken. Toch is hier een reëel risico voor het ongewenst wegtrekken van huishoudens. Ongeveer één op de zeven huishoudens die een woning zoeken zegt Winterswijk te verlaten als er niet (tijdig) een woning van hun voorkeur beschikbaar is. In de kwaliteit van de beschikbare koopwoningen schuilt ook een reëel risico voor mismatches op de woningmarkt. Naar verwachting zijn van de vrijkomende woningen ongeveer 100 van de 900 woningen afkomstig van oudere bewoners. Bij de eengezinswoningen in de koopsector is het aandeel dat werd bewoond door ouderen omgerekend zelfs 24%. De kans is reëel dat deze woningen moeten worden gemoderniseerd.

Dit betekent dat het toevoegen van grondgebonden eengezinswoningen met voldoende kwaliteit past binnen de woningbehoefte van de gemeente.

3.2. Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Deze omgevingsvisie is vastgesteld in 2018. Voor dit project zijn de volgende passages relevant:

§ 7 Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Wat we zien in Gelderland...

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als

landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die we in 2050 in Gelderland nodig hebben, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Voor ons staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. We hebben zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maken hier met onze partners afspraken over. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. Wij stimuleren innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook zijn wij met onze partners in gesprek over hoe we het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kunnen aanpakken. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

Onze ambitie:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd.
- Woningen in Gelderland zijn in **2050** klimaatneutraal.

Onze aanpak

- We gaan in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. We hebben specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- We stimuleren innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

Het plan past binnen deze visie. Er wordt gebouwd binnen stedelijk gebied dat reeds voor wonen is bestemd. Het gaat om nieuwe energieneutrale woningen. Zoals hieronder ook aangegeven, zullen de nieuwe woningen passen binnen de afspraken die binnen de regionale woonagenda worden gemaakt.

Omgevingsverordening Gelderland

Geraadpleegd is de geconsolideerde versie van 21 december 2022.

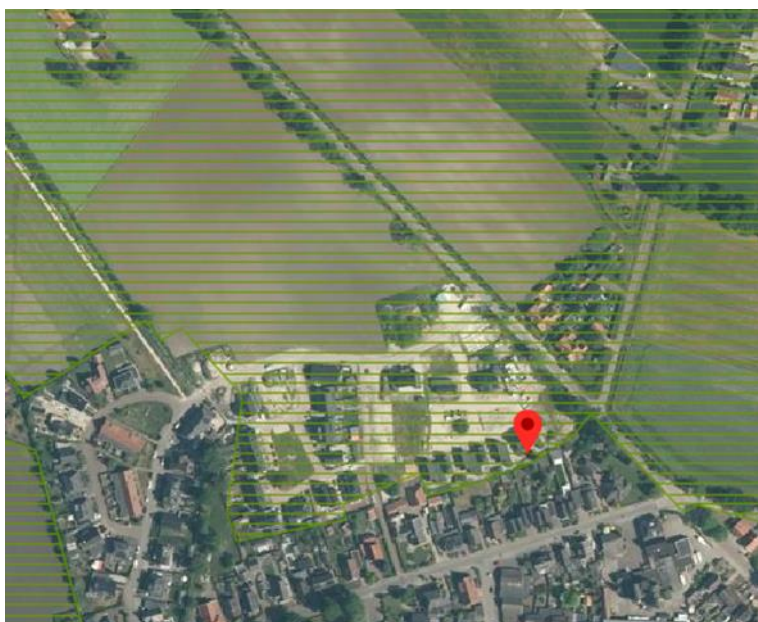
Toetsing

De volgende bepalingen zijn van toepassing:

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.	Wordt aan voldaan. Er is in par. 3.1. gemotiveerd dat het plan binnen de vastgestelde binnen de vastgestelde regionale woonagenda. Toetsing aan het tweede lid is daarmee niet aan de orde.
---	---

Nationaal landschap maar buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelzone



Het projectgebied is gelegen binnen de aanduiding “Nationaal landschap maar buiten het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelzone”.

Kaart 7: Regels Landschap - kaart 1

Nationaal landschap maar buiten het
Gelders natuurnetwerk en de Groene
ontwikkelingszone
Thema: landschap
Gebiedsbegrenzing: exact

Figuur 3.1.
Uitsnede Omgevingsverordening
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

In bijlage 6 bij de Omgevings-verordening is het Nationaal landschap – voor zover relevant voor het projectgebied – als volgt omschreven:

Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Winterswijk

Kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft.

- De kleinschaligheid is deels te herleiden tot de kleinschalige geologie en geomorfologie van het Oost-Nederlands Plateau, die sterk afwijkt van het aanliggende dekzandlandschap: met heel karakteristieke structuren van kleine ingesneden beken op korte afstand van elkaar.
- In de westelijke helft komt tussen de plateaurand Aalten-Groenlo en Winterswijk een komvormige laagte voor waar een afwijkend landschap is ontstaan op voormalig broek en veen. Dit jongere landschap is eveneens kleinschalig maar kent niet de afwisseling met beken, oude bouwlanden en hoeven. Dezelfde soort jongere landschappen komt voor aan de noordkant (o.a. Meddosche Veld en Masterveld).
- De kleinschaligheid en verweving hangt ook samen met het voorkomen van vele kleine landgoederen met een grote afwisseling van natuur, landbouwgrond, bos en kleine beplantingselementen.
- Grondgebonden landbouw op economische basis draagt bij aan een landschap dat door eigenaren, gebruikers, bewoners en toeristen als ‘levend’ wordt ervaren.

Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen), een duidelijke terrasrand (westzijde)

- Essen, eenmansessen met steilranden komen overal in het gebied voor behalve in de jongere ontginningen.

Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap.

Fraaie, open essen (opvallend groot op de plateaurand van Aalten tot Groenlo) en bijzondere broekgebieden.

- Voor de essen zie ook boven bij ‘rijk aan microreliëf’. Binnen de begrenzing van de open escomplexen komen gebiedjes voor die geen oude open bouwlanden zijn, maar bijvoorbeeld overgangen naar beekdalen, kleine beekdalen, bosjes. Deze gebiedjes zijn toleranter voor toevoegingen als opgaande beplanting.
- De vele gehuchten liggen verspreid in het land, de meeste bestaan uit oude en jongere gebouwen, van oorsprong veelal hoeven, in een karakteristieke losse structuur gegroepeerd bij of rond essen en esjes en in veel gevallen aan een beek. De escomplexen die op de kaart zijn weergegeven,

liggen alle bij zulke gehuchten: onder meer Vragender, Barlo, Meddo, Huppel, Kotten, Miste en Corle.

Artikel 2.56, eerste lid (ontwikkeling in Nationaal landschap)

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, niet aantasten.	Het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan is "Meddo – Roetendaal plus". Ingevolge dit bestemmingsplan rust op het projectgebied de bestemming "woongebied". Dit plan laat 63 woningen toe met een bouwhoogte van 11 m. Het plan bestaat uit het toevoegen van 16 woningen ten opzichte van het toegestane aantal woningen. De woonbestemming wordt niet uitgebreid. De kernkwaliteiten van het Nationaal landschap worden niet aangetast.
---	---

Molenbiotoop



Het projectgebied is gelegen binnen de aanduiding "molenbiotoop".

Kaart 10: Regels Erfgoed

molenbiotoop
Thema: cultuurhistorie
Gebiedsbegrenzing: exact

Figuur 3.2: uitsnede omgevingsverordening molenbiotoop.
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Artikel 2.64, eerste lid (bescherming windvang molen)

Een bestemmingsplan maakt voor gronden binnen een Molenbiotoop geen nieuwe bebouwing of beplanting mogelijk als daardoor de windvang van een molen wordt beperkt.	Er is een molen aanwezig maar deze heeft geen wieken. Bovendien mogen er ingevolge het geldende bestemmingsplan in het projectgebied woningen worden gebouwd met een bouwhoogte van 11 m. De bouwhoogte van de nieuwe woningen zal maximaal 9 m bedragen. De windvang wordt niet beperkt.
---	---

Artikel 2.65b (klimaatadaptie)

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.	Zal aan voldaan worden. Er wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met duurzaamheid. Verwezen wordt naar par. 2.2.
2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken: a. waterveiligheid; b. wateroverlast; c. droogte en d. hitte	
3. De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.	Zal aan voldaan worden.

Gelet op het voorgaande voldoet het plan wel aan het bepaalde in de Omgevingsverordening.

3.3. Regionaal en gemeentelijk beleid

Regionale Woonagenda Achterhoek 2023 – 2030

Dit document beschrijft de visie van de gemeenten op het thema wonen. Deze bestaat uit vier programmaliijnen. Voor onderhavig project zijn programmalijn 1 en 3 relevant, namelijk (1) het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de productie én (3) De Achterhoek, een plek voor iedereen. Hierin worden de volgende ambities uitgesproken.

Programmalijn 1: Het vergroten van de woningvoorraad en het versnellen van de productie

We hebben de ambitie om 11.500 extra woningen te realiseren in de Achterhoek. Hiermee gaan we onze woningvoorraad flink en versneld uitbreiden. De regionale productie lag de afgelopen jaren gemiddeld op circa 600 woningen netto per jaar. We streven ernaar dit aantal te verdubbelen naar ruim 1.200 woningen per jaar. De gemeenten, de provincie en het Rijk maken in de Regionale Woondeal onder voorwaarden afspraken om tot en met 2030 in ieder geval 8.390 woningen te bouwen in de Achterhoek (In de gemeente Winterswijk gaat het om 900 te realiseren woningen, waarvan 220 tot de betaalbaarheidsgrens).

De gestelde voorwaarden voor deze afspraken zijn: (1) investeringen in bereikbaarheid, (2) financiering van onrendabele toppen van huur- en koopwoningen, (3) voldoende ambtelijke capaciteit en (4) voldoende stikstofruimte.

De 3.110 woningen die leiden tot het geambieerde doel van 11.500 woningen zullen worden ontwikkeld door middel van adaptieve programmering en met vergelijkbare aandelen betaalbare woningen. Bij goede vordering van afspraken in de Regionale Woondeal en gebleken behoefte aan deze extra woningen in de Achterhoek zal het gesprek over het adaptieve deel gevoerd worden, onder meer tijdens de jaarlijkse gesprekken in het kader van monitoring.

Programmalijn 3: De Achterhoek, een plek voor iedereen

We investeren de komende jaren fors in een toename van betaalbare woningen. Hiermee zetten we in op een evenwichtig woningaanbod in de regio. De Achterhoekse gemeenten geven elkaar de ruimte om te bouwen passend bij de lokale behoefte, tegelijkertijd nemen we gezamenlijk onze verantwoordelijkheid om de extra vraag van jonge huishoudens, starters, ouderen, arbeidskrachten en aandachtsgroepen te kunnen beantwoorden. We sluiten daarbij zoveel mogelijk aan bij de ambities van het Rijk om tot en met 2030 2/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen (zie NWBA). We doen dat door middel van het volgende nieuwbouwprogramma:

- ✓ 28% sociale huur;
- ✓ 32% betaalbare koop tot €355.000 (hierin volgen we de betaalbaarheidsgrens gehanteerd door het Rijk) en middenhuur (tot €1.000,- per maand of minder).

Binnen het koopsegment hanteren we een extra categorie in het aanbod van betaalbare koopwoningen. Voor starters leggen we de betaalbaarheidsgrens vast op maximaal € 250.000.

Veel mensen hebben niet alleen behoefte aan een thuis, vaak hebben zij ook zorg en ondersteuning nodig. We vinden het belangrijk dat Achterhoekers langer zelfstandig thuis kunnen wonen in een gezonde leefomgeving en met eigen regie. We zijn ons ervan bewust dat hierin de kwalitatieve behoefte verandert. Mensen stellen andere eisen dan voorheen aan het wonen en aan de inhoud en manier waarop wonen, welzijn, ontmoeten, diensten en zorg zijn georganiseerd. Niet de zorg maar de mens staat centraal. Ons uitgangspunt hierbij betreft alle facetten van het begrip positieve gezondheid. We vinden dat veel van deze zaken dichtbij onze inwoners geregeld moeten worden: lokale ondersteuningsstructuur op het schaalniveau van de kernen en buurtschappen. Hiervoor zien we veel kansen in woonvormen tussen 'thuis en het verpleeghuis': aanleunwoningen, serviceflats, hofjes en woonzorgboerderijen. Het kleinschalig wonen in de vele Achterhoekse kernen en buurtschappen leent zich hier uitermate goed voor. Tegelijkertijd kennen we opgaven die de lokale grenzen overstijgen. Hiervoor gaan we regionaal de krachten bundelen.

Toets aan de regionale woonagenda

Het plan voorziet in het toevoegen van 22 woningen. Naar verwachting kan in 2024 worden gestart met de realisatie van de woningen. Dit past bij het versnellen van de productie zoals omschreven in programmalijn 1.

Betaalbaarheid van de betreffende woningen

Van de 22 woningen hebben de 10 rijwoningen een indicatieve verkoopprijs van € 280.000,- en de 6 hoekwoningen een indicatieve verkoopprijs van € 315.000,-. Het plan voorziet niet in de bouw van sociale huurwoningen. Het gaat om deels levensloopbestendige woningen, bestemd voor jonge gezinnen. De redenen om te kiezen voor deze woningbouwprogrammering (veel betaalbare koop en geen sociale huur) zijn als volgt.

1. Het plan sluit aan bij de lokale behoefte

De bewoners van Meddo geven de voorkeur aan het kopen van een woning boven huren. ("Huren is geld weggooien"). Gebleken is dat er veel vraag is naar betaalbare woningen voor samenwonenden waar ook een gezin kan wonen.

2. Hoewel er geen sociale huurwoningen worden gebouwd, worden er meer dan 2 x zoveel sociale koopwoningen gebouwd dan is vereist

Qua sociale koop is er meer dan een verdubbeling van het vereiste. Onderhavig plan voorziet in 73% betaalbare koop in plaats van de vereiste 32%.

3. Deze indicatieve verkoopprijzen zijn ver onder de betaalbaarheidsnorm uit de Woonagenda

De hoekwoningen hebben een indicatieve verkoopprijs van € 315.000,- en de rijwoningen van € 280.000,-. Deze indicatieve verkoopprijzen zijn ver onder de betaalbaarheidsnorm van € 355.000,- zoals opgenomen in de regionale Woonagenda.

4. Adaptieve programmering is mogelijk

Het plan voldoet aan het gestelde onder programmalijn 1, namelijk de woningbouw realiseren door middel van adaptieve programmering.

5. Het plan voldoet aan het rijksbeleid

Het plan voldoet de ambities van het Rijk om tot en met 2030 2/3 van de nieuwbouw in het betaalbare segment toe te voegen.

6. Sociale huur wordt gerealiseerd op andere locaties in Winterswijk

De gemeente Winterswijk stelt jaarlijks de woningbouwplanningslijst vast. Zoals te zien is op de woningbouwplanningslijst 2024 worden op andere locaties in de gemeente Winterswijk 361 sociale huurwoningen gerealiseerd om te zorgen voor voldoende nieuwe sociale huurwoningen in Winterswijk conform de afspraken van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Het is daarom niet noodzakelijk om sociale huur te programmeren in Nieuw Gelle fase 4.

Dit plan levert hiermee een grote bijdrage aan de betaalbaarheidsopgave in het dorp Meddo.

Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het plan voldoet aan het volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023 – 2026.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Bodem

Algemeen

Bij het aspect 'bodem' staat de vraag centraal of de bodemkwaliteit toereikend is voor het nieuwe gebruik. Dit betekent dat een bodemonderzoek noodzakelijk is bij het wijzigen van de bestemming.

Toetsing

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd³. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt. In het grondmengmonster MM01 is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetoond en in het grondmonster MM02 is een licht verhoogd gehalte aan koper aangetoond. In de overige grondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met zware metalen.

Het is bekend dat in de grond en het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt. De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De verhoogde gehalten PAK in de grond kunnen veroorzaakt worden door antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Op basis van de analyseresultaten wordt, ondanks de licht verontreinigde grond en grondwater, de hypothese 'onverdacht' grotendeels aangenomen. De lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

In aanvulling op bovengenoemd onderzoek is een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd⁴. De conclusies uit dit onderzoek zijn als volgt. Op basis van de resultaten kan geen bron worden aangewezen voor het verhoogde kopergehalte van het voorgaande onderzoek. De resultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

De intensiteit van onderhavig onderzoek is van dien aard dat het aangetoond licht verhoogde gehalte aan koper van het voorgaande onderzoek niet meer is aangetoond. De verwachting is dat bij eventuele vervolg onderzoeken het in het voorgaande onderzoek aangetoonde kopergehalte geen nadelige invloed zal hebben op de resultaten.

Na de uitvoering van deze onderzoeken is er geen wijziging in het gebruik geweest van het projectgebied. Het is dan ook niet aannemelijk dat de bodemkwaliteit sindsdien verslechterd is.

Op 27 februari 2024 heeft de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) een beoordeling gegeven van de bodemonderzoeken. Het ODA heeft het bodemonderzoek akkoord bevonden⁵ en het volgende advies gegeven:

“De bodemonderzoeken voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Met het verkennend bodemonderzoek zijn licht verhoogde gehalten in de grond en grondwater vastgesteld. De bodemkwaliteit is echter wel geschikt voor een gebruik als wonen. Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is niet nodig. Aan de omgevingsvergunning hoeven geen bodemspecifieke voorschriften te worden verbonden. Wel wordt geadviseerd om het grondwater niet te gebruiken voor consumptie en of gewasbesproeiing bedoeld voor consumptie.”

Conclusie

De bodemkwaliteit is geen belemmering voor dit project.

³ DISEO: Verkennend bodemonderzoek plan Roetendaal, Meddo; rapportnr D.2019–106V1; 21 maart 2019

⁴ DISEO: Aanvullend bodemonderzoek plan Roetendaal, Meddo; rapportnr D.2019–687V1; 14 november 2019

⁵ Omgevingsdienst Achterhoek: beoordeling bodemrapport Omgevingsplanactiviteit Nieuw-Gelle (ong.) Winterswijk-Meddo/woningbouw ; zaaknummer 2024EA0231; 12 april 2024

4.2. Archeologie

Algemeen

Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie.

Archeologische beleidskaart

De gemeente Winterswijk beschikt over een geactualiseerde archeologische beleidskaart (2020). Daarin is voor het gehele gemeentelijk grondgebied aangegeven waar archeologisch waardevolle gebieden zijn en waar archeologische waarden verwacht worden. Deze gebieden zijn ingedeeld in acht categorieën. Categorie 1-gebieden zijn gebieden van zeer hoge waarde en categorie 8-gebieden zijn gebieden waar de verwachting om archeologische waarden aan te treffen laag is.

Aan de archeologische beleidskaart mag alleen getoetst worden bij plannen waarbij er afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Dit is alleen aan de orde voor fase 4.

Het projectgebied (fase 4) ligt deels binnen categorie 7 (middelmatig) en deels binnen categorie 8 (laag). Verwezen wordt naar fig. 4.1. Vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek is nodig bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1.000 m² (categorie 7) of 5.000 m² (categorie 8).

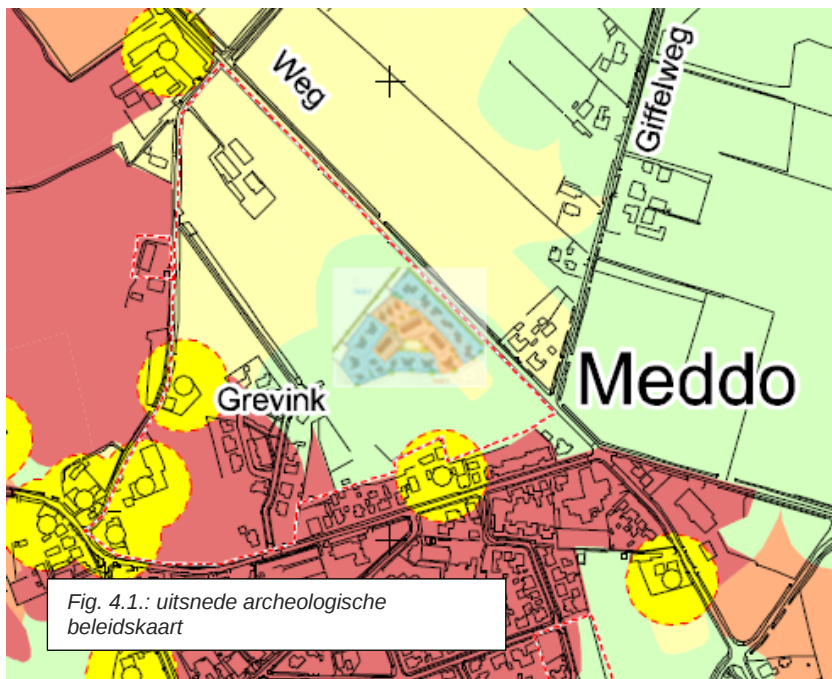


Fig. 4.1.: uitsnede archeologische beleidskaart

 AWV categorie 7 (middelmatig)	Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 1.000 m ² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (vigerende versies).
 AWV categorie 8 (laag)	Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv of dieper dan de bekende bodemverstoring en bij plangebieden groter dan 5.000 m ² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek, conform KNA en Norm Archeologisch Vooronderzoek gemeenten Regio Achterhoek (vigerende versies).

Toets aan archeologische beleidskaart

De oppervlakte van het categorie 7-gebied in fase 4 is meer dan 1.000 m². De oppervlakte van het categorie 8-gebied in fase 4 is minder dan 5.000 m². Voor het gebied dat valt in categorie 8 hoeft geen inventariserend archeologisch onderzoek gedaan te worden.

Inventariserend archeologisch veldonderzoek

Voor de woonwijk Meddo Roetendaal plus, waar het projectgebied deel van uitmaakt, is in 2007 een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd⁶.

Het bureauonderzoek vormt de eerste fase van het archeologisch onderzoek. Op grond van de resultaten van het bureauonderzoek is een archeologisch verwachtingsmodel opgesteld dat met een verkennend booronderzoek in het veld wordt getoetst. Aan de hand van het verkennend booronderzoek kan het verwachtingsmodel worden bijgesteld of verder worden gedetailleerd. Verkennend booronderzoek is een eerste stap in het inventariserend veldonderzoek.

Uit het inventariserend archeologisch veldonderzoek kan worden afgeleid dat de bodem in het projectgebied bestaat uit veldpodzolgronden in dekzand. Het dekzandpakket is relatief dun. Binnen één meter onder het maaiveld komt keileem voor. Uit de samenvatting van het onderzoek kan worden afgeleid dat de bodem onder de bouwvoor minder intact is gebleven. Uit de boringen is gebleken dat onder de bouwvoor vrijwel geen restanten van bodemhorizonten aanwezig zijn. Op grond van de bodemkundige gegevens uit de boringen kan worden geconcludeerd dat de bodem binnen het projectgebied niet meer als intact is te beschouwen (zie samenvatting p. 5).

Dit onderzoek heeft voor het oostelijk deel, waar het projectgebied ligt, een lage archeologische verwachting aangegeven. Het verkennende booronderzoek heeft geen archeologische indicatoren opgeleverd. Binnen het onderzochte gebied wordt geen aanvullend onderzoek nodig geacht.

Op basis van het in 2007 uitgevoerde onderzoek is de kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen in het projectgebied klein. De bestaande archeologische verwachting op grond van de IKAW, is naar beneden bijgesteld.

Gelet op het voorgaande is het aannemelijk dat onderhavig project de archeologische belangen niet schaadt.

Conclusie

De archeologische waarden zijn geen belemmering voor dit project.

4.3. Cultuurhistorie

In Meddo stond op het Hazenveld de Hazenveldse molen. Deze is echter in 1933 door brand verloren gegaan. Op de hoek Meddoseweg/Geldereschweg staat een molen zonder wieken die niet in gebruik is. Het plan heeft dus alsnog geen invloed op de windvang van deze molen.

4.4. Flora en fauna

Algemeen

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan moet onderzocht worden of het plan voldoet aan Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en andere regels die de natuur beschermen.

De Wnb kent gebieds- en soortenbescherming. Qua gebiedsbescherming kent de Wnb drie soorten natuurgebieden, te weten: 1. Natura-2000 gebieden. 2. bijzondere nationale natuurgebieden en 3. Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De provinciale Omgevingsverordening beschermt het Natuurnetwerk Nederland⁷. Dit heet in Gelderland het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Ook is in de Omgevingsverordening de Groene Ontwikkelzone (GO) aangewezen.

⁶ **Archeologische rapporten Oranjewoud 2007/13** Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek Plangebied Roetendaal te Meddo (gemeente Winterswijk) projectnr. 162401, datum 08 maart 2007

⁷ voorheen de Ecologische Hoofdstructuur

Toetsing

Binnen het projectgebied Meddo fase 4 komen 22 woningen. Hiervoor wordt een perceel agrarisch cultuurland bouwrijp gemaakt; dit perceel is reeds bestemd als wonen.

Als gevolg van deze voorgenomen activiteiten kan overtreding van de Wet natuurbescherming op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is door Natuurbank Overijssel een quick scan uitgevoerd⁸.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden

Het projectgebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene ontwikkelzone (GO) en behoort niet tot Natura 2000-gebied. Omdat de bescherming van GNN en GO geen externe werking kent, hoeft voorgenomen ontwikkeling niet hieraan getoetst te worden.

Met uitzondering van stikstof, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied op voorhand uitgesloten worden. Om vast te kunnen stellen of sprake is van toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebied door de voorgenomen werkzaamheden, dient een stikstofberekening opgesteld te worden voor de ontwikkel- en gebruiksfase.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

Mogelijk hebben beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats en nestelen er vogels.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het projectgebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties'. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden dienen ze weggejaagd te worden of weggevangen te worden (en elders losgelaten). Indien niet voorkomen kan worden dat een beschermd dier gedood wordt, dient een ontheffing aangevraagd te worden.

Van de vogels die mogelijk in het gebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet de nestplaats. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Om te voorkomen dat bezette vogelnesten negatief beïnvloed worden, dient gewerkt te worden buiten de voortplantingsperiode of dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden zodat de aanwezigheid van een bezet vogelnest uitgesloten kan worden.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Geen grondgebonden zoogdieren doden;
- Stikstofberekening uitvoeren (ontwikkel- en gebruiksfase);
- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels.

Initiatiefnemer zal er zorg voor dragen dat beschermde grondgebonden zoogdieren weggejaagd of weggevangen worden, en niet worden gedood. Om eventuele broedvogels te beschermen wordt gewerkt buiten de voortplantingsperiode. In het stikstofonderzoek zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar.

Stikstofberekening

Er is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd door Witjes Milieuadvies⁹. Met Aeries Calculator (release 2023.0.1, update 14 december 2023) zijn voor de bouwfasen 2024 en 2025 en de gebruiksfase de depositie van stikstofdioxiden berekend op Natura 2000-gebieden. In deze bouwfasen en de gebruiksfase zijn geen rekenresultaten berekend die hoger zijn dan 0,00 mol per hectare per jaar.

De omgevingsdienst Achterhoek (ODA) is akkoord met de uitgevoerde berekening¹⁰. Een passende beoordeling, vanwege stikstofdepositie is niet noodzakelijk voor dit project.

⁸ Natuurbank Overijssel: Quick scan natuurwaardenonderzoek Eibergseweg ong. Meddo, projectnr. 5741 versie 1.0, datum 23 november 2023

⁹ Witjes Milieuadvies: Briefadvies stikstofdepositieberekeningen aanleg- en gebruiksfase, ref. 23462, datum 18 december 2023;

¹⁰ Omgevingsdienst Achterhoek: voortoets stikstof (Wnb) Omgevingsplanactiviteit Nieuw-Gelle Winterswijk-Meddo, afwijking bestemmingsplan, fase 3 en 4; zaaknummer 2024EA0231; 8 februari 2024

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.5. Wegverkeerslawaaai

De Wet geluidhinder bepaalt dat er een onderzoek naar verkeerslawaaai gedaan moet worden indien het een gevoelig object betreft en de realisatie binnen een afstand van 200 m van de enkelbaans weg plaatsvindt. Voorts bepaalt de Wet geluidhinder dat een onderzoek achterwege kan blijven met betrekking tot een weg waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt. Ook dient onderzocht te worden of er sprake is van een goed woon- en leefmilieu.

Het projectgebied ligt in de geluidszone van de Eibergseweg en de Grevinkweg. Daarnaast liggen er in en in de nabijheid van het projectgebied 30 km per uur wegen, die volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone hebben. Deze wegen worden voor de beoordeling van een goed woon- en leefmilieu opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Op 12 februari 2024 is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd¹¹. Hieruit is het volgende geconcludeerd: *De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai is in dit rapport berekend, middels de Standaard Rekenmethode 2 voor wegverkeerslawaaai.*

De hoogst berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai bedraagt: $L_{den} = 48$ dB. Daarmee overschrijdt de aanwezige geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet. Er dient geen verzoek om hogere waarde te worden ingediend.

De Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) heeft het akoestisch onderzoek akkoord bevonden en heeft voorts het volgende geconcludeerd¹²:

“Voor het wegverkeer wordt voor de gezonde Eibergseweg, voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet Geluidhinder. Er zijn geen verdere procedures op grond van de Wet Geluidhinder benodigd om de woningen te kunnen realiseren.

Op de te bouwen woningen bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 58 dB. Een dergelijke geluidsbelasting is, mits sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau, niet zodanig hoog dat een acceptabel woon- en leefklimaat in het geding is. Geadviseerd wordt om bij de omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen via een bouw-akoestische berekening aan te laten tonen dat het binnenniveau voldoet aan 33 dB.”

Conclusie

Het bepaalde in de Wet geluidhinder is geen belemmering voor het project.

4.6. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn normen voor luchtkwaliteit opgenomen. Deze normen zijn bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, tegen te gaan. Als maatgevend voor de luchtkwaliteit worden de gehalten fijn stof (PM10) en stikstofdioxide (NO2) gehanteerd.

Toetsing:

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er behoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

¹¹ **S&W Bouwkundig ingenieurs:** Akoestisch onderzoek geluidsbelasting, projectnr 2240274b, datum 12 februari 2024

¹² Omgevingsdienst Achterhoek: Beoordeling akoestisch onderzoek bestemmingsplanprocedure, Woningbouw Nieuwe Gelle fase 4 Meddo, zaaknr 2024EA0231; 2 april 2024

Een eventuele verslechtering van de luchtkwaliteit komt voor uit de verkeer aantrekkende werking van een functie. Door het toevoegen van 22 woningen zal geen sprake zijn van een grote verkeersaantrekkende werking.

Het project draagt daardoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Hiermee wordt voldaan aan de luchtkwaliteitsnormen zoals gesteld in de Wet milieubeheer.

Conclusie

De normen voor luchtkwaliteit zijn geen belemmering voor dit project.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

Tussen bedrijfsactiviteiten en hindergevoelige functies (waaronder wonen) is een goede afstemming nodig. Het doel daarbij is het voorkomen van onacceptabele hinder ter plaatse van woningen, maar ook om te zorgen dat bedrijven niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij de afstemming wordt gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een richtafstand wordt beschouwd als de afstand waarbij onaantvaardbare milieuhinder redelijkerwijs is uitgesloten. Deze afstand wordt gemeten tussen de bestemmingen van bedrijven en de gevels van geluidsgevoelige objecten. Bedrijfsactiviteiten zijn daarvoor ingedeeld in een aantal milieucategorieën. In tabel 4.1. staan de richtafstanden per milieucategorie uit de VNG-Brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) weergegeven.

Milieucategorie	Gemengd gebied	Rustige woonwijk
1	0 meter	10 meter
2	10 meter	30 meter
3.1	30 meter	50 meter
3.2	50 meter	100 meter
4.1	100 meter	200 meter
4.2	200 meter	300 meter

Tabel 4.1.: richtafstandentabel VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering

Toetsing

Op een afstand ca 250 m van het projectgebied bevindt zich een sportpark en op een afstand van ca 300 m een zaalverhuur. Aan de Grevinkweg was een agrarisch bouwvlak maar dit is omgezet naar Wonen. Nader onderzoek vanwege omliggende bedrijven kan achterwege blijven.

Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor voorgenoemd initiatief.

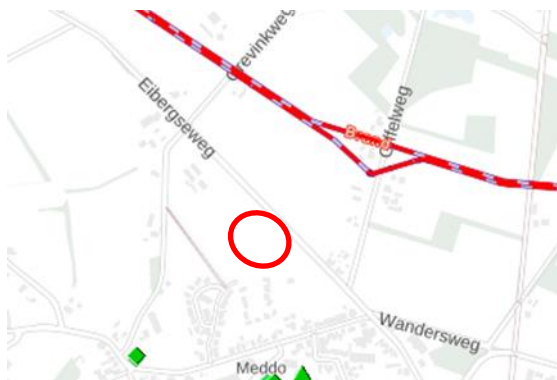
4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over 'externe veiligheid' om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Toetsing

De risicokaart¹³ is geraadpleegd, zie figuur 4.2.



Blijkens de risicokaart ligt het projectgebied op een afstand van ca 240 m van een hoofdgastransportleiding van de Gasunie.

Voor de ontwikkeling van de woonwijk Roetendael plus is een externe veiligheidsonderzoek uitgevoerd¹⁴. In dit onderzoek zijn de volgende risicobronnen geïnventariseerd.

Figuur 4.2: uitsnede risicokaart.
Bron: www.risicokaart.nl

nr	Beschrijving risicobron	Afstand tot projectgebied (fase 4)
1.	Aardgastransportleiding	Ca 240 m
2.	N 318: transportroute gevaarlijke stoffen	>.6.000 m
3.	N18: transportroute gevaarlijke stoffen	>.6.000 m
4.	Bedrijven: niet van toepassing	Tot 300 m

Ook wordt opgemerkt dat op ca 5.000 m afstand van Meddo de spoorlijn Zutphen – Winterswijk ligt. Over deze spoorlijn vindt nu en in de toekomst, volgens de “prognoses van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor” van ProRail, geen transport van gevaarlijke stoffen plaats. Daarom is de spoorlijn als niet relevant inzake externe veiligheid beschouwd.

Aardgas transportleiding

In het hierboven genoemde externe veiligheidsonderzoek van Oranjewoud is over de aardgas transportleidingen vermeld dat het om twee aardgas transportleidingen gaat van elk 900 mm doorsnede, met een werkdruk van maximaal 79,9 bar. Op het moment van het schrijven (februari 2007) werd de Circulaire ‘Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen’ uit 1984 bij de toetsing gehanteerd. In deze circulaire werd voor leidingen met een doorsnede van 36 inch (ongeveer 900 mm) en een druk van 50-80 bar een toetsingsafstand voorgeschreven van 115 m. Dit betreft de afstand waarbinnen de aard van de omgeving moet worden nagegaan.

Daarnaast hanteerde de Circulaire een minimale afstand tot woonbebouwing van 35 m, waarbinnen geen bebouwing mag plaatsvinden.

De effectafstand van de betreffende aardgastransportleidingen reiken niet tot het projectgebied Meddo - - Roetendael plus, en heeft als dusdanig geen invloed op de externe veiligheidssituatie.

In de toelichting van het geldende bestemmingsplan ‘Meddo - Roetendael plus’ is voor de ontwikkeling van de gehele woonwijk het volgende aangegeven. Voor wat betreft het groepsrisico zal er geen of een geringe toename zijn. Het plaatsgebonden risico vormt ook geen belemmering voor de realisatie van het plan, omdat er geen kwetsbare objecten binnen de PR-10⁻⁶ contour van deze leiding komen. Er werden voor de 40 woningen in geen belemmeringen verwacht inzake de gasleiding.

Daarbij moet worden bedacht dat er in fase 4 22 extra woningen komen ten opzichte van wat het geldende bestemmingsplan toelaat.

Het is aannemelijk dat deze afstand voldoende zal zijn. Zekerheidshalve zal overlegd worden met de Gasunie, en zo nodig wordt nader onderzoek uitgevoerd.

Transportroute N18 en N318

¹³www.atlasleefomgeving.nl

¹⁴**Oranjewoud:** Toets externe veiligheidssituatie plangebied Roetendael Plus te Meddo” (2007)

In het hierboven genoemde externe veiligheidsonderzoek van Oranjewoud is over de hierboven genoemde routes van gevaarlijke stoffen (over de weg) geschreven dat deze op en afstand van 6 km liggen. Er is geen effectafstand die tot het projectgebied reikt.

Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de dichtstbijzijnde transportroutes van gevaarlijke stoffen geen invloed hebben op de veiligheidssituatie van het projectgebied.

Industrie/bedrijven

In het hierboven genoemde externe veiligheidsonderzoek van Oranjewoud is over bedrijven binnen een straal van 300 m rond het projectgebied het volgende geschreven. Er is gebleken dat geen relevante risicobronnen aanwezig zijn met betrekking tot de externe veiligheid. Hierbij moeten twee opmerkingen worden geplaatst:

- Aan de Geldersweg 22 zit de Coöperatie Gelderland. Uit de informatie van de gemeente is gebleken dat geen grootschalige opslag plaatsvindt van bestrijdingsmiddelen. De opslag bedraagt minder dan 10 ton. In dat geval is het bedrijf niet Bevi-plichtig en geldt als niet relevant voor externe veiligheid.
- Volgens de administratieve informatie van de gemeente is op de Geldersweg 35 VOF Konstruktiebedrijf W. Pierik gelegen met een tankstation. Volgens de aanvraag van de vergunning is hier geen sprake van LPG. Navraag bij de gemeente heeft dat laatste bevestigd.

Conclusie

Het is aannemelijk dat het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor dit project.

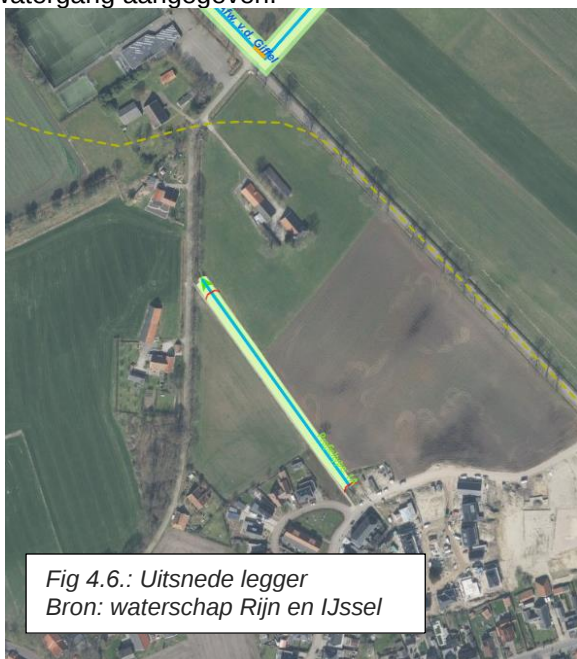
4.9. Kabels en leidingen

Uit het bestemmingsplan 'Meddo – Roetendael plus' volgt dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het projectgebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Voorafgaand aan graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding gedaan worden.

4.10. Water

Van groot belang in de ruimtelijke ordeningspraktijk is de vroegtijdige afstemming met het betreffende waterschap. Het projectgebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel.

De legger van het waterschap is geraadpleegd. Hierop is aan de westzijde van het projectgebied een watergang aangegeven.



De wettelijk verplichte 'watertoets' is doorlopen, als procesinstrument¹⁵. Daarbij is onderzocht wat de effecten zijn van de fasen 3 en 4 tezamen op het watersysteem.

In de watertoets is eerst ingegaan op de afvoer en opvang van hemelwater. Hiervoor komen er aan de noordwestkant van het projectgebied drie retentiebasins. In par. 2.2 en in de watertoets zijn afbeeldingen opgenomen van het retentiebekken. De capaciteit hiervan is ruim voldoende om aan de eisen van zowel het Waterschap Rijn en IJssel als de gemeente Winterswijk te voldoen.

Voor extreme neerslagsituaties zijn er overstorten op de retentievoorzieningen van fase 1 en 2.

De verwachting is dat de capaciteit van het hoofdriool voldoende zal zijn voor de extra woningen.

¹⁵ Zie bijlage 5, watertoets Nieuw Gelle fase 3 en 4

Om wateroverlast te voorkomen (door gelaagdheid van de bodem en/of aanwezige oude niet meer functionerende drainageleidingen voor het voormalige agrarische gebruik) komt er in de openbare weg een drainleiding. Deze wordt gekoppeld aan de rest van het watersysteem.

Grondwateroverlast wordt voorkomen indien de normen uit de watertoets worden opgevolgd. Klimaatadaptatie komt aan de orde in par. 2.2.

Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor dit project indien aan het voorgaande wordt voldaan.

4.11. Verkeer en parkeren

Het projectgebied is via de Greverkamp ontsloten op de Eibergseweg en de Geldereschweg. De verkeersgeneratie per woning staat in onderstaande tabel¹⁶. Daarbij is uitgegaan van weinig stedelijk gebied, en een ligging in de rest van de bebouwde kom.

Type woning	aantal	norm		Verkeersgeneratie	
		min	max	min	max
vrijstaand	2	7,8	8,6	15,6	17,2
twee-onder-één kap	4	7,4	8,2	29,6	32,8
rijwoningen	16	7,0	7,8	112	124,8
TOTAAL	22			157,2	174,8

De verkeersgeneratie vanwege dit project is minimaal 157,2 en maximaal 174,8 motorvoertuigen per etmaal. Gelet op de aanwezige en toekomstige infrastructuur is dit geen belemmering.

Parkeren: de geldende normen

De normen voor parkeren zijn vastgelegd in het facetbestemmingsplan Parkeren. In dit bestemmingsplan staat dat er moet worden uitgegaan van de kencijfers uit de beleidsregel parkeren Winterswijk.

Te hanteren normen voor woningen in Winterswijk

	Parkeernorm Winterswijk - basis			
	centrum	schil	kom/kern	buiteng.
Vrijstaand	1,9	2,0	2,3	2,5
Half vrijstaand	1,8	1,9	2,2	2,3
Aaneengesloten, hoek	1,6	1,8	2,0	2,1
Appartement duur	1,7	1,8	2,1	2,2
Appartement midden	1,5	1,7	1,9	2,0
Appartement goedkoop	1,4	1,5	1,7	1,7
Huurhuis vrije sector	1,6	1,8	2,0	2,1
Huurhuis sociaal	1,4	1,5	1,7	1,7
Huur etage duur	1,5	1,7	1,9	2,0
Huur etage midden/goedkoop	1,2	1,3	1,5	1,5
Kamerverhuur (zelfstandig)	0,6	0,7	0,8	0,8
Serviceflat/aanleunwoning	1,0	1,0	1,0	1,1
Verpleeg en verzorgingshuis	0,7	0,7	0,7	0,7

Bij de parkeerberekening is uitgegaan van de norm kom/kern, en van fase 3 en 4 gezamenlijk. Dit leidt tot de volgende parkeerbehoefte:

¹⁶ De normen zijn ontleend aan de CROW-publicatie "toekomstbestendig parkeren", december 2018

Soort woning	Kencijfer	Aantal	Benodigde parkeerplekken
<i>Aaneengesloten, hoek</i>	<i>2,0</i>	<i>16</i>	<i>32,0</i>
<i>Half vrijstaand</i>	<i>2,2</i>	<i>12</i>	<i>26,4</i>
<i>Vrijstaand</i>	<i>2,3</i>	<i>14</i>	<i>32,2</i>
<i>Totaal</i>		<i>42</i>	<i>90,6, afgerond 91</i>

Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen, dat in een (bouw-)plan is opgenomen, gelden de volgende kanttekeningen:

- ✓ de parkeerplaatsen voor bezoekers van woningen worden in de openbare ruimte gerealiseerd;
- ✓ parkeerplaatsen achter elkaar op eigen terrein van een woning (lange oprit) worden geteld als maximaal 1 parkeerplaats (niet voor bezoekers);
- ✓ parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein van een woning (brede oprit) worden als aparte parkeerplaatsen geteld;
- ✓ een garage/-berging wordt niet geteld als parkeerplaats

Toets aan de normen fase 3 en 4

Soort woning	type parkeerplaats	aantal woningen met dit type parkeerplaats	Aantal parkeerplaatsen conform beleidsregels parkeren	Totaal aantal parkeerplaatsen
	In parkeerhavens			18
	Op straat, rabatstrook			25
Aaneengesloten, hoek	2 parkeerplaatsen op eigen terrein achter elkaar	3	1	3
Aaneengesloten, hoek	1 parkeerplaats op eigen terrein	2	1	2
Aaneengesloten, hoek	2 parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar	1	2	2
Half vrijstaand	2 parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar	12	2	24
Vrijstaand	2 parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar	10	2	20
Vrijstaand	1 parkeerplaats op eigen terrein	4	1	4
TOTAAL		32		98

Het gehele plan voorziet in 7 parkeerplaatsen meer dan nodig is op grond van de Beleidsregel parkeren Winterswijk.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor dit project.

5. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De particulier draagt de kosten voor het project. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen beschikbaar.

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van bouwplannen zoals omschreven in de Wet ruimtelijke ordening, moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Voor vaststelling van het planologisch besluit moet duidelijk zijn op welke wijze potentiële kosten zullen worden verhaald. Voor dit project is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening.

Voorts zal met de gemeente een planschade verhaalsovereenkomst worden afgesloten. Eventuele planschade zal daardoor vergoed worden door initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande is het plan economisch uitvoerbaar.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 17 april 2019 is er een informatieavond georganiseerd in zaal Spiekerman over het gehele plan (alle fases). In september 2020 is specifiek voor fase 2 een bewonersavond georganiseerd. Uit deze avonden bleek dat er waardering was voor de voorgenomen plannen.

De verwachting is dat er ook voor deze fase waardering zal zijn. De ontwikkelaar heeft op 18 december 2023 een informatie avond georganiseerd specifiek voor fase 3 en 4. Op hoofdlijnen zijn de volgende vragen en punten aan de orde geweest: de indeling van het plan, aantal en type woningen, het groen, overlast tijdens de bouw, onder andere het gebruik van de toegangsweg van de weg als bouwweg, de snelheid op de Eibergseweg en de waterproblematiek. Het verslag van deze informatie avond is aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 6. Hoewel er vragen en opmerkingen waren, is niet gebleken dat het plan maatschappelijk niet uitvoerbaar zou zijn.

Ook is er in 2021 een speciaal Nieuw Gelle mailadres gekomen waar omwonenden en bewoners met vragen terecht kunnen (de project app is niet meer beschikbaar).

Op 9 april 2024 is gesproken met enkele omwonenden over de bouwweg. Initiatiefnemer zal de zorgen over de bouwweg in overweging nemen en hierop terugkomen bij de omwonenden.

7. Resultaten overleg met andere overheden en instanties

Er zijn twee vooroverlegreactie ontvangen: één van het waterschap en één van de provincie Gelderland. Het waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben en akkoord te zijn met het plan.

Provincie Gelderland

Het advies van de provincie Gelderland is ontvangen op 10 april 2024. De provincie geeft aan dat de provinciale belangen wonen, klimaatadaptatie en molenbiotoop nog onvoldoende zijn meegewogen in dit plan. Deze onderwerpen zijn conform het advies aangevuld: wonen in par. 3.3, klimaatadaptatie in par. 2.2 en molenbiotoop in par. 3.2.

8. Procedure

Ten behoeve van de ontwikkeling kan gebruik worden gemaakt van de uitgebreide procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

9. Conclusie

Vanuit het beleid en de regelgeving en de milieu- en omgevingsaspecten bestaan er geen belemmeringen voor dit project. Het project is economisch uitvoerbaar en er is overleg gevoerd met omwonenden. Het project is dan ook in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.