

Bestemmingsplan

Eibergen, Hondevoort 7 2012

Toelichting

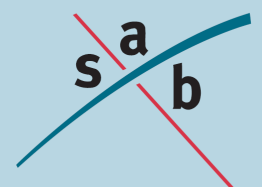
Gemeente Berkelland

Vastgesteld

Datum: 26 februari 2013

Projectnummer: 80963

ID: NL.IMRO.1859.BPEBG20090023-0100



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doel	3
1.3	Begrenzing plangebied	3
1.4	Geldend bestemmingsplan	4
2	Beschrijving van het plangebied	5
3	Planbeschrijving	6
4	Inventarisatie van het geldend beleid	10
4.1	Rijksbeleid	10
4.2	Provinciaal beleid	11
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.4	Conclusie	14
5	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	15
5.1	Milieuaspecten	15
5.2	Ecologie	19
5.3	Water	20
5.4	Archeologie en cultuurhistorie	24
5.5	Verkeer en parkeren	26
6	Juridische planopzet	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Dit bestemmingsplan	28
7	Economische uitvoerbaarheid	31
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
8.1	Informatieavond	32
8.2	Overleg	32
8.3	Inspraak	33
8.4	Zienswijzen	35

Bijlagen (separaat):

- Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy BV, augustus 2007
- Akoestisch onderzoek, Munsterhuis geluidsadvies, 30 januari 2009
- Grondonderzoek, Mos Grondmechanica, 6 februari 2009
- Quick scan Flora- en faunawet, Eelerwoude BV, 10 maart 2009
- Aanvullend vleermuisonderzoek, Ecochore natuurtechniek, september 2009
- Archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend booronderzoek, ARC, 12 februari 2009
- Archeologisch onderzoek: definitieve archeologische opgraving, ARC, oktober 2012
- Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Eibergen, Hondevoort 7 2012, 14 januari 2012

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

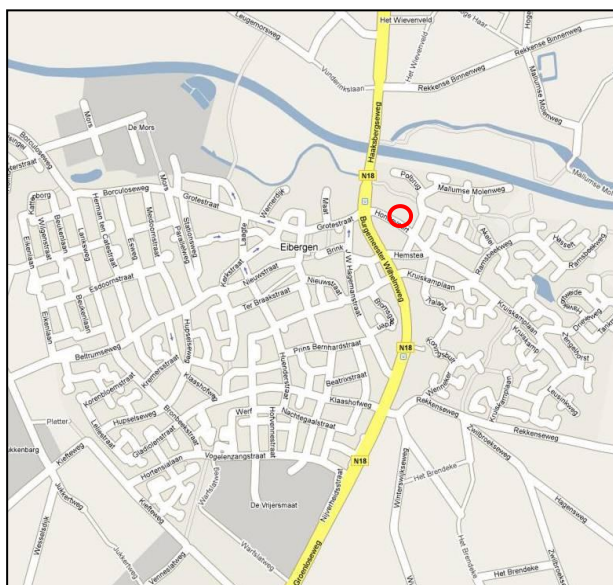
De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van 5 woningen aan de Hondevoort 7 in Eibergen. Op de locatie is in de huidige situatie een voormalig party- en bowlingcentrum aanwezig. De ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan, zodat een herziening van het bestemmingsplan nodig is. Voor de locatie is een bouwplan opgesteld, welke de basis vormt voor voorliggend bestemmingsplan.

1.2 Doel

Het party- en bowlingcentrum is niet meer in gebruik en is intussen grotendeels gesloopt. In Eibergen is behoefte aan meer nultreden woningen. Op onderhavige inbreidingslocatie wordt in de behoefte aan nultredenwoningen voorzien door middel van de realisatie van vijf nultredenwoningen. Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch-juridische basis voor de planontwikkeling.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.800 m² en is kadastraal bekend als sectie K, nummer 982 en 983, gemeente Berkelland. Het plangebied betreft de gronden die bij het voormalige party- en bowlingcentrum de Dolle Hoed hebben behoord. Het betreft een perceel aan de Hondevoort. De Hondevoort ligt tussen de Burgemeester Wilhelmweg/Haaksbergseweg en de Mallumse Molenweg. Op bijgevoegde afbeeldingen is globaal de ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied, bron: Google Earth

1.4 Geldend bestemmingsplan

In de huidige situatie valt het plangebied onder de werking van het bestemmingsplan 't Simmelink, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Eibergen op 9 juli 1996 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bij besluit van 21 februari 1997, nr. 96.43676.

Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Horeca, met de categorie bowlingcentrum en de bestemming Woondoeleinden, met de categorie vrijstaande woningen.

De gronden met de bestemming Horeca zijn bestemd voor een restaurant annex bowlingcentrum. De bedrijfsgebouwen mogen een goothoogte van 5,5 meter en een bouwhoogte van 8 meter hebben. De gronden met de bestemming Woondoeleinden in de categorie vrijstaande woningen, zijn bestemd voor vrijstaande woningen met 1 tot 2 bouwlagen. De woningen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak gebouwd te worden. In de bouwregels is opgenomen dat de woningen een goothoogte van 5,6 meter en een bouwhoogte van 9 meter mogen hebben. De beoogde ontwikkeling past niet binnen de bestemming Horeca van het geldend bestemmingsplan met betrekking tot de gebruiksregels en niet binnen de bestemming Woondoeleinden met betrekking tot de bouwregels. Om het plan mogelijk te maken is een herziening van het geldend bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend plan voorziet hierin.

2 Beschrijving van het plangebied

Aan de Hondevoort 7 te Eibergen was het party- en bowlingcentrum De Dolle Hoed gevestigd. De activiteiten zijn beëindigd. De bebouwing aan de Hondevoort 7 is niet meer in gebruik en is gesloopt.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van de kern Eibergen, ten oosten van het centrum en de N18. Op circa 180 meter ten noorden van het plangebied stroomt de rivier de Berkel. De omgeving wordt gekarakteriseerd als een gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied zijn met name woningen aanwezig. Daarnaast zijn een dierenartsenpraktijk en een bedrijf in wooninrichting en zonwering in de omgeving gevestigd. De bedrijfspanen van dit bedrijf grenzen aan de achterzijde gedeeltelijk aan het plangebied. Ten westen van dit bedrijf, langs de Haaksbergseweg (N18), is een garage en tankstation gevestigd, op ongeveer 70 meter afstand van het plangebied. Aan de noordzijde van het plangebied is een groenzone aanwezig.

3 Planbeschrijving

Het plan betreft de nieuwbouw van vijf woningen in het plangebied. Het betreffen zogenaamde nultreden woningen. Hiervan worden er drie in de prijscategorie van € 170.000,-- tot € 250.000,-- en twee in de prijscategorie van boven de € 250.000,-- gerealiseerd. De woningen zijn beschikbaar als levensloopbestendige woningen voor senioren.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Door de beëindiging van de huidige bestemming is een transformatie een logische vervolgstap. De locatie wordt geschikt geacht voor woningbouw. De woningen dienen bij te dragen aan het ongedwongen en enigszins landelijke karakter van de straat. Door de ligging aan het begin van één van de ontsluitingswegen van de wijk 't Simmelink en de Berkellanden ligt de locatie op een belangrijke plek. De bebouwing is daardoor mede beeldbepalend voor de toegang tot de genoemde wijken. Een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing is dan ook van belang.

In de directe omgeving hebben de woningen geen vaste rooilijn, maar verspringen enigszins ten opzichte van elkaar. De richting van de woningen is verschillend, maar alle zijn georiënteerd op de weg. De woningen hebben eenvoudige en eenduidige volumes en staan op ruime, diepe kavels. Alle woningen hebben hun eigen karakter en identiteit. De ontsluiting van de woningen is rechtstreeks op de Hondevoort.

De belangrijkste randvoorwaarden voor de woningen aan de straatzijde van de Hondevoort zijn:

- de woningen dienen zich te oriënteren op de straat en onderdeel te vormen van de straatwand, dat betekent voorgevel en bij voorkeur entree aan de straat;
- parkeren op eigen erf;
- de woningen hebben eenvoudige volumes en vormen en zijn maximaal twee bouwlagen met kap;
- de woningen zijn niet identiek aan elkaar;
- de woningen zijn vrijstaand of twee-onder-een-kap;
- de kaprichting is vrij;
- voor de kapvorm zijn eenvoudige hellende dakvlakken toegestaan, met uitzondering van lessenaarsdaken;
- de woningen zijn gebouwd van hoogwaardige en duurzame materialen;
- het kleurgebruik aan de buitenzijde van de woningen is terughoudend.

Voor de woningen op het achterterrein zijn de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

- handhaven aanwezige rangorde in de Hondevoort door aan de straatzijde de grote volumes en op het achterterrein lagere en ondergeschikte volumes te realiseren;
- de woningen op het achterterrein moeten contact maken met de Hondevoort;
- de woningen op het achterterrein hebben andere kleur, materiaal en uitstraling dan de woningen aan de Hondevoort;
- de woningen op het achterterrein vormen een ensemble;

- parkeren vindt niet plaats aan de straat maar op het achterterrein;
- de zijdelingse grensafscheidingen en de grensafscheiding voor de achterzijde worden in het architectonisch plan mee ontworpen.

Het plan

Om het plan mogelijk te maken is de aanwezige bebouwing gesloopt. De woningen worden rond een hofje gebouwd, waarbij 2 (vrijstaande woningen) langs de straat en 3 (patio-woningen) op het achterste deel van het terrein worden geprojecteerd. Er worden 2 typen woningen gerealiseerd. Alle woningen hebben een volledig woon- en slaapprogramma op de begane grond, waarmee de woningen levensloopbestendig zijn.



Woningtype A zijn de twee vrijstaande woningen langs de straat. De vrijstaande woningen worden gebouwd in een T-vorm, met gedeeltelijk twee bouwlagen met kap en gedeeltelijk één bouwlaag met kap. Het dak van de ene woning heeft een gecombineerd schilddak (A1), terwijl de andere woning een combinatie van een zadeldak met een schilddak heeft (A2). De woningen hebben een inhoud van circa 550 m³. De woningen krijgen een perceel van circa 260 m² groot.



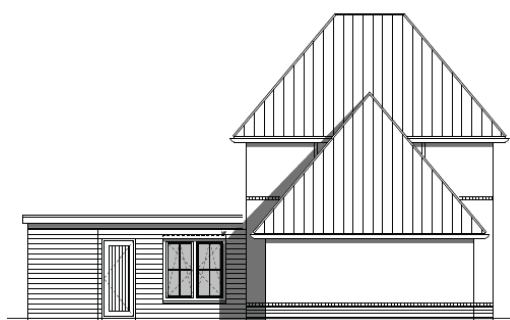
voorgevel A1



rechter zijgevel A1



achtergevel A1



linker zijgevel A1



achtergevel A2



linker zijgevel A2



voorgevel A2

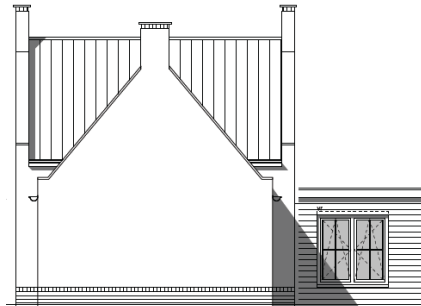


rechter zijgevel A2

Woningtype B zijn de patiowoningen. Deze woningen hebben één bouwlaag met kap en een aanbouw van één bouwlaag met plat dak. De woningen hebben een dak in de vorm van een gecombineerd zadeldak. Dit woningtype heeft een inhoud van 435 m³. De aanbouw heeft een bouwhoogte van circa 3,3 meter.



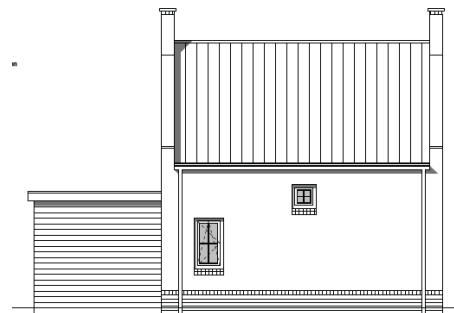
voorgevel B



rechter zijgevel B



achtergevel B



linker zijgevel B

Elke woning heeft een privé tuin aan de achterzijde die bereikbaar is via het hofje. De woningen aan de straat hebben tevens een voortuin. Het hofje is openbaar terrein en sluit via een inrit aan op de Hondevoort. Op het hofje wordt een groen gebied gerealiseerd. Tevens bevinden de parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen zich op het hofje. De twee voorste woningen (type A) hebben één parkeerplaats op eigen terrein. Om de eenheid van het hofje te onderstrepen worden de woningen met een beukenhaag van 1,8 meter hoog gescheiden van de omgeving.

4 Inventarisatie van het geldend beleid

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijke beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020 - 2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. In de Nota Ruimte zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen, groen, water, recreatie, sport en infrastructuur.

De centrale doelstellingen van de nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Het streven is erop gericht dat veertig procent van het totale uitbreidingsprogramma voor woningen en arbeidsplaatsen daar tot stand komt.

Toets plan

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het ruimtelijk rijksbeleid biedt voor het plangebied geen direct beleidskader. Het plan past binnen de uitgangspunten van de Nota Ruimte voor bundeling van woningbouw in bestaand bebouwd gebied.



Impressie toekomstige situatie plangebied

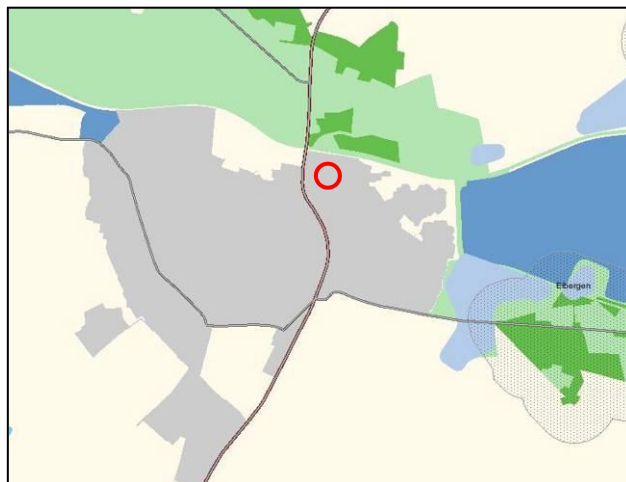
4.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Op grond van het streekplan behoort het plangebied tot het multifunctioneel gebied (bebouwd gebied 2000). In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreidingen. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is onder andere een intensivering van het stedelijk grondgebruik noodzakelijk, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldige omgang met open ruimten daarbinnen. Tevens acht de provincie een optimalisering van het gebruik van bestaand bebouwd gebied noodzakelijk: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies, zoals wonen, werken, winkels, sportvelden en accommodaties, sociaal-culturele voorzieningen, scholen, kerken en dergelijke. Ten aanzien van wonen is de ambitie om de woningbouwopgave af te stemmen op de woonwensen vanuit de regio. In algemene zin geldt dat bij de uitbreiding of herstructurering/transformatie van stedelijk gebied gekeken moet worden naar de consequenties voor de sociale en culturele kwaliteit van de leefomgeving. Om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren geldt als uitgangspunt dat de regio's een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken accommoderen in bestaand bebouwd gebied. De regio's geven zelf aan welk aandeel van de uitbreiding van de woningvoorraad zij willen realiseren in bestaand bebouwd gebied (intensiveringpercentage).



Globale ligging plangebied (rode cirkel) in bebouwd gebied in uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur.

Toets plan

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Eibergen. De locatie wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie. Voorliggend plan past binnen de uitgangspunten van het streekplan wat uitgaat van uitbreiding van de woningvoorraad in bestaand bebouwd gebied.

Kwalitatief Woonprogramma 2012-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen, maar ook om het gewenste type woning. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan goedkopere woningen. Over de aantallen te bouwen betaalbare woningen zijn daarom afspraken gemaakt in het KWP3. Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken over de verhouding koop-huur.

In het KWP3 zijn afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen voor de komende drie jaar. Door de recessie kampt de bouw op dit moment met problemen en is het een onmogelijke opgave om alle bouwplannen uit te kunnen voeren. De provincie biedt de gemeenten ondersteuning in het maken van keuzes.

De gemeente Berkelland valt onder de regio Achterhoek. De lokale woonvisies en de woningbouwprogramma's van de gemeenten en woningcorporaties samen met de aangetoonde woningbehoefte (het referentiekader) vormen de inzet voor het woonbeleid in de regio Achterhoek.

Onder meer de volgende afspraken zijn vastgelegd in het regionaal woonprogramma:

verhouding huur-koop

- de ambitie voor huurwoningen in de nieuwbouw in de regio is conform het bruto referentiekader: 43%: 3.000 nieuw te bouwen woningen inclusief compensatie te slopen en te verkopen huurwoningen. De woningcorporaties voorzien een hogere behoefte. Deze hogere ambitie met betrekking tot het aandeel huurwoningen wordt in het KWP3 gehonoreerd;

aandeel betaalbare woningen

- de ambitie voor betaalbare woningen in de regio is 45%: 3.200 nieuw te bouwen woningen inclusief compensatie te slopen en te verkopen huurwoningen;

aandeel nultredenwoningen

- de ambitie voor woningen die voldoen aan de definitie van nultreden in de regio is 80%: bijna 5.000 woningen in nieuwbouw en bestaande bouw. Partijen streven naar dit aandeel door in de bestaande voorraad en de nieuwbouw meer woningen te realiseren, geschikt te maken of strikter te reserveren voor ouderen die voldoen aan de definitie van nultredenwoning;

aantal nieuw te bouwen woningen

- de provincie, de gemeenten en de woningcorporaties maken de afspraak dat in de periode 2010 – 2019 in de regio Achterhoek 5.900 woningen netto worden toegevoegd. Hierbij wordt een woningtekort van 0% nagestreefd daar waar de markt dit lokaal toelaat.

Het plan

In het plangebied was voorheen een party- en bowlingcentrum met woning aanwezig. Het gaat om een toevoeging aan de totale woningvoorraad van de gemeente. Op de inbreidingslocatie is het in de inspraak vermelde aantal van 6 woningen teruggebracht naar 5 woningen. De woningen vallen onder de definitie van nultredenwoning en voorzien daardoor in een bijzondere behoefte die in de regio aanwezig is. Het bestemmingsplan past daarmee binnen het beleid van het Kwalitatief Woningbouwprogramma 3.

4.3 Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand moeten worden vastgelegd in een welstandsnota. De voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo hebben aan deze verplichting inhoud gegeven door voor hun grondgebied een welstandsnota vast te stellen. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Voor de verschillende delen van de gemeente gelden verschillende niveaus van toetsing.

Toets plan

De bouwaanvragen voor de nieuwe woningen in het plangebied zijn getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Voor de woningen in het plangebied is op 11 november 2008 een positief advies gegeven door de welstandscommissie. Op 22 mei 2012 is een nieuwe welstandsnota vastgesteld. Hierin zijn voor de woongebieden nog slechts een aantal punten waaraan de (nieuwe) gebouwen moeten voldoen. De woningen in het plan zullen ook aan deze criteria voldoen. De definitieve welstandstoets zal bij de aanvraag omgevingsvergunning worden gedaan.

Woonvisie Berkelland (2007-2020)

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 15 april 2008 de woonvisie Berkelland vastgesteld. De woonvisie is het beleidskader voor het wonen met accenten voor de kernen en wijken van Berkelland en fungeert als richtsnoer voor corporaties en ontwikkelaars bij het ontwikkelen van hun woningbouwplannen.

Het beleid in de woonvisie richt zich op:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lage inkomens;
- voldoende welzijns- en zorgaanbod;
- duurzaam bouwen, leefbaarheid, ruimtebeslag en vernieuwende concepten;
- organiserende vermogen: uitvoering van beleid.

In de woonvisie is de volgende koers voor Eibergen bepaald:

- Eibergen profileren als centrale plaats (winkels, industrie grenzend aan het Regionale bedrijventerrein).
- Stimuleren ontwikkeling richting grootste kern van Berkelland
 - meer accent op functie wonen (voorlopige voorkeur voor situering aan zuid-oost) in relatie tot de bedrijvigheid.
 - extra accent op functie lokale bedrijven (voorlopige voorkeur omgeving de Kieft-N18- stroomweg).
- Koopappartementen: minder sterk aanzetten.
- Zoekopgave in wijken rond het centrum voor aantrekkelijk programma voor senioren (grondgebonden).
- Woonservice-zone tot ontwikkeling brengen.

Toets plan

Het plan past binnen de uitgangspunten van de woonvisie van Berkelland. Het beleid van de woonvisie richt zich namelijk onder andere op het realiseren van nultreden woningen. Alle woningtypen in het plangebied zijn nultreden woningen. De woningen liggen in een wijk die grenst aan het centrum.

4.4 Conclusie

Op grond van het voorgaande sluit het plan goed aan bij het ruimtelijk beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied van Eibergen. Daarnaast zijn de beoogde woningen geschikt voor senioren, een belangrijke doelgroep binnen de provincie Gelderland en de gemeente Berkelland.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek conform NVN 5725 en NEN 5740 uitgevoerd (augustus 2007, nummer 07065489). Het doel van een verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit.

Op basis van de historische gegevens is het onderzoek uitgevoerd volgens de strategie voor een onverdachte locatie. In het plangebied zijn 16 boringen geplaatst. Tevens zijn 4 grondmonsters en 1 grondwaterpakket geanalyseerd. Uit de analyses blijkt dat in de bovengrond een verontreiniging met PAK en lood is geconstateerd. In de ondergrond is geen verontreiniging geconstateerd. De aangetroffen verontreiniging is zo gering dat aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen niet nodig zijn.

Het grondwater bevindt zich op circa 2,45 meter beneden maaiveld. In het grondwater is een licht verhoogde gehalte aan zink, benzeen en xylenen aangetroffen. De aangetroffen verontreiniging is zo gering dat aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen niet nodig zijn. Wel wordt geadviseerd geen grondwater op te pompen voor consumptiedoeleinden.

Zintuiglijk is er puin aangetroffen in de bovengrond, waarin ook asbestverdacht materiaal aanwezig is. Er heeft daarom een asbestonderzoek plaatsgevonden waarbij de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden. Ook zijn er asbestverdachte golfplaten ingegraven als afscheiding. Het puinhoudend materiaal zal onder de hiervoor geldende asbestcondities ontgraven moeten worden en, samen met de asbestverdachte golfplaten, conform het Asbestverwijderingsbesluit afgevoerd moeten worden naar een erkend verwerker.

Voor er gebouwd kan gaan worden, zal eerst de asbestsanering uitgevoerd moeten worden. Op basis van het bodemonderzoek is de bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht en zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor onderhavig initiatief en zijn de bodem en het grondwater geschikt voor het beoogde gebruik, met uitzondering van het oppompen van grondwater voor consumptiedoeleinden.

5.1.2 Geluid

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het spoor- en wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeurgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten ge-

volge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Er is geen spoorweg in de directe omgeving van het plangebied. De wegen in de directe nabijheid van het plangebied vallen onder het 30 km/u regime. Daarnaast ligt het plangebied in de onderzoekszone van de Burgemeester Wilhelmstraat (N18). Deze heeft een snelheidsregime van 50 km/u.

Door Munsterhuis geluidsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (30 januari 2009, kenmerk B02.09.0004-RM, projectnummer 09-0004) voor het bepalen van de geluidsbelasting als gevolg van de N18. De geluidsbelastingen zijn vastgesteld door middel van Standaard Rekenmethode II-2006. Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer op de N18 niet wordt overschreden. Er hoeft zodoende geen hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Het maximaal toelaatbare binnenniveau bedraagt 33 dB. Conform het bouwbesluit wordt als uitgangspunt genomen dat een gevel van een gebouw een minimale gevelwering heeft van 20 dB. Derhalve dient bij een geluidbelasting vanaf 53 dB geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. Voor de woningen is in het onderzoek de maatgevende geluidbelasting bepaald. Hieruit blijkt dat de grenswaarde van 53 dB ter plaatse van de gevels van de woningen niet wordt overschreden. Er zijn daarom geen aanvullende geluidwerende voorzieningen noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van voorliggend plan.

5.1.3 Luchtkwaliteit

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.

De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking.

De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;

- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim-periode (tot de derogatie door de EU mogelijk is) wordt een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van 0,4 µg/m³).

Voorliggend plan maakt de realisatie van zes woningen mogelijk. Volgens de Wet luchtkwaliteit leidt onderhavig plan 'niet in betekenende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Aan het bepaalde met betrekking tot luchtkwaliteit wordt dan ook voldaan.

5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Milieuzonering richt zich uitsluitend op de zonering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen).

Het plan maakt de realisatie van zes gevoelige functies mogelijk in de vorm van woningen.

In de praktijk wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting gezocht bij de afstanden genoemd in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, Den Haag, 2009). Deze VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

De in de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* genoemde richtafstanden dienen niet zonder meer te worden toegepast. De afstanden moeten worden afgestemd op de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. De uit de publicatie voortvloeiende afstanden worden hieronder per bedrijf vermeld. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden in principe gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning.

Haaksbergseweg 2-4 - garagebedrijf met tankstation

Betreft een autohandel en -servicebedrijf met tankstation voor het wegverkeer (zonder verkoop van LPG). Op grond van de bedrijfsactiviteiten (voornaamste milieuaspect: geluid) geldt volgens "*Bedrijven en milieuzonering*" een richtafstand van 30 meter.

<i>SBI-code</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
501,502,504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	2
505	Benzineservicestations zonder LPG	30	0	30	10	2

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. In dit besluit zijn geluidnormen opgenomen, die gelden op de gevels van woningen van derden. Aan de richtafstand ten opzichte van de nieuwe woningen wordt voldaan. Bovendien staan in het gebied tussen het bedrijf en de woningbouwlocatie al twee bestaande woningen. Het bedrijf moet dus nu al op kortere afstand voldoen aan de geluidnormen en wordt niet beperkt in de (toekomstige) bedrijfsvoering door de nieuwe woningen. Omgekeerd geldt dat om deze reden in zoverre niet voor het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen hoeft te worden gevreesd.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijvigheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling en dat de beoogde ontwikkeling geen bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

5.1.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, 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. Een ongeval met

100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en ligt niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

In voorliggend plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid geen problemen worden verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied en de geringe transporten van gevaarlijke stoffen op de omliggende wegen.

5.2 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Door Eelerwoude is een quick scan uitgevoerd (10 maart 2009, projectnummer 3557) in het kader van de Flora- en faunawet. In het kader van de quick scan heeft eenmalig een veldbezoek plaatsgevonden. Uit het veldbezoek bleek dat er geen groeiplaats voor beschermde planten in het plangebied aanwezig is en dat er geen jaarrond beschermde vogelsoorten aanwezig zijn. In het sparrenbosje aan de achterzijde van het bowlingcentrum kan een algemene soort als houtduif gaan broeden. In het plangebied kunnen alleen algemeen voorkomende amfibieën voorkomen.

In het bowlingcentrum zijn sporen van de soorten huismus en (bruine) rat aangetroffen. Daarnaast kunnen algemene zoogdieren als egel en huisspitsmuis worden verwacht. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling op grond van de Flora- en faunawet.

In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen of sporen van steenmarter aangetroffen. In het sparrenbosje zou mogelijk eekhoorn kunnen voorkomen. Echter zijn geen sporen of nesten aangetroffen. Strikt beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht vanwege het ontbreken van hiervoor geschikte leefgebieden en de aanwezigheid van diverse barrières.

In de reeds gesloopte woning waren mogelijk gebouwbewonende vleermuissoorten aanwezig. Daarom is door Ecochore een aanvullend vleermuisonderzoek uitgevoerd (september 2009, projectnummer 09207). In het vleermuisonderzoek zijn in de maanden juli en augustus drie veldbezoeken uitgevoerd. Tijdens het onderzoek zijn twee soorten vleermuizen in het gebied en de directe omgeving waargenomen, namelijk Gewone Dwergvleermuis en Laatvlieger. Van beide soorten zijn geen verblijfplaatsen in het gebouw aangetroffen. De in de omgeving aangetroffen dieren zijn alle afkomstig vanuit elders aanwezige verblijfplaatsen. Slechts enkele dieren zijn actief foeragerend waargenomen in het plangebied en de omgeving. Een directe binding tussen de vleermuizen en het plangebied is niet vastgesteld. Voor beide gebouwbewonende soorten zijn in de omgeving diverse potentiële verblijfsplaatsen aanwezig.

Voor het slopen van de bebouwing is in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing voor vleermuizen noodzakelijk.

De uitkomsten voor flora- en fauna vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.3 Water

5.3.1 Beleid

Rijksbeleid

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 zo veel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Vanuit de Europese Unie is de Kaderrichtlijn Water (2000) van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Per stroomgebied moet hiertoe in 2009 een beheersplan worden opgesteld.

Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) 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. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

In navolging van de nota Waterbeheer 21^e eeuw en de Kaderrichtlijn Water is in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, provincies,

waterschappen en gemeenten. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat en om het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en wordt de opvolger van het huidige derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het ontwerp Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 9 december 2008 door Gedeputeerde Staten vastgesteld en treedt vanaf 1 januari 2010 in werking.

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 provinciale brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie stedelijk gebied. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Waterbeheerplan 2010-2015

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, welke deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan treedt naar verwachting per 1 januari 2010 in werking.

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 ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

5.3.2 De waterparagraaf

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.

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Daarnaast wordt in het waterbeleid uitvoering gegeven aan de Kaderrichtlijn Water, wat ecologische en chemische doelstellingen voor waterlichamen bevat. De watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee

Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwater-onttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
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

5.3.3 *Situatie plangebied*

Vinden er in een plangebied ruimtelijke ontwikkelingen plaats, waarbij het verhard oppervlak toeneemt en/of het waterbergend vermogen afneemt, dan moeten er maatregelen genomen worden om de negatieve effecten van deze ruimtelijke ontwikkelingen op de waterhuishouding te voorkomen. Uitgangspunt is dat deze maatregelen in het plangebied zelf plaatsvinden.

Het doel is het zoveel mogelijk afkoppelen van schoon hemelwater om deze vervolgens te infiltreren in de grond (de trits "vasthouden-bergen-afvoeren"). Vuilwater kan worden afgevoerd richting het riool. Het hemelwater moet in de bodem worden geïnfiltreerd. Bij infiltratie moet voorkomen worden dat er schadelijke stoffen via bouwmaterialen als bijvoorbeeld zink, lood en koper in het water of de in de bodem terechtkomen.

Waterdoorlatendheid van de bodem

Om te bepalen of de bodem ter plaatse van het plangebied geschikt is voor infiltratie van hemelwater, is de waterdoorlatendheid ter plaatse bepaald. Dit onderzoek is uitgevoerd door Mos Grondmechanica (6 februari 2009, kenmerk R6000409-HE_1). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de bodem ter plaatse van het plangebied goed waterdoorlatend is en daarom geschikt voor infiltratie van hemelwater.

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel van de Hondevoort. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen. In het plangebied of de directe omgeving is geen persleiding of RWIZ van het waterschap aanwezig.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied blijft het verhard oppervlak nagenoeg gelijk. Momenteel is het plangebied ook al grotendeels verhard, met uitzondering van een klein deel welke in gebruik is als tuin. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits “vasthouden-bergen-afvoeren” behandeld. Eén van de uitgangspunten voor dit plangebied is het gescheiden afvoeren van afvalwater en hemelwater. Het afvalwater kan worden afgevoerd via het bestaande rioleringsstelsel. Het hemelwater binnen het plangebied moet worden geïnfiltreerd in de bodem. In de regenpijpen zullen bladafscheiders aangebracht worden. Voor situaties waarbij er meer neerslag valt dan er geïnfiltreerd kan worden, zal een overloopvoorziening worden aangebracht. De noodoverloop zal het hemelwater naar de openbare weg leiden.

Om te voorkomen dat de bodem en het grondwater als gevolg van de infiltratie verontreinigd raken, wordt er duurzaam gebouwd. Er zullen geen materialen worden gebruikt die gevoelig zijn voor uitloging.

Door de ontwikkeling in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel, zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits “vasthouden-bergen-afvoeren” behandeld.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

5.4.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Bij graafwerkzaamheden in verband met de voorgenomen woningbouw in het plangebied Hondevoort 7 2012 in Eibergen, worden mogelijk archeologische waarden verstoord. Daarom is door ARC een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (12 februari 2009, projectcode 2009/018) in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek.

Op basis van het bureauonderzoek is voor de hele locatie een hoge archeologische verwachtingswaarde vastgesteld voor archeologische sporen en resten uit de periode Paleolithicum - Nieuwe Tijd. Tijdens het veldonderzoek is gebleken dat op de locatie enkeerdgronden aanwezig zijn, waarvan alleen het bovenste deel verstoord is. In het intacte pakket daaronder zijn archeologische indicatoren en vondsten aangetroffen in de vorm van houtskool, vuursteen en aardewerk. Het aardewerk betreft prehistorisch aardewerk, mogelijk uit het Laat-Neolithicum/ Bronstijd. Dit duidt op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek wordt voor het plangebied een archeologisch (vervolg)onderzoek geadviseerd. Het vervolgonderzoek dient te bestaan uit sloopbegeleiding van de funderingen gevolgd door een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven. Hiervoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld dat als inhoudelijk werk kader voor het veldwerk dient.

Resultaten proefsleuvenonderzoek

Programma van Eisen (PvE)

Het vervolgonderzoek bestaat uit een proefsleuvenonderzoek en archeologische begeleiding tijdens de ondergrondse sloop van de huidige bebouwing. Hiervoor is een PvE opgesteld. Het bevoegd gezag heeft op 6 mei 2010 het PvE goedgekeurd (kenmerk PvE 2010-214).

Proefsleuvenonderzoek (IVO-P)

Op 3 november 2010 is het proefsleuvenonderzoek uitgevoerd (kenmerk rapport 2011-8). Op meerdere locaties zijn archeologische grondsporen aangetroffen onder een grotendeels intact esdek.

De archeologische resten dienen bij voorkeur in-situ bewaard te worden (geen graafwerkzaamheden). Als hiertoe geen mogelijkheid bestaat, moeten de archeologische resten worden veilig gesteld door een definitief archeologisch onderzoek in de vorm van een vlakdekkende opgraving voor het gehele perceel.

Gezien de lage sporenverwachting van het westelijke deel kan de opgraving beperkt blijven tot het oostelijke deel van het terrein. De grens is de loop vanaf de stuwwal (hoger gelegen gebied).

Behoud in-situ is niet mogelijk. Hier moet een definitieve opgraving plaatsvinden en is een nieuw en goedgekeurd PvE noodzakelijk.

Definitieve opgraving

Er is door ARC een archeologische opgraving uitgevoerd om de aangetroffen vindplaats te documenteren.

Het onderzoek met bijbehorende rapportage is uitgevoerd conform het goedgekeurde Programma van Eisen (Van Malssen & De Wit 29 april 2010) en de hiervoor geldende normen en richtlijnen in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA versie 3.2, protocol opgraven).

De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een evaluatierapport.

Uit het evaluatierapport blijkt dat er 247 vondsten zijn gedaan. Het betreffen keramisch artefact, aardewerk, houtskool, steen en vuursteen uit de IJzertijd.

Conclusie

Met het opleveren van het evaluatierapport is de laatste fase aangebroken van de archeologische monumentenzorg. Na oplevering van het eindrapport en (digitale) deponering van vondsten en documentatiemateriaal is de cyclus voor dit plangebied ten einde. Dit betekent dat het plangebied vrijgegeven kan worden voor de ruimtelijke ontwikkeling.

5.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied herbergt geen cultuurhistorische waarden die van invloed kunnen zijn op de planontwikkeling en de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

5.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op de Hondevoort. Het ontsluitingsverkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Hondevoort.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. De vijf nieuwe woningen betekenen een uitbreiding van de parkeerbehoefte waarin het plan in voldoende mate moet voorzien.

In het plangebied worden vijf vrijstaande woningen gerealiseerd. Voor de vrijstaande woningen hanteert de gemeente een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent, dat er in totaal 10 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Bij de nieuwbouw is voorzien in minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein bij de twee voorste vrijstaande woningen. Daarnaast worden op het hofje 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarmee neemt de parkeerdruk in de omgeving als gevolg van dit plan niet toe. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *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 et cetera) 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 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.

6.1.2 *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 de 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.

6.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier 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 eventueel 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 antidubbeltelbepaling, algemene ontheffingsregels, procedureregels met betrekking tot ontheffingen en de uitsluiting seksinrichtingen.
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.

6.2 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 beweegredenen, 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.

6.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer - Verblijfsgebied en Wonen.

Groen (artikel 3)

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, paden, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. De bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 meter, de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 meter.

Tuin (artikel 4)

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 meter.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 5)

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op verblijf als de afwikkeling van het doorgaande verkeer, voor minimaal 10 parkeerplaatsen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, anders dan voor de weg-aanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 2 meter.

Wonen (artikel 6)

De gronden binnen de bestemming Wonen zijn bestemd voor het op de verbeelding aangegeven aantal woningen en voor vrije beroepen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

Hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter. Tevens zijn aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Binnen de bestemming bestaat een ontheffingsbevoegdheid voor het toestaan van bedrijfsmatige activiteiten aan huis.

Waarde - archeologie verwachtingswaarde 1 en 3

Aan de gronden is een dubbelbestemming toegekend. Het gebied, waar de twee woningen zijn geprojecteerd heeft de dubbelbestemming Waarde-Archeologie1 meegekregen, terwijl het gebied, waar de drie achterste woningen zijn geprojecteerd grotendeels de dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 heeft gekregen. In de regels is aangegeven aan welke voorwaarden voldaan dient te worden teneinde de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden veilig te stellen.

6.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Er kan door de gevraagde herziening van het bestemmingsplan schade ontstaan als bedoeld in artikelen 6.1 tot en met 6.3 van de Wet ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de bestemmingsplanherziening is een overeenkomst tegemoetkoming in schade getekend. Hierin verklaart de initiatiefnemer de uit de planologische maatregel voortvloeiende en voor vergoeding in aanmerking komende tegemoetkoming in schade, volledig aan de gemeente te compenseren. Er is geen aanleiding om aan de economische uitvoerbaarheid van voorliggend plan te twijfelen.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Informatieavond

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure). Het voorontwerpbestemmingsplan "Eibergen, Hondevoort 7" heeft van 14 april tot en met 25 mei 2010 ter inzage gelegen.

Op 15 oktober 2009 is een informatieavond georganiseerd door de gemeente Berkelland en de initiatiefnemer Aan de Stegge Presolid Home B.V. Buurtbewoners en belangstellenden zijn op die avond in de gelegenheid geweest te informeren naar de plannen.

8.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties: Provincie Gelderland, VROM-inspectie, Waterschap Rijn en IJssel, Liander (voorheen NUON), Vitens en KPN.

De provincie heeft op 17 mei 2010 bericht dat het bestemmingsplan Eibergen, Hondevoort 7 van lokale aard is. Gedeputeerde Staten ziet daarom geen reden hierover advies uit te brengen.

Reactie van VROM-inspectie per mail van 1 juni 2010:

Het bestemmingsplan geeft, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie van waterschap Rijn en IJssel per brief van 21 april 2010:

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van de opmerkingen.

Reactie van Gasunie per brief van 14 april 2010:

Wij hebben inhoudelijk geen op- of aanmerkingen op het plan.

Reactie van Waterbedrijf Vitens per brief van 3 mei 2010:

Ten aanzien van dit plan hebben wij geen bedenkingen, of zienswijzen anderszins.

Tot heden hebben wij geen schriftelijke reactie ontvangen van:

NUON

Wij gaan er vanuit dat zij instemmen met het aan hen verzonden voorontwerpbestemmingsplan.

8.3 Inspraak

Tijdens de ter inzage termijn is één schriftelijke zienswijze ingediend. Er zijn geen zienswijzen mondeling kenbaar gemaakt.

Hieronder wordt de zienswijze kort beschreven en wordt er een reactie op gegeven:

Samenvatting zienswijze/ reactie

Schrijver gaat niet akkoord met de plannen, zoals deze ter inzage hebben gelegen. De indiener woont naast de te bebouwen locatie.

Schrijver geeft aan dat hij verwacht dat door de bouw van de woningen de waarde van zijn woning minder zal worden. Ondanks dat er aan de achter- en zijkant van zijn tuin ook woningen liggen, maar deze liggen aanzienlijk verder dan de te bouwen woningen.

Reactie gemeente:

De vraag is of er sprake is van waardevermindering van de woning. In de bestaande bestemming horeca-bowlingcentrum, was een restaurant annex bowlingcentrum toegestaan. Of de nieuwe bestemming wonen een verslechtering is, zal door een onafhankelijk bureau moeten worden vastgesteld. Als de schrijver meent planschade te ondervinden van dit bestemmingsplan, kan hij een verzoek doen om tegemoetkoming in schade op grond van afdeling 6.1 Wro.

Ook zal hij minder privacy genieten in de achtertuin. Ten tijde van de bowling, stond er een groot dennenbos welke verhinderde dat men in zijn tuin kon kijken.

Reactie gemeente:

De inrichting van een gebied met tuin of dennenbos, is aan de eigenaar van een terrein. Schrijver kan op eigen terrein ook zorgen voor een inkijkwerende beplanting. Om de privacy van de schrijver te respecteren, is in de planontwikkeling wel een groene afscheiding op de erfgrens meegenomen. Deze bestaat uit een beukenhaag van 1,80 meter hoog. Er is geen sprake van een zodanige aantasting van de privacy, dat van medewerking aan de nieuwbouw moet worden afgezien.

Schrijver verwacht meer geluidsoverlast. Ten tijde van de bowling was deze beperkt tot enkel de avonden en de weekeinden. Met de bouw van de woningen wordt een continue geluidsoverlast verwacht.

In de achtertuin zal geluidsoverlast en luchtverontreiniging ontstaan door parke- rend en rijdend verkeer.

Reactie gemeente:

Er zal door de realisatie van de woningen een extra geluidsbelasting op de achterzijde van de woning Hondevoort 9 optreden. De belasting blijft onder de 48 dB zodat kan worden voldaan aan de normen van het bouwbesluit. De geluidsbelasting op de woning zal ook in de nieuwe situatie nog steeds aan de wettelijke normen voldoen. Er is geen sprake van een zodanige geluidshinder, dat van medewerking aan de nieuwbouw moet worden afgezien.

Schrijver verwacht minder zon in de achtertuin, voorzijde van de woning en in de woning, doordat de woningen dicht op de perceelsgrens worden gebouwd, dan de huidige bebouwing.

Reactie gemeente:

Om te kunnen beoordelen of schrijver gelijk heeft over vermindering van zon in de achtertuin, zijn schaduwberekeningen gemaakt met de bestaande bebouwing en de nieuwe bebouwing (met 6 woningen).

Uit de schaduwtekeningen blijkt, dat de tuin van schrijver minimaal in de schaduw komt te liggen door de nieuwe bebouwing. In het voorjaar, zomer en najaar is er de hele dag tot 16 uur geen schaduw in de voortuin, op de woning of in de achtertuin van schrijver door de nieuwe bebouwing. In de zomer zal de avondzon wel enige schaduw werpen op de woning en in het achterdeel van de tuin.

De meeste tijd van de dag en het jaar, zal er geen schaduwwerking van de nieuwe bebouwing op het perceel van schrijver zijn.

Schrijver verwacht dat door de toevoeging van de woningen het verkeer op de Hondevoort aanzienlijk toeneemt en de huidige situatie onveiliger wordt.

Reactie gemeente:

Om te beoordelen of een weg onveiliger wordt, wordt gekeken naar de toename van de auto-intensiteit. Uit het 'Berkelland verkeersmodel' is te halen dat de Hondevoort een intensiteit heeft van 2187 verkeersbewegingen per etmaal.

De toename van verkeersbeweging door de komst van 4 extra woningen is 32 verkeersbewegingen. Per woning wordt gerekend op acht motorvoertuig bewegingen per dag. Op de huidige locatie was al 1 woning aanwezig. De 32 verkeersbewegingen extra is een toename van 1,5 % van het aantal aanwezige verkeersbewegingen en is acceptabel. De toename met 32 verkeersbewegingen geeft geen reden om de 5 geplande woningen niet te realiseren.

Schrijver vindt de maximale goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter zo dicht bij de perceelsgrens te hoog.

Reactie gemeente:

Schrijver heeft gelijk dat binnen een afstand van 2,5 meter van de perceelsgrens een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 10 meter te hoog is. Op de verbeelding en in de regels zal worden aangegeven dat binnen 2,5 meter van de perceelsgrens de bebouwing maximaal een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter mag krijgen. Deze maatvoering van 3 en 6 meter komt overeen met het bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011.

Conclusie

De ingediende schriftelijke zienswijze geeft aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan enigszins aan te passen. De twee bouwvlakken van de woningen aan de straatzijde krijgen in de zone binnen 2,5 meter van de zijdelingse perceelsgrens een maximale goothoogte aanduiding van 3 meter en een maximale hoogte aanduiding van 6 meter. Dit komt overeen met de maatvoering voor gebouwen/ bouwwerken tot op de erfgrans in het vastgestelde bestemmingsplan Eibergen, Woongebieden 2011.

Door deze aanduiding op te nemen, kan de nieuwe woning dicht op de perceelsgrens niet een goothoogte van 6 meter krijgen en een hoogte van 10 meter. Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding om de procedure te stoppen. Er is geen sprake van een onevenredige overlast als gevolg van geluid, schaduw en verkeersveiligheid.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 oktober 2012 tot en met 4 december 2012 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. In een separate bijlage is de zienswijzennota opgenomen.