

Bestemmingsplan

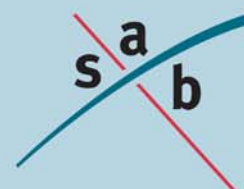
Eefde, Groot Hungerink

Gemeente Lochem

Datum: 18 januari 2011

Projectnummer: 90334.01

ID: NL.IMRO.0262.buGrootHungerink-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Algemeen	5
2.2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Beleidskader	12
3.2	Milieu	16
3.3	Water	24
3.4	Cultuurhistorie en archeologie	28
3.5	Flora en fauna	29
3.6	Verkeer en parkeren	32
3.7	Economische uitvoerbaarheid	33
4	Wijze van bestemmen	34
4.1	Algemeen	34
4.2	Dit bestemmingsplan	35
5	Procedure	37
5.1	Vooroverleg	37
5.2	Zienswijzen	38

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Hanzeborg is een centrum voor dienstverlening aan mensen met een lichte verstandelijke beperking en onbegrepen en risicovol gedrag. Landgoed Groot Hungerink is in 1948 aangekocht als een locatie waar cliënten worden behandeld en gehuisvest. De woon- en werkgebouwen voldoen niet meer aan de eisen en moeten worden vervangen. Voor de locatie is een stedenbouwkundig plan opgesteld waarin, op twee gebouwen na, de huidige woon- en werkgebouwen worden vervangen. Deze ontwikkelingen passen niet in het geldende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld om de nieuwbouwplannen mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het voormalige landgoed Groot Hungerink ligt aan de Meijerinkstraat in het buitengebied van Eefde. Het is een lang en smal terrein welke ligt ingeklemd tussen de Meijerinkstraat in het zuiden, de Oude Eefschebeek in het noorden, de spoorlijn Zutphen-Deventer in het oosten en agrarische gronden in het westen. De spoorlijn ligt op een dijklichaam en vormt een harde barrière in de relatie met het dorp Eefde.



Ligging plangebied. Bron: Google Earth.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de werkingssfeer van het bestemmingsplan "Buitengebied 1987, herziening 1991-7, Eefdense tehuizen". Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Gorssel vastgesteld op 31 oktober 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 17 januari 1992.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan hebben de gronden de bestemming Bijzondere bebouwing met de bestemmingscategorie 'Gast- en verblijfsinstelling alsmede de bescherming van landschapswaarden'. De gronden zijn bedoeld voor bebouwing van bijzondere aard in de bestemmingscategorie gast- en verblijfsinstelling, alsmede de bescherming van landschapswaarden.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 "het plan" de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de regels en de verbeelding. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Algemeen

2.1.1 Historie

Hanzeborg is een centrum voor dienstverlening aan mensen met een lichte verstandelijke beperking en onbegrepen risicovol gedrag. In 1910 zijn de Rekkense Inrichtingen opgericht. In 1948 zijn in Eefde twee landgoederen gekocht die de naam Eefdesse Tehuizen kregen. Groot Hungerink is een van die twee landgoederen waar cliënten worden behandeld en gehuisvest. In 2001 is de naam van de instelling veranderd in Hanzeborg.

2.1.2 Huidige situatie

In de jaren na de aankoop van landgoed Groot Hungerink is het complex aan de Meijerinkstraat langzaam aan volgebouwd. Steeds als er behoefte was werd er bijgebouwd en uitgebreid. Dit is altijd gedaan zonder dat er een groter plan aan ten grondslag lag. Dit heeft geresulteerd in een onoverzichtelijk terrein dat gefragmenteerd is opgezet. Het landhuis is door de jaren heen ook diverse malen verbouwd. Van het oorspronkelijke ontwerp is weinig meer over. Renovatie wordt niet meer haalbaar geacht waardoor ook dit gebouw zal worden gesloopt.



De huidige woon- en werkgebouwen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Op 2 gebouwen na, worden de gebouwen vervangen. Met de nieuwbouw wordt ook voorzien in een uitbreiding van capaciteit. In totaal is nu ruimte voor 96 plaatsen. Tijdens de werkzaamheden wordt dit teruggebracht naar 80 plaatsen. Na voltooiing van de nieuwbouw zal er op het complex ruimte zijn voor 122 plaatsen. Naast deze woon-eenheden biedt Hanzeborg ook plek aan dagbesteding en werk. Deze activiteiten vinden plaats in een afzonderlijk gebouw.

Daarnaast is enkele jaren geleden een terrein aangekocht, gelegen ten noordwesten van het complex. Het oorspronkelijke doel van Hanzeborg was om dit terreindeel te bebouwen. Het is echter niet toegestaan om het gehele terrein in te zetten ten behoeve van de bouwplannen. De grens van het oorspronkelijke terrein mag slechts gedeeltelijk worden overschreden ter hoogte van het recent aangekochte terrein.

2.2 Het plan

2.2.1 Stedenbouwkundige visie

Ten behoeve van de planvorming is een stedenbouwkundig model uitgewerkt waarbinnen de complexe randvoorwaarden, uitgangspunten en ambities zijn verwerkt.

De ligging van het plangebied, in het open landschap ten oosten van de IJssel, met kleinschalige bebouwing van karakteristieke en solitair gelegen boerderijen maakt dat de grootte van het complex geen groot cluster aan gebouwen, rondom één erf mogelijk maakt. Een meer menselijke schaal die past in de omgeving en bij de omliggende boerenerven moet worden gehanteerd voor de afmetingen van de gebouwen en de

concentratie van het aantal gebouwen rondom een erf. Daarom is in het stedenbouwkundig ontwerp rekening gehouden met een organisatie van het ontwerp rondom meerdere niveaus.



Voor de gehele kavel is de oriëntatie in de lengterichting gelegd. De wijze waarop de bebouwing is gesitueerd vormt als het ware een rug over het terrein. In het zuiden volgt de bebouwing de oorspronkelijke laan welke wordt doorgetrokken in het middenstuk. Het midden ligt in een lichte knik welke doorgetrokken wordt naar het noorden. Deze lijn vormt het verbindende element tussen de entree en de Oude Eefsebeek. De drie hoofdgebouwen en de overige bebouwing vormen een drietal clusters gelegen rondom of aan een erf. Het zuidelijke cluster is gesitueerd rondom de oude laan en heeft dan ook een langgerekte vorm. Aan weerszijden van het erf liggen woongebouwen en een kantorengedouw. Het tweede cluster wordt gevormd door het activiteitengebouw. Het erf bij dit cluster ligt in de verdraaiing van het activiteiten gebouw. Het is een ruim en open erf welke ruimte voor een vrije zichtrelatie tussen het noordelijk en zuidelijk deel laat. Dit erf wordt gebruikt voor evenementen en activiteiten. De stallingruimte voor het tuinteam maakt ook deel uit van dit cluster. Het derde cluster is opgebouwd uit een aantal woongebouwen in het noorden van het terrein, die het erf omringen.

De gekozen opzet resulteert in een 'buurtschap' bestaande uit enkele erven met bijbehorende bebouwing. De zit-, slaapkamers van de woongebouwen zijn dusdanig gesitueerd dat in principe vrij zicht is. De woongebouwen in het noorden van het terrein hebben voornamelijk een prikkelarm uitzicht. De woongebouwen hebben elk hun specifieke context waardoor deze specifiek voor een bepaalde doelgroep kan worden ingezet.



Het nieuwe terrein aan de beek zal niet bij het oorspronkelijke terrein worden betrokken ten behoeve van bebouwing. Een voorwaarde voor het ontwikkelen van dit terrein is dat het zijn openheid behoudt en dat de functie van waterberging niet verstoord wordt.

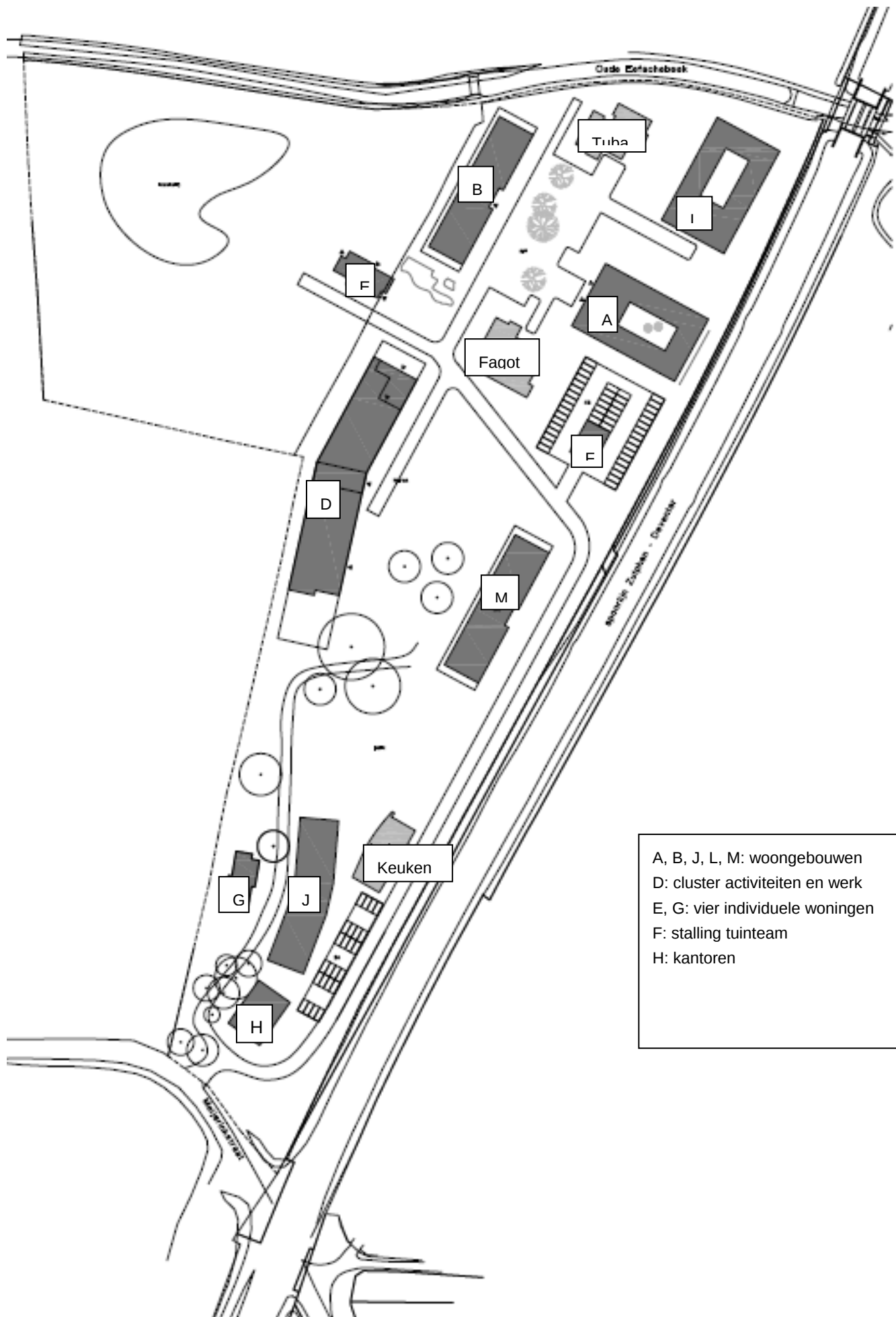
2.2.2 Inrichtingsschets

De stedenbouwkundige visie resulteert in de inrichtingsschets op de volgende pagina.

Het totale bouwplan omvat 3 bestaande gebouwen, zijnde de woongebouwen Fagot en Tuba (beide 10 wooneenheden) in het noorden van het plangebied en de keuken met Maryzaal in het zuiden van het plangebied. De overige gebouwen worden nieuwgebouwd. Het plan omvat 4 grote gebouwen die de grote structuur op het terrein bepalen. Dit zijn drie woongebouwen geschikt voor elk 24 woonplaatsen en een activiteiten- en werkgebouw centraal op het terrein gelegen.

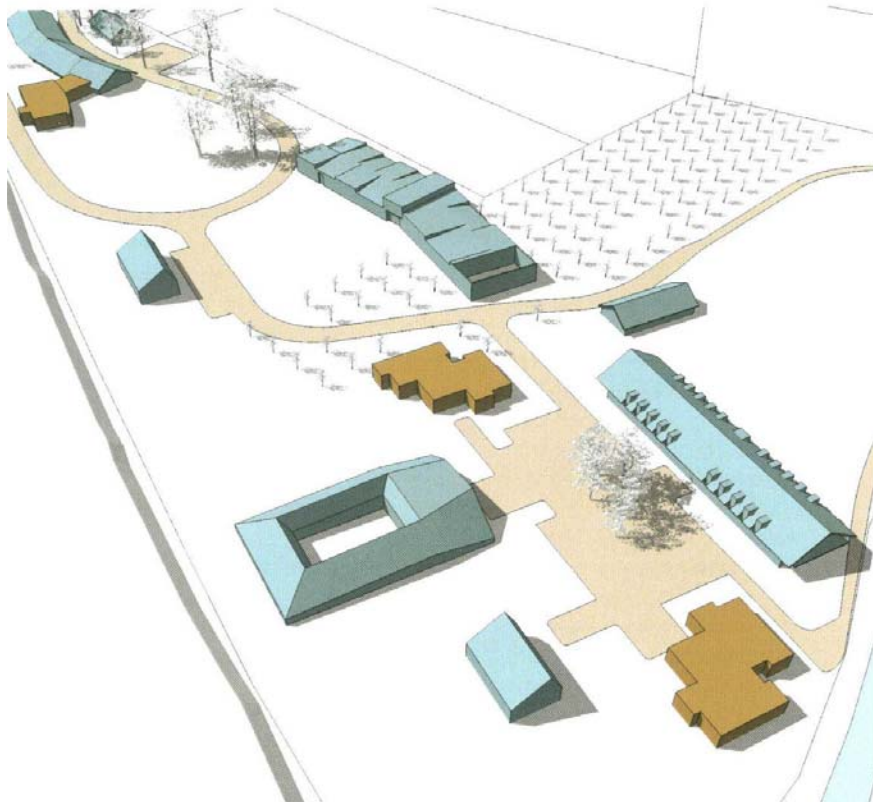
Rondom de vier grote gebouwen komen enkele kleine gebouwen voor. De twee kleinste woongebouwen zijn bestemd voor elk vier individuele woningen, de overige 2 woongebouwen bieden plek aan 12 (gesloten) wooneenheden. Het terrein biedt in totaal ruimte aan 122 bewoners. Naast de kleinere woongebouwen zijn er nog enkele bijgebouwen welke bestemd zijn als fietsenstalling en stalling voor machines en tuin gereedschap.

De gebouwen krijgen een maximale hoogte van twee bouwlagen met kap. Het totaal bruto bebouwd oppervlak van het plan beslaat 8.390 m².



2.2.3 Beeldkwaliteit architectuur

De gebouwen op het terrein staan in clusters georganiseerd. De grote woongebouwen zijn gelijkwaardig aan elkaar. Er wordt een natuurlijk onderscheid gemaakt tussen de gebouwen per cluster. De kleinere gebouwen zijn vanzelfsprekend ondergeschikt aan de grote woongebouwen. De stallingen zijn echte bijgebouwen, zo wordt de stalling voor het tuinteam vormgegeven als kapschuur.



Impressie van het plan

De bebouwing sluit wat betreft sfeer en typologie aan bij omringende (agrarische) erfbebouwing. De woongebouwen bestaan uit een of twee lagen met kap. Het activiteitsgebouw dat centraal op het terrein ligt krijgt een, eigen, stoere en industriële uitstraling. Het gebouw krijgt geen eenduidige kapvorm. Door het materiaalgebruik sluit het gebouw echter wel aan bij de omgeving en de overige gebouwen op het terrein.

Alle gebouwen zijn vrijstaand en oriënteren zich aan alle zijden. De grote woongebouwen hebben een duidelijke entree aan het bijbehorende erf. Op de kleine bebouwing na zijn alle gebouwen verschillend maar met een onderlinge samenhang. Deze samenhang wordt vooral uitgewerkt in materiaal en kleurgebruik. Deze moeten aansluiten bij de omgeving en een zachte vriendelijke uitstraling hebben. Gevels worden niet glad, vlak of reflecterend. Ze bestaan uit grotere en kleinere elementen (stenen, planken etc.) die herkenbaar zijn.

2.2.4 Beeldkwaliteit landschap

Het terrein heeft een grote potentie voor de toekomst en voor een goede aansluiting bij het omliggende landschap. Op het terrein liggen waardevolle landschapselementen zoals de oorspronkelijke laan, een parkachtig middengebied en monumentale bomen. Daarnaast kan de beekzone in het noorden met zijn eigen kwaliteit in het landschapsplan worden versterkt. Daarnaast biedt de omgeving volop mogelijkheden en sluit deze goed aan bij de functie van het gebied. Ten noorden en westen van het terrein is de omgeving waardevol en prikkelarm waardoor deze kan worden ingezet voor de zorg. Een belangrijk ander onderdeel is de verbinding van het oude terrein met het nieuw aangekochte deel. Ook het entreegebied moet verder worden vormgegeven.

De volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij het terreinontwerp:

- relatie met het omliggende landschap;
- herstellen van historische structuren als de laan en villatuin;
- verzorgen en herstellen van waardevolle bomen. De bomen zullen worden geïnventariseerd en op waarde worden beoordeeld;
- koppelen van het oorspronkelijke terrein en het terrein aan de beek;
- versterken en benutten van de beekzone;
- overgangselementen tussen landschap en architectuur.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleidskader

3.1.1 Rijksbeleid

Het rijksbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimte, welke op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 de instemming heeft gekregen van de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal.

Krachtige steden en een vitaal platteland

Samenwerking, afstemming en taakverdeling tussen steden en stedelijke regio's zijn belangrijk. Zo ook in de stedendriehoek waarbinnen het plangebied ligt. Datzelfde geldt voor behoud van het stedelijk draagvlak voor voorzieningen, benutting van reeds gedane investeringen (in onder meer infrastructuur).

In de meer landelijke gebieden van Nederland vraagt een aantal ontwikkelingen om een adequaat, deels ruimtelijk, antwoord. In combinatie met de consequenties van klimaatsverandering en de daling van de bodem zijn deze ontwikkelingen van grote invloed op het ruimtegebruik, water- en bodembeheer en de ecologische en landschappelijke ontwikkeling in grote delen van Nederland. Het kabinet geeft zich rekenschap van de grote veranderingen die grote delen van Nederland te wachten staan en creëert in deze nota de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland. Het gaat er daarbij om de middelen en de inzet enerzijds te richten op een vernieuwd sociaal-economisch draagvlak met behoud van de sociaal-culturele identiteit en anderzijds gericht bij te dragen aan kwaliteitsborging en -verbetering van de groene ruimte (water, natuur, toerisme, recreatie en landschapsontwikkeling). Belangrijk is dat iedereen kan meedoen om een goede toekomst van het platteland te garanderen.

Benutting van bestaand bebouwd gebied

Een deel van de ruimte vraag van burgers, bedrijven en voorzieningen kan in het bestaande bebouwd gebied worden geaccommodeerd. Verdichtingsmogelijkheden in het bestaand bebouwd gebied moeten in elk geval in de steden van de verschillende nationale stedelijke netwerken, zo optimaal mogelijk worden benut.

Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is cruciaal om de ruimtelijke doelen van deze nota te kunnen bereiken. Ook bieden herstructurering en transformatie kansen om het grond- en oppervlaktewatersysteem op orde te brengen. In revitaliserings-, herstructurerings- en transformatiegebieden, maar ook elders binnen het bebouwde gebied is het van belang dat gemeenten zorgen voor behoud van gebouwen en gebouwde structuren die, in historisch perspectief, van architectonische of stedenbouwkundige betekenis zijn, de sociaal-culturele of religieuze geschiedenis en verscheidenheid zichtbaar maken, of in een ander opzicht van cultuurhistorische waarde zijn.

In het buitengebied kan herstructurering en transformatie eveneens in een deel van de vraag naar ruimte voorzien. Het rijk ziet de mogelijkheden van bestaande voorraad bebouwing graag ruim benut, mits aan een aantal doelstellingen en randvoorwaarden (onder meer vanuit water) wordt voldaan.

3.1.2 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan 2005 en Structuurvisies Stedendriehoek

In het streekplan Gelderland 2005 is het plangebied opgenomen in de stedendriehoek. Het beleid dat in het streekplan staat verwoord is gebaseerd op de structuurvisies Stedendriehoek. Voor de regio Stedendriehoek zijn twee structuurvisies opgesteld: een voor het stedelijk netwerk Stedendriehoek (Ruimtelijk structuurbeeld Stedendriehoek 2030, feb. 2004), en een voor het zogenaamde niet bundelingsgebied (Ruimtelijk toekomstperspectief, de buitenkant van de Stedendriehoek, feb. 2004). Het plangebied valt onder de laatste.

Het streekplan beschrijft het algemene locatiebeleid voor de provincie. De inrichting van een locatie in een stad, dorp, wijk/buurt moet zo goed mogelijk aansluiten bij de kwaliteiten van de locatie zelf en/of die van de directe omgeving.

Dit biedt voor de bewoners en gebruikers van zo'n gebied een gevoel van herkenbaarheid, van identiteit van die plek. Bij het opnieuw inrichten van een gebied spelen cultuurhistorische waarden een rol. De afweging tussen hergebruik of sloop/nieuwbouw moet zorgvuldig geschieden en gemotiveerd worden.

Het overige voorzieningenaanbod in een stad, dorp, wijk of buurt moet zo goed mogelijk aansluiten bij de behoeften van de bewoners, die immers tegelijk de beoogde gebruikers ervan zijn. Dit betekent bijvoorbeeld dat het aanbod van accommodaties van scholen, culturele-, zorg- en sportieve voorzieningen moet passen bij de vraag van mensen in de betreffende stedelijke kern. De beschikbaarheid en de bereikbaarheid van gezondheidszorg is een aandachtspunt bij de inrichting van stedelijke gebieden.

Dit generieke beleid is als volgt uitgewerkt:

Groenblauwe raamwerk

Het groenblauwe raamwerk, met de daarbij behorende opgaven, is ruim aanwezig in de regio en draagt in belangrijke mate bij aan de groene setting van de Stedendriehoek: aaneengesloten bosgebied, kleinschalige landgoed- en coulissen-landschappen, IJssel en open landschappen. Naast het groen is er ook sprake van een blauwe opgave.

Waterberging

Er moet meer ruimte worden geboden aan het voorkomen van wateroverlast door meer water vast te houden en te bergen in combinatie met andere functies. In het kader van de Reconstructie is voor de regio Stedendriehoek voorzien in:

- globaal begrensde waterbergingsgebieden;
- zoekgebieden waterberging.

Voor een deel van de regionale watersystemen van de Stedendriehoek oostelijk van de IJssel wordt, conform het Regio-advies ruimte voor de rivier, met de berging en het vasthouden van regionaal water ook een vermindering van de piekafvoer van de IJssel beoogd.

Rood raamwerk

Verstedelijkingsopgave

De koers voor de regio Stedendriehoek wordt voor wat betreft de ruimtelijk- economische structuur gekenmerkt door het stedelijk netwerk Apeldoorn, Zutphen en Deventer. Het regionale programma voor wonen en werken moet zoveel mogelijk gebundeld

en gekoppeld aan knooppunten van infrastructuur worden gerealiseerd in het bundelingsgebied van het stedelijk netwerk Stedendriehoek. Bundeling wordt ingezet om te voorkomen dat de ruimteclaims al te zeer worden verspreid en zal leiden tot eenvormigheid en verrommeling van het landschap. Bij inbreiden gaat het om herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied. Herstructurering is echter niet alleen voorbehouden aan de steden, maar vindt evenzeer plaats in de bestaande dorpen.

Wonen

In het Ruimtelijk structuurbeeld 2030 stedelijk netwerk Stedendriehoek is het regionale en gedifferentieerde woonprogramma voor het bundelingsgebied bepaald. Duidelijk gekozen wordt er voor verdere herstructurering en intensivering van bestaand stedelijk gebied. 45% van de nieuw te bouwen woningen wordt gerealiseerd door herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied, ook in de betreffende dorpen.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Visie buitengebied

De “Visie Buitengebied” van de gemeente Lochem vormt een (toetsings)kader voor het buitengebied. Binnen dit kader kunnen verschillende ontwikkelingen plaats vinden mits de landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied blijven behouden. Door aanvullende (landschaps)maatregelen kan de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap worden verbeterd.

Daarbij gelden twee uitgangspunten:

- landbouw en landschap moeten niet als aparte groepen worden gezien en behandeld, maar elkaar bij voorkeur versterken;
- behoud van de hoge kwaliteit van het landschap door de plaatselijke kernkwaliteiten als uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting aan te houden.

Op grond van de Visie Buitengebied is het plangebied gelegen in zowel het beekdallandschap het essenlandschap.

Het beekdallandschap wordt vooral gekenmerkt door de aanwezige hoogteverschillen, openheid en de beperkte doorsnijdingen door infrastructuur. Het contrast tussen de open, rustige beekdalen en besloten beekdalranden is op veel plaatsen niet meer duidelijk herkenbaar. Waar deze wel aanwezig zijn, dient het contrast en het reliëf te worden behouden en waar mogelijk te worden teruggebracht. Daar waar de herkenbaarheid in de vorm van hogere ruggen naar het dal niet (meer) aanwezig is, kan natuurontwikkeling langs de beken en bijbehorende vegetaties het beeld versterken. In het kader van verevening kan het landschapspatroon worden versterkt door bijvoorbeeld vernatting en poelaanleg op lage gronden, aanleg van natuuroevers langs beken en bossages op hogere delen (rand beekdal).

Het essenlandschap kenmerkt zich door de aanwezigheid van bolle open akkers en oude nederzettingen en beplantingen aan de randen van de akkercomplexen. De verkaveling is onregelmatig, evenals het wegenpatroon. De enken zijn open plekken in een overigens vrij besloten landschap. Er komen in dit landschap, evenals op de landgoederen, karakteristieke oude boerderijen voor die het behouden waard zijn. Behoud van de openheid is voor de herkenbaarheid van de essen van belang, nieuwe beplantingen of bebouwingen op de essen dienen daarom te worden voorkomen.

Voor dit landschapstype geldt hetzelfde als voor de beekdalen: het contrast tussen de open akker en de beboste randen kan worden versterkt, bijvoorbeeld in het kader van verevening of landschapsontwikkeling.

Structuurvisie wonen en werken (weinig aansluiting bij thema van dit plan)

De structuurvisie wonen en werken 2007 – 2015 geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor wonen en werken weer in de gemeente Lochem voor de komende acht jaar. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn in deze visie geactualiseerd om te kunnen voldoen aan de bouwopgave waarvoor de gemeente Lochem de komende jaren staat. De structuurvisie onderbouwd waarom en voor wie de gemeente Lochem binnen de looptijd van acht jaar woningbouw moet realiseren. Uitgaande van deze noodzaak is vervolgens een beeld geschetst van de mogelijkheden om beschikbare inbreidingslocaties te benutten voor woningbouw en daarnaast te kijken naar uitbreidingslocaties voor wonen en werken. Deze visie zoomt met name in op de grotere ontwikkelingen en plangebieden. Deze visie kenschetst de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

Masterplan wonen welzijn zorg

Het Masterplan is vastgesteld in oktober 2005 en bestaat uit een onderdeel voor het grondgebied van de voormalige gemeente Lochem en een onderdeel voor het voormalige grondgebied van de voormalige gemeente Gorssel. Eefde valt onder de oude gemeente Gorssel.

Naast de woningen voor senioren zal er ook een vraag komen vanuit de groep gehandicapten. Van de 1,8 % gehandicapten tussen de 20 en 65 jaar met een ernstige lichamelijke en geestelijke beperking zal in 2015 100 % aangewezen zijn op een woning in de categorie Gewoon Wonen. In 2003 zijn er 7.552 inwoners, vermenigvuldigd met 1,8 % levert dit 136 personen op. In 2015 zijn er 7.333 inwoners tussen de 20 en 65 jaar. Dit levert 132 personen op. Het aandeel woningen voor gehandicapten blijft dus vrij constant.

Herstructurings- en bouwlocaties

De gemeente Gorssel heeft indertijd een woningbouwprogramma ontwikkeld dat uitgaat van een toename van circa 505 woningen in verschillende categorieën tot 2012. (Bron: Ontwikkelingsvisie wonen en werken, 2003-2012, gemeente Gorssel). De gemeente Gorssel heeft diverse locaties die mogelijk voor herstructurering in aanmerking komen.

Hanzeborg

Hanzeborg biedt specialistische behandeling en ondersteuning aan mensen met een lichte verstandelijke beperking en onbegrepen en risicovol gedrag, met IQ grenzen tussen de 50 (55) en 85 (90). De organisatie wil hiermee bereiken dat cliënten beter in staat zijn om in de maatschappij op een aanvaardbare manier te kunnen functioneren. De dienstverlening richt zich op de individuele cliënt, zowel bij het maken van keuzes over de manier waarop hij zijn leven wil invullen als bij het ondersteunen daarvan in wonen, werken en vrijetijdsbesteding.

Hanzeborg realiseert haar zorgaanbod in de volgende producten:

- Begeleiding bij het wonen
- Behandelcentrum
- Werken en dagbesteding

Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie, duurzame economie, de culturele identiteit en de leefbaarheid in het gebied een stimulans krijgen. De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

- de identiteit van de verschillende gebieden is versterkt en de samenhang daartussen hechter is;
- steden en dorpen via vloeiende overgangen op het buitengebied aansluiten;
- de landbouw een duidelijke, duurzame positie inneemt;
- er een blijvend draagvlak is voor een diversiteit aan andere activiteiten die tegelijkertijd bijdragen aan de mogelijkheden voor landschapsbouw.

De volgende ontwikkelingen zijn wenselijk in het Essen- en enkenlandschap: versterken van landschapskwaliteiten, erfbeplanting langs essen/ enken, versterken ervan, behoud van steilranden en recreatief medegebruik mogelijk maken.

De volgende ontwikkelingen zijn wenselijk in het Beekdallandschap: het ruimtelijk begrenzen van de beekdalen, het terugbrengen van historische lopen/ beekherstel, vernatting/ natuurontwikkeling, terugbrengen van gras- en hooilanden en bebouwing weiden uit het beekdal.

3.1.4 Conclusie

Dit plan past bij de vraag welke voortkomt uit het beleidstuk wonen-welzijn-zorg. De huidige locatie wordt geherstructureerd om in de behoefte aan zorg te kunnen voorzien en te voldoen aan gestelde eisen voor de doelgroep en verzorgenden, medewerkers en personeel. Het ontwerp van het plan houdt daarnaast rekening met de kwaliteiten van het omliggende landschap en is dan ook passend binnen de visie uit het landschapsontwikkelingsplan.

3.2 Milieu

3.2.1 Geluid

Inleiding

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen, mogelijk worden gemaakt, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen en spoorwegen.

Het terrein Groot Hungerink is een smal en langgerekt terrein wat zich over ca 450 m uitstrekt langs het spoor Zutphen – Deventer. De breedte varieert van ca 60 tot 120 m. Voor het terrein is zorgvuldig een visie ontwikkeld en een stedenbouwkundig plan opgesteld waarbij meerdere factoren de posities van de gebouwen bepalen. Naast de ruimtelijke opzet, de fasering en schuifplan (bouw en sloop zonder interimvoorzieningen) en de posities van monumentale bomen is gekeken naar plaatsing van de gebouwen in relatie tot de geluidsbelasting.

Onderzoek

Ten behoeve van dit plan is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar (spoor) wegverkeerlawaaï¹.

Wegverkeerslawaaï

Uit de berekeningen in het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de zorgwoningen vanwege het wegverkeer op de Meijerinkstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw bedraagt ten hoogste 45 dB. Voor deze weg zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen bezwaren tegen de realisatie van de zorgwoningen.

Spoorwegverkeerslawaaï

Uit de berekeningen blijkt dat de geluidbelasting op de gevels van de zorgwoningen vanwege het railverkeer op de spoorlijn Zutphen - Deventer de voorkeursgrenswaarde van 53 dB met ten hoogste 19 dB overschrijdt. Op de noord- en de oostgevel gevels van blok L en op de oostgevel van blok A is de geluidbelasting hoger dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB. De geluidbelasting op de gevels van deze units is hoger dan de maximale ontheffingswaarde. De ligging en de indeling van dit blok is nog niet definitief. In het onderzoek wordt geadviseerd het blok verder van de spoorlijn te situeren zodat de geluidbelasting de maximale ontheffingswaarde niet overschrijdt. Tevens wordt geadviseerd de slaapunits niet aan de spoorzijde te laten situeren. Op de gevels van alle overige blokken wordt de maximale ontheffingswaarde van 68 dB niet overschreden. In principe dienen maatregelen getroffen te worden om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde. Het toepassen van een bovenbouwconstructie met een lagere geluidemissie, het reduceren van de railverkeerintensiteiten of het verlagen van de baanvaksnelheid is niet mogelijk vanwege bezwaren van de NS zijn onvoldoende doeltreffend. Verdergaande maatregelen zoals het realiseren van een geluidscherm zullen bezwaren van stedenbouwkundige of financiële aard ontmoeten.

Bij de indeling van het terrein en de situering van gebouwen is onder andere rekening gehouden met de geluidsbelasting en de situering van open en gesloten gebouwen. De gesloten gebouwen kunnen niet zelfstandig worden verlaten. De buitengevel is gesloten en het ventilatiesysteem is gebalanceerd. In de buitengevel zitten in beperkte mate draaiende delen van beperkte afmeting en de beglazing is in- en uitbraakwerend. De gesloten gebouwen zijn bij het spoor gesitueerd omdat de gevels van deze gebouwen van zichzelf al geluidwerend zijn. De buitenruimte van de gesloten gebouwen is inpandig middels een patio. De open gebouwen zijn zover mogelijk van het spoor gesitueerd. Ook de open gebouwen zijn voorzien van gebalanceerde ventilatie. Het gehele terrein is geluidsbelast. Pas vanaf ca 80 m ten westen van het terrein is het geluidsniveau onder de 48 dB.

De gevels van de gebouwen zijn al zwaar uitgevoerd vanuit de zorgvraag. Er zijn slechts beperkte aanvullende maatregelen nodig om in de gebouwen het gewenste geluidsniveau te halen. Dit is echter wel noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het gestelde in de wet- en regelgeving. Om enige zekerheid te bieden voor het uitvoeren van dove gevels aan de zijde van het spoor is in dit bestemmingsplan bepaald dat aan

¹ Akoestisch onderzoek, Lichtveld Buis & Partners, mei 2010, kenmerk R070745abA0.mvb

die zijde gebouwen dienen te worden uitgevoerd met dove gevels (wat geen blinde gevels hoeven zijn).

Hogere grenswaarde

Conform het beleid van de gemeente Lochem zullen burgemeesters en wethouders alleen een hogere waarde hoger dan 53 dB vaststellen (bij gebouwen met een woonfunctie), indien voldoende is verzekerd dat de verblijfsruimten en de tot de woning behorende buitenruimten, niet aan de uitwendige scheidingsconstructie worden gesitueerd waar de hoogste geluidbelasting optreedt, tenzij dit uit oogpunt van stedenbouw of volkshuisvesting niet anders mogelijk is. Tevens wil de gemeente het gebruik van dove gevels zoveel mogelijk beperken. Daar waar het niet anders kan, zal er voor de betreffende geluidgevoelige bestemming tenminste één geluidluwe gevel aanwezig moeten zijn. Daarnaast dient gestreefd te worden dat het aantal dove gevels wordt beperkt tot maximaal één gevel per woning. Alle zorgwoningen voldoen aan deze indelingseisen.

Alle slaapunits van de blokken A en L grenzen aan een besloten binnenhof die aan de buitenlucht grenst en die geluidluw is. Voor de zorgwoningen dienen voor een aantal bouwlagen hogere waarden voor de geluidbelasting op de gevels vastgesteld te worden. Op grond van het Bouwbesluit zijn er eisen aan de geluidwering van de gevels. Bij de berekeningen van de karakteristieke geluidwering dient te worden uitgegaan van de geluidbelasting vanwege de spoorlijn Zutphen – Deventer (zie tabel 5.1, ten hoogste 72 dB). Op basis van deze geluidbelasting bedraagt de minimaal vereiste karakteristieke geluidwering ten hoogste $(72 - 28 =) 44$ dB. Voor een voldoende geluidwering zullen aanvullende geluidwerende voorzieningen in de gevels nodig zijn.

Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan het gestelde in wet- en regelgeving. Bij de uitvoering van de plannen dient met name rekening gehouden te worden met de uitkomsten van het onderzoek. In dit bestemmingsplan is dan ook bepaald dat voor de gebouwen aan de spoorzijde waar slaapvertrekken worden gerealiseerd deze dienen te worden uitgevoerd met dove gevels. Daarnaast speelt de bouwvergunning een grote rol. Indien voldaan wordt aan het gestelde vormt het aspect geluid geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

Op 15 november 2007 is de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Hiermee wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (hoofdstuk 5 titel 2) bedoeld. De Wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt een onderscheid tussen projecten die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is.

Daarnaast zal uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

Onderzoek

Ten behoeve van dit plan is een notitie luchtkwaliteit² opgesteld. In de notitie wordt ingegaan op de luchtkwaliteit en wordt beoordeeld of het plan is aan te merken als niet in betekende mate bijdragend aan de luchtkwaliteit en of de functie van de nieuwbouw en ligging ervan nabij wegen een knelpunt kan vormen.

In de regelgeving wordt gesteld dat woningbouwlocaties kleiner dan 1500 woningen aangeduid zijn als projecten die 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarbij wordt gesteld dat bij de norm van 1500 woningen 2,6 vervoersbewegingen per etmaal per woning bedraagt. Een plan met een verkeersaantrekkende werking van ten hoogste 3900 motorvoertuigbewegingen per etmaal draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtkwaliteit.

De verkeersaantrekkende werking is als volgt bepaald:

122 zorgplaatsen x 0,6 parkeerplaats per zorgplaats = 73

300 m² bvo kantoren x 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo = 6

Bij de verkeersaantrekkende werking wordt uitgegaan van 4 voertuigbewegingen per parkeerplaats. De verkeersaantrekkende werking per etmaal wordt geschat op 325. De voorgenomen ontwikkeling welk met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt wordt gesteld dat het plan onder de NIBM-grens van 3900 motorvoertuigen per etmaal blijft. Het plan draagt alsnog 'niet in betekende mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De realisatie van gevoelige bestemmingen, welke zijn gelegen in de nabijheid van rijkswegen (300 m) en provinciale wegen (50 m), wordt door het Besluit gevoelige bestemmingen beperkt. Indien gevoelige bestemmingen daarbinnen worden opgericht dienen de concentraties luchtverontreinigende stoffen te worden onderzocht. De voorgenomen nieuwbouw is niet gelegen binnen deze afstanden. Het plan vormt daarmee geen knelpunt ten aanzien van het gestelde in het Besluit gevoelige bestemmingen.

3.2.3 Bodem

Inleiding

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Ten behoeve van dit plan is een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd.

Onderzoek

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater), het bepalen of aannemelijk kan worden geacht of er risico's voor de volksgezondheid en/of milieu aanwezig zijn en of de

² Notitie luchtkwaliteit, , Lichtveld Buis & Partners, november 2009, kenmerk V070745abA0.ka

³ Verkennend bodemonderzoek Meijerinkstraat 12 te Eefde, DHV, januari 2010, rapport ON-D20100027

actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan het (huidige en toekomstige) gebruik van de locatie.

Conclusie

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot 1,50 m -mv. uit matig humeus, zeer fijn zand bestaat. Hieronder is tot 2,20 m -mv. sterk zandig leem aangetroffen. Van 2,20 m -mv tot 3,00 m -mv is weer zeer fijn zand aangetroffen. Vervolgens bestaat de bodem tot de maximaal geboorde diepte van 5,00 m -mv. uit sterk zandig leem.

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden zijn geen directe vormen van bodemverontreinigingen (olie-waterreactie e.d.) en visueel geen asbestverdachte materialen aan het maaiveld en in het opgeboorde materiaal waargenomen. Wel bevat de bovengrond ter plaatse van boringen 003, 004 en 006 sporen puin/grind. Ter plaatse van boringen 003 en 006 zijn tot maximaal 1,50 m -mv sporen puin aangetroffen. Ter plaatse van boring 007 bevat de bovengrond resten puin en sporen grind.

In mengmonster MM1 zijn licht verhoogde gehalten aan lood en zink aangetoond.

Mengmonster MM2 bevat licht verhoogde gehalten aan lood en PAK. In mengmonster MM2 werd in eerste instantie een matig verhoogd gehalte aan PAK gemeten, te weten 34 mg/kg ds. Aangezien visueel geen bijmengingen of verontreinigingen in de separate monsters zijn waargenomen is voor MM2 het PAK gehalte nogmaals geanalyseerd. Tijdens de heranalyse is het gehalte aan PAK lager aangetoond, dit komt volgens het laboratorium beter overeen met het olie-chromatogram. Het gehalte is derhalve gewijzigd gerapporteerd.

Ondergrondmengmonster MM3 bevat licht verhoogde gehalten aan lood en PAK.

Overige onderzochte parameters zijn niet verhoogd aangetoond.

Het grondwater uit peilbuis 006 (3,8-4,8 m -mv) bevat, getoetst conform de AS3000, geen verhoogde concentraties aan onderzochte componenten.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek omdat de gehalten niet boven de betreffende tussen-/interventiewaarde(n) zijn aangetoond. De milieuhygiënische bodemkwaliteit geeft geen belemmering voor de geplande bestemmingsplan herziening op de onderzoekslocatie.

3.2.4 Bedrijvigheid

Inleiding

Omliggende bedrijven mogen geen negatieve gevolgen ondervinden van voorliggend plan. Tevens mag de nieuwe functie geen hinder ondervinden van omliggende functies.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gelegen, welke een hindercirkel hebben welke in de nabijheid van het plangebied liggen. Overeenkomstig de Wet geurhinder en veehouderij is er sprake van een categorie I inrichting.

In de omgeving van het plangebied liggen de volgende agrarische bedrijven en gelden de volgende aan te houden afstandsmaten:

- Meijerinkstraat 16a, gemengde veehouderij, aan te houden afstand 100 meter (geur);

- Meijerinkstraat 8, loonwerkbedrijf, aan te houden afstand 50 meter (geluid);
- Nachtegaalstraat 31/33, akkerbouwbedrijf, aan te houden afstand 30 meter (geur);
- Nachtegaalstraat 35, gemengde veehouderij, aan te houden afstand 100 meter (geur);
- Mettrayweg 30, bouwbedrijf, aan te houden afstand 50 meter (geluid).

Conclusie

Het plangebied is geloven op de volgende afstanden van de bovengenoemde locaties:

- Meijerinkstraat 16a is gelegen op ca 85 m afstand van het plangebied (en het dichtsbijzijnde woongebouw);
- Meijerinkstraat 8 is gelegen op ruim 55 m afstand van het plangebied;
- Nachtegaalstraat 31/33 en 35 zijn gelegen op ruim 100 m afstand van het plangebied (en het dichtsbijzijnde woongebouw);
- Mettrayweg 30 is gelegen op ruim 300 m afstand van het plangebied.

De ontwikkelingen binnen het plangebied zijn in theorie te dicht gelegen nabij het gemengde veehouderijbedrijf op de locatie Meijerinkstraat 16a. Echter, Meijerinkstraat 14 is een burgerwoning welke dicht bij de locatie Meijerinkstraat 16a is gelegen dan het plangebied. Het bedrijf op de locatie Meijerinkstraat 16a wordt daardoor reeds gehinderd in de ontwikkelingsmogelijkheden, waardoor de voorgenomen planontwikkeling in dit bestemmingsplan geen extra belemmering legt op dit bedrijf.

3.2.5 Externe veiligheid

Inleiding

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Bij groepsrisico is een contour niet bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Voor groepsrisico is er geen grenswaarde, maar richtwaarde. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (stb. 250, 2004) is deze verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen wor-

den genomen om de risico's te verkleinen. Er zal zoveel mogelijk rekening moeten worden gehouden met deze richtwaarde. Afwijken van de richtwaarde zal grondig moeten worden gemotiveerd.

Onderzoek

Met behulp van het programma RBM-II zijn externe veiligheidsberekeningen⁴ uitgevoerd. Het gebied waarover de berekening wordt uitgevoerd bestrijkt normaal ongeveer 1 bij 1 kilometer waarbij het centrum centraal ligt. In dit onderzoek is gekozen voor een onderzoeksgebied bestaande uit het spoortraject tussen de brug over het Twenthekanaal enerzijds tot voorbij de bebouwing ten noorden van de spoorwegovergang bij de Zutphenseweg in Eefde anderzijds. Over een lengte van 2,5 km wordt vanaf de spoorlijn aan beide zijden een gebied van 500 meter genomen dat wordt betrokken in de bepaling van het groepsrisico.

Het centrum van Hanzeborg kent door de verschillende gebouwen op het grote terrein grotere bevolkingsconcentraties dan in de dorpsbebouwing. In de modellering is hier rekening mee gehouden.

Conclusie

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door het vervoer over het spoortraject Deventer-Zutphen. Er is geen 10^{-6} contour aanwezig langs dit traject. Er is zelfs geen 10^{-7} en 10^{-8} contour gemeten langs het traject. Het plaatsgebonden risico vormt zodanig geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw.

Groepsrisico

In de huidige situatie wordt het groepsrisico tot het maximale aantal van 276 personen volledig bepaald door het vervoer van brandbare gassen. Het vervoer van zeer brandbare vloeistoffen draagt in verhouding niet significant bij aan het groepsrisico. Het maximale toetsingsgetal bedraagt hier 0,0080 (benadering ten opzichte van de oriëntatiewaarde) bij een ongeval van 199 slachtoffers.

Wanneer het centrum wordt uitgebreid wordt het groepsrisico nog steeds gedomineerd door het vervoer van brandbare gassen. Er is een kleine toename waarneembaar onder het aantal slachtoffers bij een frequentie van $4,5 \cdot 10^{-9}$ per jaar. Het maximale toetsingsgetal blijft ongewijzigd op 0,0080 van de oriëntatiewaarde met 199 slachtoffers. Met de nieuwbouw vindt geen significante verandering plaats in de oriëntatiewaarde, zodat externe veiligheid geen belemmering is voor de uitbreiding van het centrum.

Om de gevoeligheid van de gebruikte schattingen te onderzoeken is naast de werkelijke situatie nog een situatie doorgerekend welke uitgaat van een 50% hogere bevolkingsdichtheid in alle bebouwde gebieden langs het spoor, waaronder het centrum. Het maximale toetsingsgetal neemt nu toe van 0,0080 naar 0,01901 ten opzichte van de oriëntatiewaarde bij 308 slachtoffers. De stijging van het aantal doden (+55%) volgt rechtstreeks uit de toegenomen bevolkingsdichtheid, maar de ongevalfrequenties nemen niet toe (deze volgen uit de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen). Ook met

⁴ Externe veiligheidsberekening locatie Meijerinkstraat 12. Witteveen en Bos, februari 2007, rapport EFD14-4/posm/002

een verhoogde dichtheid vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de nieuwbouw van Hanzeborg.

Rekenkundig gezien vormt de minimale toename van het lage groepsrisico geen belemmering voor de uitbreiding van het centrum. Wat betreft de motivering van het groepsrisico wordt aangesloten bij de bepalingen uit het BEVI. De motivering van het groepsrisico is een bestuurlijke afweging. Het college van burgemeester en wethouders nemen met en aan de hand van de motivering van het groepsrisico de verantwoordelijkheid voor een bepaalde risicosituatie. In de motivering geven zij de redenen aan die hen tot deze afweging doen komen. Daarbij dienen naar de hoogte van het risico ook aspecten als zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid door hulpdiensten alternatieve bouwlocaties op het terrein, risicoreducerende maatregelen en ontwikkelingen in de tijd te worden meegenomen. Deze beoordeling valt buiten het onderzoek.

Aanvullend onderzoek

Naar aanleiding van de zienswijze van ProRail is het onderzoek naar externe veiligheid opnieuw verricht. ProRail heeft aangegeven te kunnen instemmen met het nieuwe onderzoek. De gemeente Lochem heeft aan het projectbureau Externe Veiligheid van de regio Stedendriehoek gevraagd om het nieuwe onderzoek te beoordelen. Geconcludeerd wordt dat een beoordeling van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico niet mogelijk is vanwege een incorrecte modellering⁵. Een aanpassing van het onderzoek is echter niet nodig omdat de regio Stedendriehoek zelf een onderzoek heeft laten uitvoeren⁶. Geadviseerd wordt om de risicobeschouwing en de verantwoording van het groepsrisico te baseren op de uitkomsten van dit onderzoek.

Conclusie

Het projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek heeft Oranjewoud opdracht gegeven voor het uitvoeren van een onderzoek naar externe veiligheid als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor Arnhem - Deventer binnen de gemeenten Zutphen, Brummen en Lochem.

Doel van het risico-onderzoek is het opstellen van een risicomodel voor de spoorlijn Arnhem - Deventer ter plaatse van de gemeenten Zutphen, Brummen en Lochem zodat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling snel en accuraat het risicobeeld als gevolg van het spoortransport van gevaarlijke stoffen vastgesteld kan worden. Dit onderzoek behandelt het risico-onderzoek voor voor Eefde, gelegen in de gemeente Lochem.

Plaatsgebonden risico

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico zich beneden het risiconiveau van 10⁻⁶/jaar bevindt. Dit betekent dat nieuwbouwplannen niet worden beperkt door het plaatsgebonden risico.

⁵ Advies Beoordeling Risicoberekening Hanzeborg te Eefde, Regio Stedendriehoek Projectbureau Externe Veiligheid, 29 oktober 2010, dossiernr. 28258

⁶ Rapportage onderzoek Externe Veiligheid, Transport gevaarlijke stoffen Spoorzone Eefde (Lochem), Oranjewoud/Save, 27 oktober 2010, projectnr. 2172-198216

Groepsrisico

Het groepsrisico is berekend voor de huidige situatie en de toekomstige situatie. Wanneer de maatregel "Warme BLEVE Vrij rijden" wordt toegepast is het groepsrisico van de huidige en toekomstige situatie beneden de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. De oriëntatiewaarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Door de ruimtelijke ontwikkeling de Luunhorst neemt het groepsrisico toe, maar blijft onder de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Verder wordt geconcludeerd dat door de maatregel "Warme BLEVE Vrij rijden" toe te passen het groepsrisico gereduceerd wordt. Het huidige landelijke beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs) en kent voor ruimtelijke ontwikkelingen een inspanningsverplichting voor de invulling van de "Verantwoordingsplicht" wanneer de oriëntatie waarde van het GR wordt overschreden of wanneer het GR als gevolg van de ontwikkelingen toeneemt. In een beleidsvisie externe veiligheid kan een nadere invulling worden gegeven aan de mate van inspanning voor deze verplichting.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.3 Water

Door waterschappen, provincie en rijk wordt steeds meer het belang van een goede waterhuishouding onderkend. Toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zullen steeds vaker worden getoetst aan hydrologische effecten en de mogelijkheden van verbeteringen in de waterhuishouding ten behoeve van diverse functies worden onderzocht. Het provinciale beleid hecht bijvoorbeeld waarde aan een ecologische hoofdstructuur waarin natte natuurgebieden en beeklopen een belangrijke rol spelen. De beeklopen worden gezien als natte verbindingzones tussen belangrijke natuurkerngebieden. Onderkend wordt dat voor een goede ontwikkeling van deze verbindingzones en natuurkernen voldoende en schoon (kwel)water nodig is.

3.3.1 Rijksbeleid

Vierde Nota Waterhuishouding

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten.

Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

Vanuit Europa is de Kaderrichtlijn Water van kracht geworden. Deze richtlijn zet in op het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Dit heeft tot gevolg dat oppervlaktewater en grondwater aan normen voor chemische stoffen moet voldoen. Oppervlaktewater moet bovendien een goede ecologische kwaliteit hebben.

Nota ruimte

In hoofdstuk 3 van de Nota Ruimte wordt onder “Water en Groene Ruimte” uitgebreid aandacht geschonken aan het waterbeleid. Met name de doelstelling om de water- en bodemkwaliteit te verbeteren is in het kader van dit bestemmingsplan van belang. Ter voorkoming van (grond)wateroverlast en ter vermindering van de verdroging wordt de ruimte zodanig bestemd, ingericht en gebruikt dat water beter wordt vastgehouden in het betreffende gebied. Als dat niet voldoende is, worden maatregelen genomen om water te bergen. Hiervoor wordt het areaal oppervlaktewater al of niet tijdelijk, vergroot en zo nodig het peilbeheer aangepast. Pas in laatste instantie wordt zo nodig water af- of aangevoerd. Deze prioriteitenvolgorde (vasthouden – bergen – afvoeren) wordt aangeduid als de ‘drietrapsstrategie waterkwantiteit’. Ook is het belangrijk dat de ruimte zodanig wordt bestemd, ingericht en gebruikt dat geen vervuiling optreedt naar het grond- en oppervlaktewater. Als dat niet voldoende is, worden zo mogelijk (aanvullende) maatregelen getroffen om schone en vuile waterstromen gescheiden te houden. Wanneer ook dat onvoldoende soelaas biedt, is zuiveren van de vuile waterstromen aan de orde. Deze prioriteitenvolgorde (voorkomen – scheiden – zuiveren) wordt aangeduid als de ‘drietrapsstrategie waterkwaliteit’. Bovendien is het belangrijk dat een eventuele nadelige invloed op het watersysteem, als gevolg van bijvoorbeeld een ruimtelijke ingreep, waterneutraal of waterpositief wordt gecompenseerd. Dit betekent voor nieuw stedelijk gebied en nieuwe infrastructuur een zodanige inrichting dat afwenteling van problemen met (grond)waterkwaliteit of –kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen. Bij de herstructurering van bestaand bebouwd gebied wordt deze afwenteling verminderd. Om het waterbeleid goed in de ruimtelijke plannen te kunnen inbrengen, wordt voor alle plannen een zogenaamde watertoets ingevoerd.

3.3.2 Provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Streekplan Gelderland/ structuurvisie

Regionale waterberging

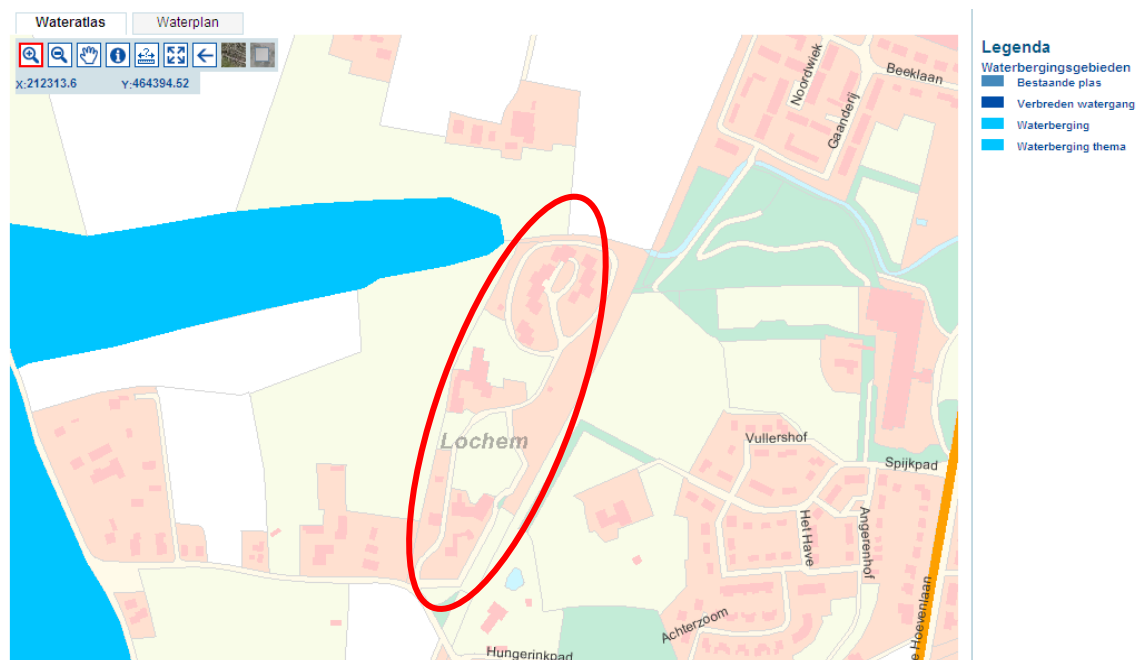
Waterbergingsgebieden maken deel uit van het groenblauwe raamwerk. De bedoeling is het tijdelijke opbergen van piekafvoeren uit het regionale watersysteem. In deze gebieden is functieverandering, die het tijdelijk bergen van water frustreert, uitgesloten. Bestaand agrarisch gebruik kan worden voortgezet.

Streekplanuitwerking mei 2006 - waterberging

Voor de regio Stedendriehoek is voorzien in een definitief begrensd waterbergingsgebied, het vasthouden van water in bestaande plassen, berging in verruimde watergan-

gen en vasthouden van water in haarvaten. Het definitief waterbergingsgebied bij Eefde-west betreft deels een functiecombinatie met een bedrijventerrein, met de aanleg van een wegtracé en met EHS-verweving. Conform de bestuurlijke afspraken tussen provincie, waterschap en gemeenten (mei 2006) zal binnen de functiecombinatie en de daarbij behorende ontwerpogave 280.000 m³ voor waterberging gereserveerd worden (250.000 m³ regionale berging, 30.000 m³ lokale berging). De afbeelding hieronder geeft aan hoe de functiecombinatie gedacht is. Het plangebied ligt binnen de rode cirkel en omvat een deel van het waterbergingsgebied.

De toekomstige bebouwing, zoals dit bestemmingsplan mogelijk maakt, ligt buiten dit waterbergingsgebied. De bestemming waar het waterbergingsgebied in valt is Groen – Verblijf. In de regels staat aangegeven dat de gronden binnen deze bestemming ook bedoeld zijn voor water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.



Ligging waterbergingsgebied ten opzichte van het plangebied (in de rode cirkel)

3.3.3 **Beleid waterschap Rijn en IJssel**

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ont-

wikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. Situatie plangebied

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoets-tabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

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

AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Riolering en afwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen van dit plan. Het vuilwater wordt afgevoerd op de bestaande pompput welke het vuilwater afvoert richting de nabijgelegen sportvelden. Het regenwater wordt geïnfiltreerd in de bodem en niet afgevoerd via het riool.

In de zonering van de persleiding van het waterschap worden geen ontwikkelingen toegestaan die de bereikbaarheid van de persleiding belemmeren. De persleiding is dan ook in dit plan opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 700 m². In de huidige situatie is binnen het plangebied de volgende verharding aanwezig:

- bestrating 9.050 m²
- bebouwing 5.645 m²
- totaal 14.696 m².

In de toekomstige situatie is binnen het plangebied de volgende verharding aanwezig:

- bestrating 7.000 m²
- bebouwing 8.400 m²
- totaal 15.400 m².

Om wateroverlast te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het riool. In het plan is ruimte om het water te infiltreren in de bodem of af te voeren richting de nabijgelegen Oude Eefschebeek, wat eveneens waterbergingsgebied is zoals in de voorgaande paragraaf is aangegeven.

Inrichting en beheer

Aangrenzend aan het plangebied ligt de Oude Eefschebeek welke in beheer is bij het waterschap. In februari 2008 is reeds overleg gevoerd met de heer Weener van het Waterschap Rijn en IJssel. De belangrijkste voorwaarde uit het overleg is het niet bouwen in het bergingsgebied. De voorgenomen plannen, zoals in dit bestemmingsplan opgenomen, zijn geprojecteerd buiten het waterbergingsgebied zodat hier geen problemen mee ontstaan.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op het watersysteem in de bodem en zal geen belemmeringen met zich meebrengen.

3.4 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Op de locatie Meijerinkstraat is van oudsher het hoofdgebouw, de villa, aanwezig. Deze villa heeft een zekere cultuurhistorische waarde waarvoor in het vigerend bestemmingsplan een sloopvergunningregeling is opgenomen. Daarmee wordt voorkomen dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gesloopt zonder sloopvergunning

op grond van het bestemmingsplan. Echter, van het oorspronkelijke landgoed Groot Hungerink is weinig meer over. Het terrein is verkaveld en oude routes zijn doorsneden met nieuwe infrastructuur. De villa zelf is ten gevolge van vele verbouwingen en uitbreidingen ernstig verminkt. Het interieur is geheel vernietigd door het aanbrengen van nieuwe vloeren en een trappenhuis. De villa is dan ook geen monument.

In het kader van de ontwikkelingen op het terrein is onderzocht het gebouw te herstellen en te herbestemmen. Financieel en programmatisch is dit niet haalbaar. Helaas is de enige optie sloop van het gebouw waarna de parkachtige tuin in het middengebied een laatste verwijzing is naar het voormalige landgoed. Voor de villa is reeds een sloopvergunning door de gemeente Lochem verleend, waardoor na sloop van het pand geen sprake meer zal zijn van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied. Een regeling ter bescherming van cultuurhistorische waarden is dan ook niet opgenomen in dit plan.

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Onderzoek

Door BAAC⁷ is in juni 2009 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht op de locatie.

In het plangebied zijn geen archeologische resten aangetroffen. De archeologische resten werden verwacht aan de basis van een Aa-horizont tot aan de top van de Chohorizont. Echter, door verploeging van de A-horizont tot aan of in de C-horizont en de relatief lage ligging (roestvlekken) is de kans klein dat archeologische waarden nog als gawe vindplaats aanwezig zijn. Dit betekent dat door de voorgenomen ontwikkeling (ontgraving tot in de C-horizont) waarschijnlijk geen resten worden bedreigd. Op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek is een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast geldt dat bij bodemversturende activiteiten men alert dient te zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding te maken bij de minister (in praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

3.5 Flora en fauna

Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Voor soortenbescherming geldt het beschermingsregime van de Flora- en faunawet en voor gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet van toepassing. Diverse plantensoorten en een groot aantal diersoorten is beschermd.

⁷ Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase), BAAC rapport V-09.0161, juni 2009

Afhankelijk van de beschermingscategorie van de beschermde soorten moet voor ingrepen met een negatief effect op deze soorten een ontheffing of vrijstelling worden verkregen. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is dan wel dat daarvoor ontheffing is verkregen. Om dat te kunnen bepalen is een quick scan flora en fauna⁸ uitgevoerd. De resultaten ervan staan in de volgende subparagrafen aangegeven.

Daarnaast is een bomeninventarisatie uitgevoerd. Bij de entree van het terrein in het zuiden staan een aantal paardenkastanjes. Deze zijn een restant van de oude landgoedstructuur op het terrein. Hiervan wordt gezegd dat deze, in cluster, behouden dienen te worden aangezien kappen ervan nadelig kan zijn voor overige kastanjes. De plaatsing in cluster is namelijk van belang bij windvang. Daar waar geen bestrating onder de kastanjes aanwezig is, wordt geadviseerd deze ook niet aan te brengen in verband met verstikking van de wortels. Verder is voor een groot aantal bomen de staat bepaald en is aangegeven of bomen ziek zijn of welk onderhoud gepleegd kan worden om de bomen te bewaren.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Eefde ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied Uiterwaarden IJssel ligt op een afstand van 1300 meter (hemelsbreed gemeten). Het dichtstbijzijnde natuurgebied dat is aangewezen als onderdeel van de EHS ligt op een afstand van 770 meter (hemelsbreed gemeten). Gezien de aard van de ingreep (geen functieverandering), de afwezigheid van overeenkomstig habitat en de bufferende werking van het tussenligende gebied negatieve effecten op beschermde gebieden zijn niet te verwachten. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

Soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren. Door de werkzaamheden kunnen alle aanwezige soorten negatieve effecten ondervinden van de ingreep. Voor de meeste soorten is dit tijdelijk van aard.

Algemene soorten

De meeste van deze soorten zijn beschermd maar vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Strikt beschermde soorten

⁸ Flora- en faunarapportage Groot Hungerink te Eefde, SAB Arnhem BV, 20 februari 2010

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten staat vermeld op tabel 2 en 3 van de Flora- en faunawet en is daarmee strikter beschermd. Voor deze soorten geldt dat bij een aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet moet worden aangevraagd. Gebouwbewonende en boombe-
wonende soorten vleermuizen zijn, gezien de verspreidingsgegevens, aanwezige ha-
bitats en soortspecifieke eisen niet op voorhand uit te sluiten binnen het plangebied.

Verder kunnen bij de start van werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vo-
gels worden verstoord, of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te ver-
krijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun
broedseizoen zou kunnen verstoren. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten
het broedseizoen of tijdens het broedseizoen, als broedende vogels binnen en in de
directe omgeving van het plangebied uitgesloten kunnen worden.

Nader onderzoek

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat een aantal strikt beschermde soorten
mogelijk voor kunnen komen in het plangebied. Voorafgaand aan de sloopwerkzaam-
heden dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar:

- Gebouwbewonende vleermuizen: onderzoeksperiode: 15 april - 15 juli (kraamkolo-
nies) en 15 augustus - 15 september (paarverblijven);

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onder-
zoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leef-
gebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan wor-
den bepaald welke maatregelen noodzakelijk zijn om te voorkomen dat de Flora- en
faunawet wordt overtreden. Mocht het niet mogelijk zijn om dit te voorkomen, dan is
een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk. Een dergelijke
ontheffing is alleen onder beperkte omstandigheden verkrijgbaar.

Naar aanleiding van het voorgaande is een nader onderzoek ingesteld naar de aan-
wezigheid van gebouwbewonende vleermuissoorten⁹. Dit onderzoek is afgerond en
heeft aangetoond dat enkele gebouwen in het plangebied in gebruik zijn als vaste
rust- of verblijfplaats voor Gewone dwergvleermuizen.

Als mitigerende maatregelen worden genomen zoals eerder aangegeven, dan is de
ecologische functionaliteit van het plangebied te waarborgen. Dat betekent dat de
haalbaarheid niet in het geding is.

Het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet leidt in dit geval tot een
positieve afwijzing. Een dergelijke afwijzing is niet verplicht maar geeft aan dat met het
in acht nemen van de opgestelde mitigerende maatregelen geen sprake is van over-
treding van de Flora- en faunawet en dat de ontwikkelingen doorgang kunnen vinden
zonder verdere procedurele consequenties. Een positieve afwijzing is van belang bij
eventuele bezwaren of zienswijzen vanuit de omgeving. Het aanvragen van een posi-
tieve afwijzing duurt ongeveer drie maanden.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit
plan.

⁹ Flora- en faunarapportage Groot Hungerink te Eefde, SAB Arnhem BV, 3 november
2010

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De route welke langs het spoor en achter de huidige keuken loopt zal de hoofdontsluiting van het terrein vormen in de toekomstige situatie. De route welke loopt tussen de bestaande gebouwen vormt een secundaire ontsluiting in verband met de breedte van de weg en de te behouden bomen.

De verbinding voor langzaam verkeer richting Eefde ligt langs de Oude Eefschebeek en gaat daar onder het spoor door.

De verkeersaantrekkende werking is als volgt bepaald:

122 zorgplaatsen x 0,6 parkeerplaats per
zorgplaats = 73 parkeerplaatsen.

300 m² bvo kantoren x 2 parkeerplaatsen per
100 m² bvo = 6 parkeerplaatsen.

Bij de verkeersaantrekkende werking wordt uitgegaan van 4 voertuigbewegingen per parkeerplaats. De maximale verkeersaantrekkende werking per etmaal wordt geschat op 325.

Parkeren

In de huidige situatie zijn, te behoeve van de activiteiten in het plangebied, 69 auto's in de piekuren (wanneer diensten van personeel wisselen) aanwezig. Deze auto's worden verspreid over het terrein in het plangebied geparkeerd.

Op grond van de CROW parkeernormen zijn gemiddeld 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid inclusief personeel noodzakelijk. Daarnaast zijn er 2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo kantoorruimte (zonder baliefunctie) noodzakelijk.

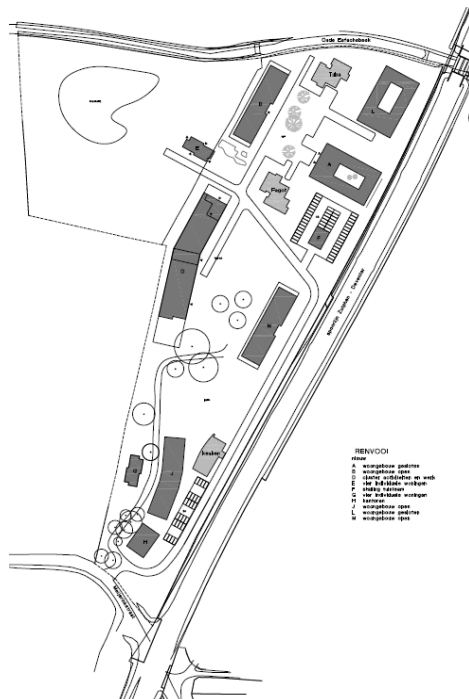
In de toekomstige situatie worden maximaal 122 wooneenheden gerealiseerd en maximaal 300 m² bvo kantoorruimte.

In het plangebied moet daarom voorzien worden in:

- $122 \times 0,6 = 73$ parkeerplaatsen
- $300 : 100 \times 2,5 = 8$ parkeerplaatsen
- Totaal 81 parkeerplaatsen nodig.

De 81 parkeerplaatsen worden als volgt gerealiseerd:

- 24 parkeerplaatsen voorop het terrein bij het kantoorgebouw;
- 50 parkeerplaatsen achterop het terrein aan de hoofdontsluiting;
- 7 parkeerplaatsen achterop het terrein tussen de bestaande woongebouwen.



3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld, aangezien er voor de gemeente geen bijkomende kosten betaald hoeven te worden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene ontheffingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogde redenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Groen - Verblijf', 'Maatschappelijk' en 'Leiding - Riool' toegekend.

Groen - Verblijf

De gronden met deze bestemming betreffen alle gronden waarop geen woon- of werkgebouwen mogen worden opgericht. Het betreft daarmee de groene verblijfsruimte op het terrein en de gronden voor de ontsluiting, boomgaard, speelvoorziening, parkeervoorzieningen e.d. Binnen deze bestemming is het toegestaan 2 bergingen op te richten als ondersteunende functie bij de maatschappelijke voorziening. Elke berging mag een maximale oppervlakte van 175 m² krijgen met een maximale bouwhoogte van 3 m. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk. De maximale hoogte is 3 m, met uitzondering van lichtmasten en de klokkentoren. Deze mogen een maximale hoogte krijgen van 8 m.

Maatschappelijk

Dit betreft de gronden welke daadwerkelijk worden gebruikt voor de woon- en werkgebouwen van de zorg- en welzijnsinstelling. De hoofdgebouwen dienen binnen de aangegeven bestemmingsvlakken te worden opgericht. Daarbij is aangeduid binnen welke gebouwen gewoond mag worden en waar ondergeschikte horeca mag plaatsvinden en hoeveel wooneenheden er daarmee mogelijk zijn. De goothoogte van de hoofdgebouwen, binnen de bouwvlakken, bedraagt maximaal 7 m, de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 m. Op deze wijze kunnen de gewenste hoofdgebouwen van maximaal 2 bouwlagen met een kap worden gerealiseerd. Daar waar de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen dienen de gevels als dove gevel uitgevoerd te worden. De bijgebouwen mogen, zoals aangegeven, binnen de bestemming Groen - Verblijf worden opgericht in de vorm van 2 bergingen.

Leiding - Riool

Dit betreft gronden waar een rioolpersleiding is gelegen en waarbij een zakelijk rechtstrook is opgenomen om ervoor te zorgen dat de rioolpersleiding beschermd wordt. Deze bescherming komt eveneens tot uitdrukking in het opgenomen aanlegvergunningenstelsel.

5 Procedure

5.1 Vooroverleg

Het conceptplan is voor vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn & IJssel.

vooroverlegreactie provincie Gelderland

De provincie geeft aan zich te kunnen vinden in de conclusie dat de IJsseluiterwaarden (Natura2000 gebied) op dermate grote afstand liggen dat effecten niet te verwachten zijn.

Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De provincie vraagt het ontwerp nogmaals te bezien zodat het cultuurhistorisch waardevolle landhuis behouden kan blijven.

In de toelichting van het bestemmingsplan zal nader worden onderbouwd waarom geen sprake meer is van een cultuurhistorisch waardevol landhuis.

De provincie geeft aan dat het uitgevoerde geluidsonderzoek vragen oproept en dat er onjuistheden in staan. Conclusies dienen onderbouwd te worden met cijfers en bijlagen dienen bij het rapport gevoegd te worden. De provincie adviseert daarnaast de indeling van het terrein en de gebouwen te optimaliseren vanwege gezondheidsrisico's en de leefbaarheid op het terrein.

Het onderzoek zal worden aangepast en aangescherpt. De conclusies van het onderzoek worden opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.

vooroverlegreactie/ wateradvies Waterschap Rijn & IJssel

Het waterschap geeft aan dat het waterbeheerplan 2010-2015 is vastgesteld en dit op te nemen in het plan. Daarnaast ontbreekt de watertoetstabel.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op deze punten geactualiseerd en aangepast.

Het waterschap geeft aan dat in het plangebied een rioolpersleiding is gelegen. Verzocht wordt deze op te nemen in het bestemmingsplan.

De rioolpersleiding wordt opgenomen op de verbeelding en in de regels voorzien van de nodige bescherming overeenkomstig de landelijke standaardssystematiek zoals aangegeven in de SVBP 2008.

Het waterschap geeft aan dat het linkergedeelte van het plangebied is gelegen in een waterbergingsgebied. Het waterschap geeft aan dat, conform afspraken met de betrokken gemeenten, niet ingestemd kan worden met bebouwing in dit gebied.

De gemeente is van mening dat er nooit harde afspraken zijn gemaakt over het aanwijzen van dit gebied als waterbergingsgebied. Het is dan ook niet als zodanig in het

plan opgenomen. De waterberging die het waterschap heeft aangegeven is de waterberging die in het Streekplan Gelderland 2005 is opgenomen. Echter, er is een streekplanuitwerking geweest waarin concreet begrensde waterbergingsgebieden staan opgenomen. Deze is anders dan in het streekplan. Er bestaat geen aanleiding om af te wijken van de waterberging zoals die is opgenomen in de streekplanuitwerking. Dat is tenslotte het meest recente beleid. De opgenomen regels in het bestemmingsplan binnen de bestemming Groen – Verblijf biedt voldoende waarborg voor waterberging.

Het waterschap geeft aan eerst het plan aan te passen en het nogmaals ter beoordeling aan het waterschap toe te zenden voor een definitief wateradvies.

De gemeente is van mening dat de genomen stap voldoende is om tot een volledig bestemmingsplan te komen waarin water voldoende is opgenomen en afgewogen.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan “Eefde, Groot Hungerink” heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 8 juli 2010 tot en met 18 augustus 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen bij de raad. Er is één zienswijze ingekomen van:

- ProRail B.V., postbus 503, 8000 AM Zwolle.

Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de nota van zienswijzen.