Ruimtelijke Onderbouwing

M.A.S.

Februari 2026



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3

1.2 Ligging plangebied 3

1.3 Geldend omgevingsplan 4

1.4 Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2 Het plan 6

2.1 Huidige situatie 6

2.2 Planbeschrijving 6

Hoofdstuk 3 Beleidskader 8

3.1 Rijksbeleid 8

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 8

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's) 8

3.2 Provinciaal beleid 9

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 9

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 11

3.2.3 Omgevingswaarden 11

3.3 Regionaal beleid 12

3.4 Toetsing beleid waterschap 12

3.5 Gemeentelijk beleid 13

3.5.1 Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 13

3.5.2 Woonvisie Winterswijk 2020-2025 14

3.5.3 Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2023–2026 14

3.5.4 Groenstructuurvisie bebouwde kom Winterswijk 15

3.5.5 Duurzaam energiebeleid 16

3.5.6 Landschappelijke, stedebouwkundige en cultuurhistorische waarden 16

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving 18

4.1 Bodem en asbest 18

4.2 Geluid 18

4.3 Luchtkwaliteit 19

4.4 Milieubelastende activiteiten 20

4.5 Omgevingsveiligheid 21

4.6 Cultuurhistorie en archeologie 22

4.7 Natuur 23

4.8 Mobiliteit en parkeren 24

4.9 Water 25

4.10 Trillingen 26

4.11 Landschappelijke inpassing 26

4.12 Duurzaamheid 27

4.13 Gezondheid 28

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking 29

4.15 Toetsing mer-beoordeling 29

Hoofdstuk 5 Beperkingengebieden 30

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 31

6.1 Economische uitvoerbaarheid 31

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid 31

6.1.2 Kostenverhaal 31

6.1.3 Nadeelcompensatie 31

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 31

6.2.1 Participatie 31

6.2.2 Advies en instemming 31

6.2.3 Vaststellingsprocedure 32

6.2.4 Bezwaar/ Beroep 32

Hoofdstuk 7 Conclusie 33

Hoofdstuk 8 Het initiatief/BOPA 34

Bijlagen 35

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek 35

Bijlage 2 Rapport wegverkeerslawaai 35

Bijlage 3 Stikstof berekening gebruiks- en ontwikkelfase 35

Bijlage 4 Aerius ontwikkelfase 2026 35

Bijlage 5 Aerius ontwikkelfase 2027 35

Bijlage 6 Aerius gebruiksfase 35

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna 35

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek 35

Bijlage 9 Boorstaten archeologisch onderzoek 35

Bijlage 10 Beoordeling archeologisch onderzoek 35

Bijlage 11 Nader onderzoek vleermuis en gierzwaluw 35

Bijlage 12 Waterparagraaf 35

Bijlage 13 Participatieverslag 35

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het pand van de “Middelbare Agrarische School” oftewel M.A.S., staat al geruime tijd leeg. Daarom is het plan opgepakt het te transformeren naar de functie wonen. Hiertoe heeft initiatiefnemer het eigendom in 2023 verworven en is gestart met het plan.

De gemeente Winterswijk is voornemens hieraan medewerking te verlenen en dit door middel van een BOPA mogelijk te makening.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt de beoogde ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk; dat wil zeggen deze onderbouwing regelt wat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Concreet wordt de transformatie van het voormalige schoolgebouw inclusief het buitenterrein naar een woongebouw met 26 appartementen en een bouwkavel toegestaan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van het centrum van Winterswijk. Het gebied betreft een voormalige Middelbare Agrarische School. Het plangebied wordt omsloten door de Haitsma Mulierweg, de Emmastraat en de Julianastraat. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich als woongebied. Op onderstaande afbeelding is de globale ligging en inrichting van het plangebied weergegeven.



Ligging en inrichting plangebied

In het plangebied ligt nog de voormalige conciërgewoning (geel) die niet is meegenomen in het plan.

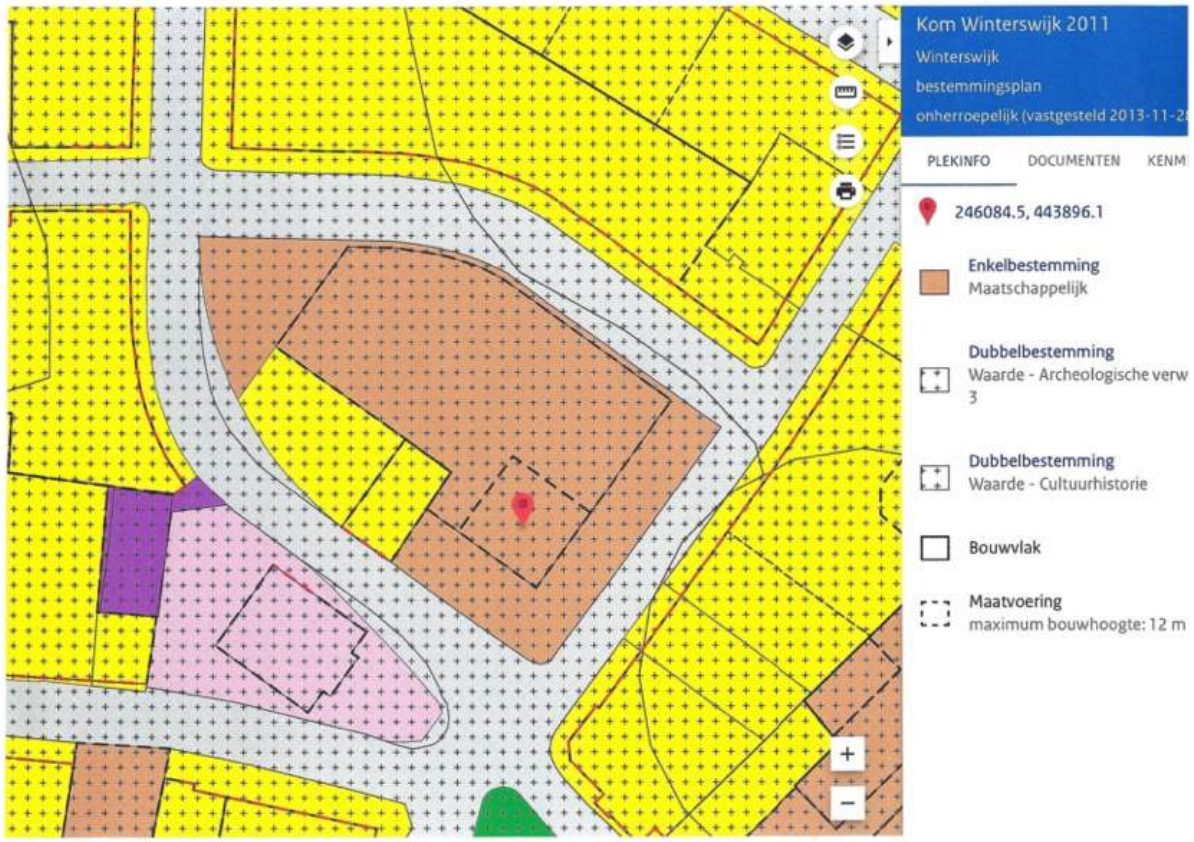
Het hoofdgebouw is als nieuw schoolgebouw voor de “Rijks Landbouw Winterschool” in 1921 in gebruik genomen (rood). Daar hoorde destijds een grote schooltuin bij waar de proeftuinen waren voor de toen actuele gewassen.

Midden jaren 60 is de naastgelegen werkplaats aangebouwd (blauw) om qua onderwijs mee te kunnen in de mechanisatie van de landbouw.
Daarna zijn in de jaren 80 op het achterliggend terrein van de schooltuinen een tweetal “tijdelijke” gebouwen gerealiseerd met extra klaslokalen (groen).

1.3 Geldend omgevingsplan

Het plangebied valt onder de werking van het tijdelijke omgevingsplan, ‘Kom Winterswijk 2011’ (vastgesteld op 28 november 2013). Het bevat de functie 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Voorts heeft het perceel de dubbelfuncties 'Waarde - Archeologische verwachting 3’ en 'Waarde - Cultuurhistorie' ten behoeve van de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden van het gebied. Dit laatste aspect is in paragraaf 4.6 nader toegelicht.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor de bestaand woning (voormalige conciërgewoning) alsmede de nieuwe bouwkavel voor een vrijstaande woning.



Uitsnede vigerend tijdelijk omgevingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het tijdelijke omgevingsplan parkeren omvat een verbod tot bouwen dan wel het gebruik van gronden en/of bouwwerken te wijzigen als er niet wordt voldaan aan de gestelde eisen ten aanzien van parkeren en stallen van voertuigen. Voor het initiatief moeten dus voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Het aspect mobiliteit en parkeren is in paragraaf 4.8 nader toegelicht.

Het plan betreft een concreet (verbouw)plan. De aanvrager verwacht niet dat van het ingediende plan wordt afgeweken, waardoor een BOPA de meest praktische procedure is. De gemeente heeft de mogelijkheid af te wijken van het tijdelijke omgevingsplan door een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl, met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als wordt voldaan aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de daaropvolgende hoofdstukken de verantwoording van de activiteit die deze motivering mogelijk maakt. De ruimtelijke motivering is opgebouwd uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het plan getoetst aan het beleidskader, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan wordt aangetoond aan de hand van relevante milieu- en omgevingsaspecten en de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 worden eventuele beperkingengebieden toegelicht. In hoofdstuk 6 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In hoofdstuk 7 is de conclusie van de ruimtelijke motivering toegelicht. Tot slot is in hoofdstuk 8 een voorstel gedaan over de wijze waarop de omgevingsvergunning kan worden opgenomen in het omgevingsplan.

Hoofdstuk 2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk. Het ligt ten noorden van de dorpskern van Winterwijk en wordt omgeven door stedelijk gebied. Het plangebied wordt omsloten door de Haitsma Mulierweg, de Emmastraat en de Julianastraat.

In de omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig.

Het plangebied bestaat uit de bebouwing van de voormalige Middelbare Agrarische School (MAS) waarbij de voormalige conciërgewoning niet is meegenomen. Die woning is recent gekocht door derden en wordt gerenoveerd.

2.2 Planbeschrijving

Voor de transformatie van het schoolgebouw is het de bedoeling om de situatie van 1964 als uitgangspunt te nemen. Dit is in het vooroverleg met de gemeente als een goed uitgangspunt beoordeeld. Het aanzicht van dit deel staat onderstaand weergegeven en behelst dus het oorspronkelijk hoofdgebouw alsmede de later in stijl aangebouwde werkplaats.



In dit pand worden 11 appartementen en 2 ‘0 treden’ woningen gerealiseerd. Er dienen balkons te worden gerealiseerd om de noodzakelijke buitenruimte te kunnen bieden. In het dak zullen voor de noodzakelijke daglichttoetreding een aantal dakramen moeten worden geplaatst.

De gevels worden hersteld waarbij uitgangspunt zal zijn zoveel mogelijk aan te sluiten bij het oorspronkelijke ontwerp. Zo zullen de kozijnen weer worden teruggebracht in de originele staat (zie foto op voorblad) waarbij aan de huidige eisen voor isolatie zal moeten worden voldaan.
Gezien de leeftijd van het pand wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de huidige (constructieve) indeling.
De appartementen verschillen daarom omdat ook binnen in het pand zoveel mogelijk die aansluiting wordt gezocht.

Op het achterliggende terrein worden de oude en in slechte staat verkerende “tijdelijke” gebouwen gestript en worden er 13 grondgebonden appartementen met een kleine tuin gerealiseerd.

Tevens wordt naast de voormalige conciërgewoning een kavel voor een vrijstaande woning opgenomen.



In bovenstaande situatie is te zien dat tevens zoveel mogelijk groen in het plan blijft gehandhaafd.

Parkeren is globaal verdeeld tussen het schoolgebouw en het achterliggende terrein en voldoet aan de door de gemeente gehanteerde parkeernorm.
Naast de voormalige conciërgewoning is een kavel voor een vrijstaande woningen in het plan opgenomen.

Zoals gezegd is voorliggend plan inmiddels zowel binnen de gemeente als met de omgeving breed besproken en beoordeeld.
Met name “stedenbouwkundig” en “parkeren” hebben gezorgd voor de nodige aanpassingen van het oorspronkelijke idee.

Hierdoor is het nu voorliggend plan een samenhangend en vooral passend bouwplan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan:

- periodes van droogte afgewisseld met extreme regenval;
- de zeespiegelstijging;
- de overgang naar duurzame energie;
- de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen;
- de bouw van nieuwe woningen om het nationale woningtekort op te lossen;
- de groei en het bereikbaar houden van steden;
- plekken voor distributiecentra;
- het versterken van de natuur en biodiversiteit;
- het behoud van het landschap;
- de vitaliteit van de landbouw.

Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk dus een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken met als doel om het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

Planspecifiek

Het plan overstijgt niet de belangen van de fysieke leefomgeving op lokaal, regionaal of provinciaal niveau zodat toetsing aan de NOVI niet aan de orde is.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

1 het Omgevingsbesluit (Ob);

2 het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);

3 het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);

4 het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Voor de volgende onderwerpen gelden er rijksinstructieregels:

- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Planspecifiek

Ter plaatse van plangebied gelden geen instructieregels vanuit de AMvB's die relevant zijn voor het plan. Het plan is functioneel te kleinschalig en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de landelijke instructieregels.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld en in werking getreden op 1 maart 2019. De visie vervangt daarmee de eerdere Omgevingsvisie Gelderland uit 2014. Met de visie streeft de provincie naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening loopt de provincie hiermee al vooruit op de Omgevingswet. Om een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland te realiseren, legt de provincie bereiken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Om dit richting te geven heeft de provincie Gelderland de volgende zeven ambities benoemd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

De provincie streeft naar een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie passend bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie wil hierbij in 2050 klimaatneutraal zijn. Dit wil ze bereiken door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Ze stimuleren innovatie en het uitrollen van bewezen technieken.

2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer

Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid is wat de provincie wil. In 2015 wil de provincie klimaatbestendig zijn. In 2020 wil de provincie met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld hebben en strategieën hebben opgesteld die als leidraad dienen.

3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen

Een voortvarend en innovatief circulair beleid. De provincie wil de eerste afval loze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer. Er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in een schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

4. Biodiversiteit: werken met de natuur

Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit is wat de provincie wil. In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland en wordt er natuur inclusief gewerkt. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel en habitatrichtlijn behaald.

5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden

Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag is wat de provincie wil. In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio!

Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat is wat de provincie wil. In 2050 wordt maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten gehaald. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen.

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

Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen is wat de provincie wil. Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Gelderland benut de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Deze ambities wil de provincie behalen, naast haar wettelijke planfiguren welke bestaan uit het voeren van: ruimtelijk beleid, waterbeleid, milieubeleid, natuur- en landschapsbeleid en verkeers- en vervoerbeleid. Dit beleid is in de Omgevingsvisie verwerkt in verschillende themakaarten te noemen:

- themakaart ruimtelijk beleid;
- themakaart waterbeleid;
- themakaart milieubeleid;
- themakaart natuur- en landschapsbeleid.

Planspecifiek

De uitgangspunten van de omgevingsvisie, inclusief de themakaarten, zijn verwerkt in de provinciale omgevingsverordening. De omgevingsverordening Gelderland is in paragraaf 3.2.2 toegelicht.

Het plan past binnen de provinciale omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014. Daarna hebben nog enkele actualisaties plaatsgevonden. De laatste in december 2023. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun omgevingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de hierboven beschreven Omgevingsvisie Gelderland.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Winterswijk en heeft in de omgevingsverordening o.a. de specifieke aanduidingen Gelderse streek Achterhoek. Deze aanduiding hebben betrekking op landschappelijke waarden en glastuinbouw. Het realiseren van woningen binnen de bebouwde kom heeft geen raakvlakken met deze aanduidingen.

Verder moeten op grond van de omgevingsverordening ruimtelijke ontwikkelingen nader worden onderbouwd met betrekking tot het thema ‘klimaatadaptatie’. De uitwerking van duurzaamheid is in paragraaf 4.12 verder toegelicht.

Het provinciale woonbeleid is verwerk in de regionale woonagenda. Dit aspect is in paragraaf 3.3.1 verder toegelicht.

Op basis van bovenstaande onderdelen sluit het plan aan op de uitgangspunten van de provinciale omgevingsverordening.

3.2.3 Omgevingswaarden

Een omgevingswaarde is een van de instrumenten om beleid door te laten werken vanuit het Rijk en provincie. Maar ook van de gemeente zelf. Omgevingswaarden zijn maatstaven voor de fysieke leefomgeving voor:

- de gewenste staat of kwaliteit op een bepaald moment op een bepaalde plaats;
- de toelaatbare belasting door activiteiten;
- de toelaatbare concentratie of depositie van stoffen.
  De omgevingswaarde moet worden uitgedrukt in meetbare of berekenbare eenheden of anderszins in objectieve termen.

Tenzij het vaststellen van een omgevingswaarde verplicht is, staat het de gemeente vrij om af te zien van het vaststellen van een omgevingswaarde, maar te kiezen voor directe normstelling (b.v. geluid, geur, trilling) (Omgevingswet, artikel 2.9, tweede lid). Een kwalitatieve omgevingswaarde is mogelijk als zo'n aspect met objectieve termen kan worden omschreven.
Als je bijvoorbeeld wilt bereiken dat een rivier voldoet aan de normen voor een 'goede ecologische toestand', is een objectieve beschrijving van kwaliteiten nodig (b.v. in een programma of beleidsregel).

Daarnaast geeft de overheid bij de vaststelling van een omgevingswaarde aan (art. 2.10 Ow):

- of dit een resultaatsverplichting, een inspanningsverplichting of een andere verder te omschrijven verplichting met zich meebrengt.
- binnen welke termijn de omgevingswaarde moet zijn bereikt.
- op welke locatie(s) de omgevingswaarde van toepassing is.

Planspecifiek

Omgevingswaarden hebben geen doorwerking naar andere partijen dan de gemeente die de omgevingswaarde heeft vastgesteld.
De gemeente kan omgevingswaarden vaststellen in het omgevingsplan. Het moet dan gaan om omgevingswaarden die het gemeentebestuur kan beïnvloeden of beheersen door de inzet van beleidsinstrumenten, zoals voor geur of geluid.

De gemeente heeft in deze case geen specifieke Omgevingswaarden vastgesteld.

3.3 Regionaal beleid

De wettelijke basis om gezamenlijk besluiten te nemen ligt in artikel 2.2 lid 2 van de Omgevingswet. Het gaat om het gezamenlijk nemen van 1 besluit. Veel opgaven overstijgen het lokale belang. Er vindt overigens geen overdracht van bevoegdheden plaats.
In de periode februari-maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie Gelderland een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld. De centrale boodschap van de regionale woonagenda is 'Goed wonen in een vitale regio'. Dit betekent dat bewust wordt gekozen voor extra acties om voldoende en passende woningen voor iedereen te kunnen bieden. Daarnaast wordt de woonopgave nauw en integraal verbonden aan de economische- en gebiedsopgaven in de regio. De komende jaren staan de volgende drie ambities centraal:
• Een passende woning voor iedereen;
• Goed wonen voor een gezonde en duurzame Achterhoekse Economie;
• Wonen als basis voor de leefbaarheid.

Om bovenstaande ambities te verwezenlijken, vindt samenwerking plaats tussen overheden, woningcorporaties, maatschappelijke organisaties, de markt en de inwoners. Deze samenwerking wordt gestructureerd langs vier regionale programmalijnen. Elke programmalijn bevat de regionale beleidsdoelen en de aanpak die de regio voor ogen heeft.
1. vergroten woningvoorraad en versnelling productie;
2. investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad;
3. de Achterhoek, een plek voor iedereen;
4. wonen als integrale gebiedsopgave.

Met het vaststellen van deze documenten heeft de gemeente Winterswijk zich derhalve gecommitteerd aan o.a. de opgave om 60% betaalbare woningen te realiseren in de gemeente Winterswijk. Betaalbare koopwoningen zijn woningen tot de grens van € 370.000 (prijspeil 2025). Betaalbare huurwoningen zijn de sociale huurwoningen en midden-huurwoningen tot aan de € 1.158, - per maand (prijspeil 2025).
In het voorliggende plan zijn 60% betaalbare woningen opgenomen.

Het plan draagt dus bij aan de regionaal gestelde ambities voor de woningvoorraad en past binnen de regionaal bepaalde programmalijnen. Ten eerste wordt voorzien in de toevoeging van 27 (levensloopbestendige) woningen en appartementen, waarmee de woningvoorraad wordt vergroot. Ten tweede wordt voorzien in passende huisvesting naar behoefte aan betaalbare woningen.

Planspecifiek

Voor deze transformatie is deze ‘Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030’ van toepassing (zie ook 4.2.2 Provinciaal Beleid). Met de gemeente is in het vooroverleg het gewenste programma afgestemd en is geconcludeerd dat dit plan in overeenstemming is met genoemde woonagenda. De activiteit past binnen de regionale doelstelling en het regionale beleid.

3.4 Toetsing beleid waterschap

Op 21 december 2021 is het waterbeheerprogramma van waterschap (WPB) Rijn en IJssel vastgesteld en vervangt het Waterbeheerplan 2016-2021. In dit waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap Rijn en IJssel voor de periode 2022 – 2027 op welke wijze gezorgd wordt voor: een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerprogramma zoekt verbinding met het werk van de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2022-2027 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap:

- Naar een betere balans tussen nat en droog en gebiedsgerichte aanpak: klimaat
- robuust gebied;
- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water;

- Afstemming van functies op de draagkracht van het systeem en een gezond watersysteem: gezonde leefomgeving;
- Afvalvermindering, wendbare keten: Circulaire economie en energietransitie.

Planspecifiek

Het programma is, naast in deze thema's, ook in verschillende deelgebieden uitgewerkt. De gebiedskenmerken, ontwikkelingen en worden achtereenvolgens weergegeven.

Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water. Dit aspect is in paragraaf 4.9 nader toegelicht. Als bijlage 12 "waterparagraaf' is het uitgevoerde onderzoek opgenomen.

3.5 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf dient de aandacht te worden gevestigd op het beleid op het gebied van gezondheid, veiligheid, goede omgevingskwaliteit en duurzaamheid als centrale thema's gekoppeld aan maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 van de Omgevingswet.

De ambitie van de gemeente Winterswijk is dat iedereen in Winterswijk een passende en duurzame woning kan vinden die aansluit bij zijn of haar woonwensen, nu en in de toekomst. Om dit te realiseren heeft de gemeente verschillende ambities rondom het wonen in Winterswijk. Deze ambities zijn:
• Inspelen op verschillende woonwensen;
• Energieneutraal 2030;
• Verbeteren van bestaande woningen;
• Kwalitatief goede woonomgeving;
• Het aantal inwoners laten groeien;
• Voldoende huisvesting voor nieuwe beroepsbevolking;
• Aantrekkelijk woon-, werk- en leefklimaat op langere termijn.

Uit het onderzoek van Companen 'Woningmarktopgaven in de wijken Winterswijk' blijkt dat woondifferentiatie een belangrijke speerpunt is. Dit met het oog op toekomstige veranderingen in de demografie. Er is behoefte aan gelijkvloerse woningen (appartementen met lift en levensloopbestendige woningen) voor ouderen en aan grondgebonden koopwoningen voor startersgroepen en doorstromers.

Dit plan voorziet in het transformeren van leegstaande bebouwing en het realiseren van deze gewenste woningen en vormt zo een toegevoegde waarde voor de leefbaarheid van het betreffende gebied. De nieuwe functie is passend in de omgeving en voorziet in de verschillende woonbehoeften op de huidige woningmarkt. Door het realiseren van een diversiteit (betaalbare en levensloopbestendige woningen voor jongeren en ouderen) in aanbod speelt het plan in op de vraag en zorgt dit plan voor een doorstroming op de bestaande woningmarkt.

Planspecifiek

Met dit plan worden de mogelijkheden vergroot om in de eigen buurt een wooncarrière te kunnen maken. Ook ontstaat door het nieuwe plan de kans voor Winterswijk om te groeien, waardoor een jaarlijks tekort deels kan worden opgevangen.
Dit plan voldoet daarmee aan het mede oplossen van de lokale woonwens en doorstroming.

3.5.1 Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020

De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie naar in totaal 27 wooneenheden past binnen de Structuurvisie Kom Winterswijk 2010–2020. De structuurvisie zet nadrukkelijk in op herstructurering en transformatie binnen het bestaand stedelijk gebied, met als doel een kwaliteitsverbetering van de woonomgeving en een zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik. Door de functiewijziging van een verouderde maatschappelijke voorziening naar wonen wordt leegstand voorkomen en wordt bestaand vastgoed duurzaam hergebruikt. Dit wordt ook aangemoedigd in de Omgevingsvisie Kom Winterswijk, die op dit moment in concept is.

De ontwikkeling draagt bij aan de hoofdopgave van de structuurvisie om te komen tot een betere woonomgeving. Het plan voorziet in een gedifferentieerd woningaanbod met

appartementen, gelijkvloerse woningen en grondgebonden woningen, wat aansluit bij het beleid om gemengde woonmilieus te realiseren en in te spelen op de demografische ontwikkeling, waaronder de groei van het aantal alleenstaanden en ouderen. De aanwezigheid van gelijkvloerse woningen en appartementen nabij voorzieningen sluit aan bij de woonwensen van deze doelgroepen.

De transformatie van de voormalige schoollocatie naar 27 wooneenheden past daarmee binnen de concept Omgevingsvisie Kom Winterswijk. Waarin wordt ingezet op het toevoegen van 2.000 tot 2.500 woningen tot 2040 met oog op een gevarieerd woningaanbod en slimme inbreiding met gerichte uitbreiding die passend is binnen het landschap en de structuur van het dorp.
Daarnaast wordt zorgvuldig omgegaan met de bestaande ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Het oorspronkelijke schoolgebouw blijft behouden en wordt hersteld in overeenstemming met het ontwerp uit 1964, waarbij gevels en kozijnen worden teruggebracht in hun oorspronkelijke uitstraling. Parkeren wordt op eigen terrein opgelost en voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen.

Planspecifiek

Met dit plan is sprake van een ruimtelijk goed ingepaste ontwikkeling die in overeenstemming is met de uitgangspunten van de structuurvisie.

3.5.2 Woonvisie Winterswijk 2020-2025

De herontwikkeling van de voormalige schoollocatie naar 27 wooneenheden past goed binnen de uitgangspunten en ambities van de Woonvisie Winterswijk 2020–2025. In de woonvisie is nadrukkelijk gekozen voor inbreiding boven uitbreiding en voor de transformatie van leegstaand of leegkomend maatschappelijk vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied, om zo zorgvuldig met ruimte om te gaan en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Het plan draagt bij aan de ambitie om voldoende woningen met kwaliteit toe te voegen die aansluiten op uiteenlopende woonwensen, met name voor kleinere huishoudens, starters en ouderen.

De realisatie van appartementen, grondgebonden appartementen en 0-tredenwoningen sluit aan bij de in de woonvisie gesignaleerde behoefte aan levensloopbestendige woningen en een meer gedifferentieerde woningvoorraad.
Daarnaast sluit het plan aan bij de beleidslijn om de bestaande woningvoorraad te verbeteren en te verduurzamen. Door het bestaande schoolgebouw te hergebruiken en te herstellen met respect voor de oorspronkelijke architectuur, wordt invulling gegeven aan behoud van cultuurhistorische waarden, terwijl het gebouw tegelijkertijd wordt aangepast aan hedendaagse eisen op het gebied van comfort, energie en woonkwaliteit.

Planspecifiek

Dit plan levert een concrete bijdrage aan de doelstelling om Winterswijk aantrekkelijk en toekomstbestendig te laten groeien.

3.5.3 Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2023-2026

De gemeente Winterswijk heeft een eigen woonvisie vastgesteld voor de periode 2023-2026. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 2 november 2023.
Het Volkshuisvestelijk afwegingskader woningbouw Winterswijk 2023-2026 is een herijking van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025. Aanleiding om het afwegingskader van 2019 aan te passen, is dat de gemeente daarmee inspeelt op de actuele woningbehoefte en aansluit bij de afspraken en uitgangspunten van de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 en de afspraken uit de Woondeal Achterhoek 2022-2030. Afspraken over betaalbaarheid en woningaantallen komen terug in basisprincipe 2 van het afwegingskader.
Daarnaast zijn ten opzichte van het vorige afwegingskader een aantal kwalitatieve criteria aangepast. De gemeente sluit door middel van de herijking aan bij de actuele kwalitatieve woningbehoefte (criterium 1) en heeft aandacht voor de thema's klimaatadaptatie, biodiversiteit en biobased bouwen door middel van criterium 3.

Het hoofdstuk ‘Voorzienbaarheid’ is vervallen waardoor er geen sprake meer is van een maximale termijn van realisatie voor woningbouwplannen. In de afgelopen jaren zijn de bestaande woningbouwplannen daadwerkelijk gerealiseerd vanwege de woningbehoefte. Vanwege de verwachte woningbehoefte in de komende jaren is intrekken van woonfuncties onwenselijk.

Planspecifiek

Het plan speelt in op een kwalitatieve vraag naar (lokale) huisvesting. Tevens wordt rekening gehouden met de betaalbaarheidscriteria zoals die in de. Woondeal Achterhoek zijn vastgesteld. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het woningbouwprogramma van de gemeente.

3.5.4 Groenstructuurvisie bebouwde kom Winterswijk

In 2022 is deze groenstructuurvisie door de gemeenteraad vastgesteld. De hoofddoelstelling van dit plan is het in stand houden, verbeteren en nieuw ontwikkelen van groenvoorzieningen die bijdragen aan een veelzijdige, gevarieerde, gezonde en prettige leefomgeving voor mens, dier en plant. Dit is vertaald naar de volgende doelen:

- het geven van een lange termijnvisie op het openbaar groen;
- het vastleggen van waardevolle groene gebieden en structuren;
- het geven van richting aan het beheer en onderhoud.

De algemene visie op het openbaar groen luidt als volgt: ‘het Winterswijkse groen draagt bij aan een fraaie, herkenbare en waarde(n)volle woon- en leefomgeving. Een robuuste en duurzame groenstructuur koestert het landschappelijk groen, biedt naast intensief cultuurlijk groen ruimte voor ecologie en staat in nauwe verbinding met het buitengebied. Duurzaamheid, veiligheid en beheerbaarheid gelden hierbij als randvoorwaarde.’

In onderstaande situatie is het plangebied in de groenstructuurvisie weergegeven (rode ster).



Het groen in het plangebied maakt deel uit van deelgebied IX van de hoofdgroenstructuurvisie Winterswijk. Voor de betreffende locatie zijn geen specifieke doelstellingen geformuleerd.

De al aanwezige wijkgroenstructuur zal zoveel als mogelijk behouden blijven en/of versterkt worden. Omdat er geen grootschalige nieuwbouw gaat plaatsvinden is dit uitgangspunt goed realiseerbaar. Bovendien is het plan getoetst door de gemeente en akkoord bevonden.

Planspecifiek

Het plan is in overeenstemming met de doelstellingen en ambities van het gemeentelijk beleid.

3.5.5 Duurzaam energiebeleid

Winterswijk heeft een hoge ambitie als het gaat om het opwekken van duurzame energie. De gemeenteraad heeft deze ambitie onder andere onderschreven in 2008 met het vaststellen van de beleidsnota 'Duurzaam Winterswijk'. Ten aanzien van de productie van duurzame energie staat in deze nota het volgende: "De gemeente Winterswijk staat positief tegenover de opwekking en het gebruik van hernieuwbare energie".

Ook op regionaal niveau zijn er ambities uitgesproken. In het 'Akkoord van Groenlo (AvG'13)' verklaren de acht gemeenten van de Regio Achterhoek te streven naar een energie-neutrale Achterhoek in 2030 door inzet op grootschalige energiebesparing en productie van hernieuwbare energie'. Door in 2030 al energieneutraal te zijn, wil de regio Achterhoek vooruit lopen op de (inter)nationale en provinciale klimaatdoelstellingen.

Het college van burgemeester en wethouders van Winterswijk heeft op 4 februari 2015 kennisgenomen van de 'Energiestrategienota duurzame energie Achterhoek'. Op basis hiervan is besloten om samen met de commissie Ruimte richting te geven aan keuzemogelijkheden voor het opwekken van duurzame energie om invulling te geven aan Winterswijk energieneutraal in 2030. Als het huidige energieverbruik (elektrisch) van bedrijven, instellingen en inwoners wordt vertaald naar zonne-energie, betekent dat minimaal 314.925 zonnepanelen (63 GWh) gerealiseerd moeten worden. Zonne-energie maakt daarmee een groot deel uit van de duurzaamheidsopgave waar we voor staan. In de Energietransitienota Duurzame Energie Achterhoek wordt het volgende aanbevolen om de plaatsing van zonnepanelen op daken en op land te versnellen:

- Het lokale ruimtelijk beleid te inventariseren en op elkaar af te stemmen;
- Lokale burgerinitiatieven te stimuleren;
- Actief op zoek gaan naar financieringsmogelijkheden, te denken valt aan duurzaamheidslening (Wet Hof en Wet schatkistbankieren), subsidiemogelijkheden bij hogere overheden (PPM-Oost);
- Gemeentelijke strategische gronden in te zetten voor zonneparken; Informatiebijeenkomsten te houden om de mogelijkheden van zonne-energie onder de aandacht te brengen;
- Te onderzoeken of lagere leges bij omgevingsvergunning/RO-procedures voor duurzame projecten mogelijk zijn;
- Gemeentelijke daken beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld (lokale) energiecoöperaties en bedrijven stimuleren om dat ook te doen.

Planspecifiek

Met het plan wordt leegstaande bebouwing verbouwd tot nieuwe woningen. De nieuwe woningen worden energiezuinig en gasloos gebouwd. Daarmee draagt het plan bij aan de ambitie van de gemeente Winterswijk om in 2030 energieneutraal te zijn.

Het plan is daarmee in overeenstemming met de doelstellingen en ambities van het gemeentelijk beleid.

3.5.6 Landschappelijke, stedebouwkundige en cultuurhistorische waarden

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische

aspecten. In de omgeving bevinden zich verschillende monumenten en ook het te handhaven schoolgebouw is een pand dat al ruim 100 jaar in de huidige vorm bestaat. Met de transformatie wordt het pand in oude glorie hersteld en daarmee is een belangrijke stap gezet door dit cultuurhistorisch pand te behouden.

Het aspect ladder voor duurzame verstedelijking is al behandeld in paragraaf 4.6.1.
Bijlage 7 betreft het archeologisch onderzoek dat voor het plangebied is uitgevoerd.

Planspecifiek

Het plan past binnen de doelstellingen van de gemeente Winterswijk zoals die zijn gesteld t.a.v. deze aspecten

Hoofdstuk 4 Fysieke leefomgeving

4.1 Bodem en asbest

Bij een ruimtelijke procedure wordt op grond van paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Deze paragraaf betreft het Bkl, het Besluit Asbestwegen, het Besluit bodemkwaliteit, de Woningwet/bouwverordening en de Arbowet.

Planspecifiek

Er is door Montferland Milieu een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving voor het aspect bodemkwaliteit. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar betreffende bijlage 1.

Conclusie: De bodemkwalitiet is geschikt voor een gebruik als wonen.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de bruidsschat via afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In het Bkl worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 3.21 en 3.22 van het Bkl:

1. een verzorgingstehuis;
2. een psychiatrische inrichting;
3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in het Bkl worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt het Bkl de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en/of industrieterreinen.

Planspecifiek

Er is door SoundForceOne BV een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai op mogelijk maken van de functie wonen in het plangebied. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de betreffende bijlage 2 waarbij de conclusie is dat geen sprake is van overschrijdingen van de normen.

Conclusie: De locatie is t.a.v. het aspect geluid geschikt voor een gebruik als wonen.

4.3 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m3 voor zowel PM10 als NO2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Als er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit.

Planspecifiek

Op en rondom het plangebied is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde in de zin van artikel 5.53 en artikel 5.54 van het Bkl. De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is in dit geval van toepassing. De aanvraag heeft betrekking op de toevoeging van 26 woningen. De grens in de regeling ligt bij 1500 woningen met een enkele ontsluitingsweg of 3000 woningen met twee ontsluitingswegen. De ontwikkeling blijft daar ruimschoots onder. Dit blijkt ook uit de NIBM-rekentool die is ingevuld voor dit project. Hierbij is op grond van de CROW-publicatie 381 uitgegaan van een verkeersgeneratie op een gemiddelde weekdag van 8,6 voertuigbewegingen per woning. Omdat het woningen betreft, is het aandeel vrachtverkeer op 1,0% gezet.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	224
	Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu g/m^3$	**0,11**
	PM_{10} in $\mu g/m^3$	**0,02**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu g/m^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel NIBM tool (bron: Rijkswaterstaat)

De ruimtelijke procedure heeft bovendien geen betrekking op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Deze gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen in de zin van het voornoemde Besluit.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Milieubelastende activiteiten

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen. In onderstaande tabel zijn de afstanden uit de publicatie van de VNG weergegeven.

Afstand	Code
10	1
30	2
50	3.1
100	3.2
200	4.1
300	4.2
500	5.1
700	5.2
1000	5.3
1500	6

Tabel met afstanden uit de VNG publicatie

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Gemengd gebied

In bepaalde gevallen kan worden gemotiveerd dat er geen sprake is van een ‘rustige woonwijk’, maar een ‘gemengd gebied’. Dit is het geval wanneer in een gebied meerdere functies bij elkaar in de buurt zijn gevestigd, bijvoorbeeld langs een dorpslint of nabij een grote ontsluitingsweg. Bij een ‘gemengd gebied’ kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) of het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen of bedrijven gevestigd, waarvan het plangebied binnen de milieuzonering ligt. Met het plan verdwijnt een maatschappelijke, wat ten goede komt voor het woon- en leefklimaat van omliggende woningen.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bedrijfs- en milieuzonering.

4.5 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

De hoofdlijnen van het (Wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving;
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

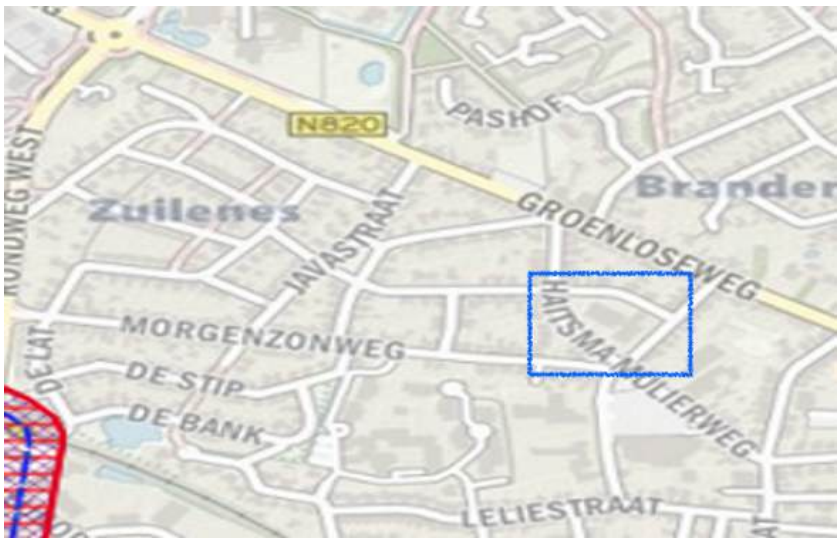
Het werken met aandachtsgebieden voor omgevingsveiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico.

Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl);
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).



Op bovenstaande uitsnede van de signaleringskaart is het plangebied weergegeven.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire risicobronnen, bedrijven of installaties aanwezig die een extern veiligheidsrisico opleveren voor het plan.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.6 Cultuurhistorie en archeologie

In elk omgevingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening worden gehouden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, omgevingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. In artikel 5.130 van dit besluit is onder andere geregeld dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelfunctie 'Waarde - Cultuurhistorie', ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van bouwwerken zoals genoemd in de bijlage van het geldende tijdelijke omgevingsplan. Omdat de bebouwing van de voormalige school juist intact blijft en zelfs in oude glorie wordt hersteld heeft het plan juist een positieve invloed op de cultuurhistorische waarde van of rondom het plangebied.

Archeologie

In het plangebied geldt de dubbelfunctie 'Waarde - Archeologische verwachting 2' ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Dit betekent dat bij een bodemverstoring van groter dan 250 m^2 danwel 100 m^2 op grond van beleid respectievelijk het bestemmingsplan archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ook is geregeld dat diegene die, anders dan bij het doen van opgravingen, een zaak vindt waarvan hij/zij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), dit zsm dient te melden bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

Door Hamaland Advies is een archeologisch rapport opgesteld (bijlage 8 en 9). Dit rapport is beoordeeld door de ODA (bijlage 10).

Conclusie is dat geen vervolgonderzoek nodig is en de locatie voldoende in beeld is gebracht Als onverwacht toch sprake is van archeologische vondsten bij sloop-, bouw- en/of graafwerkzaamheden zal deze worden gemeld.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.7 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Omgevingswet; Natura 2000

Het gebiedsbeschermingsdeel van de Omgevingswet heeft als doel het beschermen van Natura 2000-gebied (Habitat- en/of Vogelrichtlijngebieden) in Nederland. Projecten die significante gevolgen voor deze gebieden kunnen hebben, zijn in beginsel – zonder vergunning – niet toegestaan. Ook het vaststellen van plannen zoals een bestemmingsplan of een inpassingsplan is niet toegestaan, indien het betreffende plan significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden. Naast directe effecten (bijv. ruimtebeslag), dient ook gekeken te worden naar indirecte effecten als gevolg van externe werking (bijv. door geluid, licht en stikstofdepositie). De eerste stap in de toetsing is vaak een voor toets. Als significante gevolgen in de voor toets niet op voorhand met zekerheid kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk. In dat geval is voor een project een Omgevingsvergunning noodzakelijk.

Omgevingswet; Soortenbescherming

In de Omgevingswet (Bal; Besluit activiteit leefomgeving) is de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren geregeld: de soortenbescherming. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Onderzocht moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook voor het voorliggende plan, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden.

Planspecifiek

Omgevingswet; Natura 2000

Door Natuurbank Overijssel is een rapport “Stikstofberekening gebruiks- en ontwikkelfase” opgesteld.

In de bijlagen 3 (Stikstof berekening gebruiks- en ontwikkelfase) en bijbehorende bijlagen 4, 5 en 6 wordt geconcludeerd dat er geen toename van depostie plaatsvindt in Natura 2000-gebieden.

Omgevingswet; Soortenbescherming

Door Natuurbank Overijssel is een QuickScan natuurwaarden (bijlage 7) en een nader oncerzoek vleermuis en gierzwaluw (bijlage 11) uitgevoerd en gerapporteerd wat de planspecifieke wettelijke consequenties zijn van de voorgenomen activiteiten.

Conclusie van de uitgevoerde onderzoeken

- QuickScan: Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied en daarom is geen toetsing nodig inzake de provinciale beleidsregels.
- Nader onderzoek vleermuis en gierzwaluw: Er zijn op dit moment geen zomer-of kraamverblijfplaatsen van vleermuizen of nesten of rustplaatsen van gierzwaluwen vastgesteld. Voor beide soorten is uit de waarnemingen geen verbondenheid met de bebouwing in het plangebied vastgesteld. Het onderzoek naar gierzwaluwen is hiermee afgerond maar het vleermuisonderzoek ken in september 2025 definitief worden afgerond.
- Omdat tijdens het verkennend onderzoek een verblijfplaats van een steenmarter is aangetroffen zal een Omgevingsvergunning flara- en fauna-activiteit worden aangevraagd na afronding van het nader onderzoek naar vleermuizen.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect natuur.

4.8 Mobiliteit en parkeren

Verkeer

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient het effect van de beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur inzichtelijk te worden gemaakt.

Parkeren

Op 28 juni 2018 hebben burgemeester en wethouders de ‘Facetbestemmingsplan Parkeren Winterwijk' vastgesteld. 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.

Planspecifiek

Verkeersontsluiting

De te realiseren woningen zijn te bereiken via de bestaande infrastructuur. Het verkeer ten behoeve van de woningen kan worden opgevangen op de bestaande infrastructuur.

Parkeren

Om het woningbouwplan te kunnen realiseren is in overleg met de gemeente bepaald hoeveel parkeerplaatsen binnen het plan dienen te worden gerealiseerd. Het benodigde aantal is in 2 delen verdeeld; 2 x 15 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Op de kavel voor de vrijstaande woning kan eigen parkeren worden gerealiseerd. De conclusie van de gemeente is dat door uitvoering van het plan op deze wijze de druk op het openbare gebied niet toeneemt.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar op met betrekking tot het aspect mobiliteit en parkeren.

4.9 Water

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en worden sterk beïnvloed door de klimaatverandering. Er is meer ruimte nodig voor water, omdat klimaatverandering zorgt voor hoge piekafvoeren in de zomer en een gemiddeld hogere waterafvoer in de winter. Het gaat ook om langduriger periodes van droogte en om extreem warm weer, waar vooral stedelijk gebied last van kan hebben. Ook veranderingen in ruimtegebruik hebben gevolgen voor het waterbeheer. Het waterschap Rijn en IJssel wil vroegtijdig meedenken over plannen en ontwikkelingen om samen met de gemeente en andere partners te zoeken naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering.

In het waterbeheerprogramma 2022-2027 heeft het waterschap zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Water en watersystemen

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie van het waterschap is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. Het waterschap voert het beheer op een duurzame wijze uit en werkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil het waterschap in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving

Het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het

gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in de leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Het doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

De samenhang van de wateropgaven met andere opgaven in het gebied vraagt om nauwe samenwerking met gemeenten, provincies, inwoners en bedrijven. Om de waterbelangen bij ruimtelijke ontwikkelingen tijdig en goed in beeld te krijgen en mee te kunnen wegen, gebruikt het waterschap de (digitale) watertoets.

Afvalwaterketen

Huishoudelijk afvalwater van de nieuwe bebouwing moet worden geloosd op het gemeentelijk rioleringssysteem. De capaciteit is voldoende voor de afvoer van het afvalwater. Voor het aansluiten en lozen op het gemeentelijk rioleringssysteem is toestemming nodig.

Hemelwater van de nieuwe bebouwing moet worden geloosd op het infiltratieriool. De capaciteit is voldoende voor de infiltratie van het hemelwater. Daarboven worden retentievijvers aangelegd om bij hoosbuien het overtollige water te kunnen opvangen.Voor het aansluiten en lozen op het gemeentelijk rioleringssysteem is toestemming nodig.

Planspecifiek

Het plan betreft de functieverandering van een voormalige school naar wonen. Door de wijzigingen verandert het verharde oppervlak i.v.m. aan te leggen parkeerplaatsen. Door aanleg van retentievijvers voldoet het plan aan de gestelde eisen.

Er is door De Hofmeesters een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving (bijlage 12). Aandachtspunt is dat de waterbergingen van voldoende omvang in het plangebied worden gerealiseerd om bij heftige neerslag wateroverlast te voorkomen.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.10 Trillingen

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Met ruimtelijke ontwikkelingen wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen dienen aanvaardbaar te zijn.

Bij het vaststellen van een omgevingsplan of bij een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit moet aan deze instructieregel worden voldaan. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het beschermen van de fysieke leefomgeving en het benutten van een locatie.

Planspecifiek

Ten zuid-westen van het plangebied is de spoorweg Zutphen – Winterswijk gelegen. Het onderzoeksgebied van trillingen bij (spoor)wegen ligt meestal binnen een afstand van ongeveer 100 m vanaf de bron. Buiten dit gebied treden bijna nooit voelbare trillingen op.

Doordat het plangebies ruim buiten de zone van 100 m afstand van de spoorweg wordt gerealiseerd, worden geen negatieve effecten met betrekking tot trillingen van (spoor)wegen verwacht.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect trillingen.

4.11 Landschappelijke inpassing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat ruimtelijke ontwikkeling passend zijn in de omgeving. Het landschappelijk ontwerp vormt een integraal onderdeel

van het plan en beoogt een harmonieuze inpassing van de nieuwbouw in haar omgeving, met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, ecologie en gebruikswaarde.

Onderstaand worden de hoofdlijnen van het inrichtingsplan toegelicht.

Structuur en opzet
Aan de voorzijde van het terrein wordt rond het hoofdgebouw een tuin gerealiseerd met een formele en strakke klassieke tuin.De inrichting van deze voortuin bestaat uit een gazon in combinatie met enkele taxusbollen, waarvan twee markante exemplaren de entree extra verfraaien een zorgen voor een statige uitstraling. In samenspraak met de gemeente wordt bekeken of de bestaande bomenrij kan worden versterkt omgeving Emmastraat. Daar staat nu een boom zonder kop - top. Ook de entree mag aantrekkelijker worden en als doorkijkperspectief richting het hoofdgebouw en de hoofdentree worden versterkt. Aan de zijkant van het hoofdgebouw, grenzend aan het parkeerveld, wordt een terras voorzien kan worden misschien wel als privétuin?
De ontsluitingsstructuur en looplijnen sluiten logisch aan op het stedenbouwkundig plan en zorgen voor een heldere oriëntatie en functionele bereikbaarheid.

Groenstructuur en beplanting
De bestaande coniferenrand langs de Haitsma Mulierweg / Julianastraat wordt verwijderd ten behoeve van een luchtigere en meer open groene structuur. Hiermee wordt het aanzicht verbeterd, ontstaat er ruimte voor de aanleg van een wadi en wordt de sociale veiligheid verhoogd door beter zicht op de ruimte. De wadi fungeert als waterbergende voorziening en draagt bij aan klimaatadaptatie binnen het plangebied. De benodigde bergingscapaciteit in kubieke meters is hierin meegenomen.
De nieuwe groenstructuur bestaat uit een gevarieerde mix van inheemse bomen en struiken, aangevuld met weelderige bloemborders. Deze beplanting is zodanig samengesteld dat het bijdraagt aan de versterking van de biodiversiteit en de seizoen beleving van het terrein vergroot. Leibomen worden strategisch toegepast om privacy te waarborgen richting omliggende bebouwing, zonder het ruimtelijke karakter aan te tasten.

Inrichting en voorzieningen
De entree aan de Emmastraat wordt geaccentueerd met een pergola. Deze ingreep dient als architectonische overgang en verzacht het aanzicht van het minder esthetische gebouwvolume te verfraaien. In totaal zijn er 30 parkeerplaatsen voorzien, waarbij door toepassing van een lage haag (ca. 100–120 cm) het zicht op de geparkeerde auto’s wordt geminimaliseerd. Hierdoor ontstaat een groen en verzorgd straatbeeld. De milieustraat is zorgvuldig ingepast in het ontwerp en visueel afgeschermd, passend binnen het totaalbeeld.
Verspreid over het terrein worden op logische locaties bankjes, straatverlichting en afvalvoorzieningen geplaatst, ter bevordering van verblijfskwaliteit en comfort voor bewoners en bezoekers. Deze elementen worden in de nadere uitwerking meegenomen.

Daarbij wordt het groen (o.a. de groenstrook tussen de Julianastraat en het plangebied) en de bomen grotendeels behouden. Voor de aan te leggen inritten zullen geen bomen verdwijnen. Overigens is genoemde groenstrook eigendom van de gemeente maar die geeft aan medewerking te verlenen aan de aanleg van de inritten.

Planspecifiek

Het plan betreft het realiseren van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Doordat in de omgeving verschillende functies en woningen aanwezig zijn, is de realisatie en het gebruik van de woningen passend in de omgeving. Het plan biedt hiermee een evenwichtige balans tussen gebruik, representativiteit en ecologische kwaliteit. Het plan zelf zal door initiatiefnemer worden gerealiseerd. Het beheer en onderhoud zal worden opgenomen in de taken van de op te richten overkoepelende VvE.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect landschappelijke inpassing.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip ‘duurzame ontwikkeling’ als een

overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van rijk, provincie, gemeente en waterschap op het gebied van klimaatadaptatie en water (zie paragraaf 3.4.1).

Planspecifiek

Met het plan wordt leegstaande bebouwing getransfoemeerd naar een nieuwe woningen. Hierdoor zijn eisen met betrekking tot energietransitie en circulariteit niet van toepassing.

De nieuwe woning in het plangebied wordt energiezuinig en gasloos gebouwd. Door het hergebruik van de leegstaande bebouwing worden bouwmaterialen bespaard en draagt het plan bij aan de ambitie van de gemeente Winterswijk om in 2030 energieneutraal te zijn.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect duurzaamheid.

4.13 Gezondheid

In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.

Planspecifiek

In de omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is voor het thema gezondheid de nadruk met gelegd op milieubelastende activiteiten, lucht- en waterkwaliteit. In deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat sprake is van een gezonde leefomgeving met betrekking tot onder andere geluid, bodem, lucht, externe veiligheid en water.

De woningen worden gerealiseerd in een gebied waar meerdere (zorg)woningen aanwezig zijn. Deze omgeving kan worden beschouwd als een gezond leefgebied.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect gezondheid.

4.14 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Bkl (artikel 5.129g) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan/Bopa voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is vereist. Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als 'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is'. Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is, volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 bruto vloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Planspecifiek

Met het plan worden 27 nieuwe woning gerealiseerd in de kern Winterswijk. Hierdoor is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is in paragraaf 4.12 gemotiveerd dat sprake is van een duurzame ontwikkeling. In de paragrafen 3.3 en 4.5 van deze ruimtelijke motivering is toegelicht dat het plan direct voorziet in concrete woningbehoefte.

Conclusie: Het plan is uitvoerbaar met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking/ behoefte.

4.15 Toetsing mer-beoordeling

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een plan:

- Dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het plan leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

Planspecifiek

Het plan betreft het realiseren van nieuwe woningen binnen de bebouwde kom van Winterswijk. In de gevraagde situatie worden de in bijlage V van het Omgevingsbesluit, genoemde drempelwaarden niet overschreden. Ook komt de ontwikkeling niet voor in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Een passende MER-beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

Op basis van de beoordeling en op basis van de in deze motivering behandelde milieu- en omgevingsaspecten, kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van onderhavig plan voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Hoofdstuk 5 Beperkingengebieden

Een beperkingengebied is een breed verzamelbegrip en wordt in de Omgevingswet gedefinieerd als een gebied dat bij of op grond van de wet (door Rijk of provincie) is aangewezen, waar vanwege de aanwezigheid van een werk of object, regels gelden over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor dat werk of object.

Kort gezegd zijn dit de gebieden rondom onder andere wegen en waterstaatswerken waar beperkingen gelden. Dit betekent dat er beperkingen gelden voor activiteiten van derden, ter plaatse van de weg of het waterstaatswerk als ook in de daaraan grenzende (beschermings)zones.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van een beperkingengebied. Het plan vormt daarmee geen belemmering voor een beperkingengebied.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Voor een afwijking van het omgevingsplan wordt beoordeeld of een ontwikkeling binnen een redelijke termijn uitvoerbaar is, gelet op de aard en omvang van de voorziene ontwikkeling en het gebied waar deze ontwikkeling is voorzien. Ten tweede wordt beoordeeld of deze ontwikkeling binnen die redelijke termijn financieel haalbaar is.

6.1.2 Kostenverhaal

Voor een afwijking van het omgevingsplan moet worden toegelicht of er kosten verbonden zijn aan de exploitatie van locaties die door de gemeente moeten worden verhaald.

Planspecifiek

Het plan heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente. De procedurekosten worden verhaald bij de aanvrager door middel van leges. De plankosten van de ontwikkeling zijn voor de aanvrager.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. Het gaat hierbij om schade die uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico en een burger of bedrijf onevenredig zwaar treft in vergelijking tot andere burgers of bedrijven. Deze schade hoeft een burger of bedrijf niet geheel zelf te betalen, de overheid moet deze in zo'n situatie geheel of gedeeltelijk vergoeden.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied betreft een gemengd gebied. De functiewijzing van het bestaande pand betreft een passende ontwikkeling in het gemengde gebied. De ontwikkeling betreft daarmee geen maatschappelijk risico dat uitstijgt boven de wettelijke drempel van 4%. Met het plan wordt geen burger of bedrijf onevenredig zwaar getroffen in vergelijking tot andere burgers of bedrijven.

In onderhavige situatie is een overeenkomst getekend waarbij intitiatiefnemer verklaard deze kosten op zich te nemen mocht hier onverhoopt toch sprake van zijn.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Participatie

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is participatie uitgevoerd. Omwonenden zijn op verschillende wijze geïnformeerd over het plan. Ook zijn er een tweetal bijeenkomsten georganiseerd waarin het plan is toegelicht.

Voor een inzicht in het hele participatietraject wordt verwezen naar het participatieverslag (bijlage 13) waarin tevens alle aan de omwonenden verstrekte stukken zijn opgenomen.

6.2.2 Advies en instemming

Het college van de gemeente Winterswijk is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

In het besluit 'Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet', vastgesteld door de gemeenteraad van Winterswijk op 21 december 2023, is onder andere opgenomen dat de gemeenteraad gebruik wil maken van zijn adviesbevoegdheid wanneer een plan niet past binnen de regels van het omgevingsplan en met het plan 20 woningen of meer binnen de bebouwde kom worden toegevoegd.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Het college van de gemeente Winterswijk is het bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldende (tijdelijke) omgevingsplan. Op de aanvraag is volgens artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In deze paragraaf wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht. Als zienswijzen worden ingediend, worden die in deze paragraaf toegelicht.

6.2.4 Bezwaar/ Beroep

Eventueel bezwaar dient ingediend te worden bij het bevoegd gezag dat het besluit heeft genomen. Wanneer iemand het niet eens is met het besluit op dat bezwaar, kan hij of zij nog in beroep gaan.

Hoofdstuk 7 Conclusie

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl)

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook ‘beleidskader Rijk en provincie’, hoofdstuk 4).

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4, 5, 6 en 7).

Conclusie: alles overwegende is de transformatie van de locatie van de voormalige Middelbare Agrarische School aan de Haitsma Mulierweg 36 aanvaardbaar.

Hoofdstuk 8 Het initiatief/BOPA

Het plangebied heeft nu de functies ‘maatschappelijk’. Met deze BOPA wordt mogelijk gemaakt dat er nieuwe woningen worden toegestaan middels het transformeren van de locatie van de voormalige Middelbare Agrarische School aan de Haitsma Mulierweg 36 te Winterswijk.

Bijlagen

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Rapport wegverkeerslawaai

Bijlage 3 Stikstof berekening gebruiks- en ontwikkelfase

Bijlage 4 Aerius ontwikkelfase 2026

Bijlage 5 Aerius ontwikkelfase 2027

Bijlage 6 Aerius gebruiksfase

Bijlage 7 Quickscan flora en fauna

Bijlage 8 Archeologisch onderzoek

Bijlage 9 Boorstaten archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Beoordeling archeologisch onderzoek

Bijlage 11 Nader onderzoek vleermuis en gierzwaluw

Bijlage 12 Waterparagraaf

Bijlage 13 Participatieverslag