Compositie 5 stedenbouw bv
Boschstraat 35 - 37
4811 GB Breda
telefoon 076 - 5225262
fax 076 - 5213812
email info@c5s.nl
internet www.c5s.nl
kvk Breda 20083802

Compositie 5
stedenbouw bv

Gemeente Berkelland

Bestemmingsplan

Eibergen, Zwikkelaarsplein 2011

datum: februari 2012
projectnummer: 02602.001

Gemeente Berkelland

Bestemmingsplan

Eibergen, Zwikkelaarsplein 2011

Inhoud

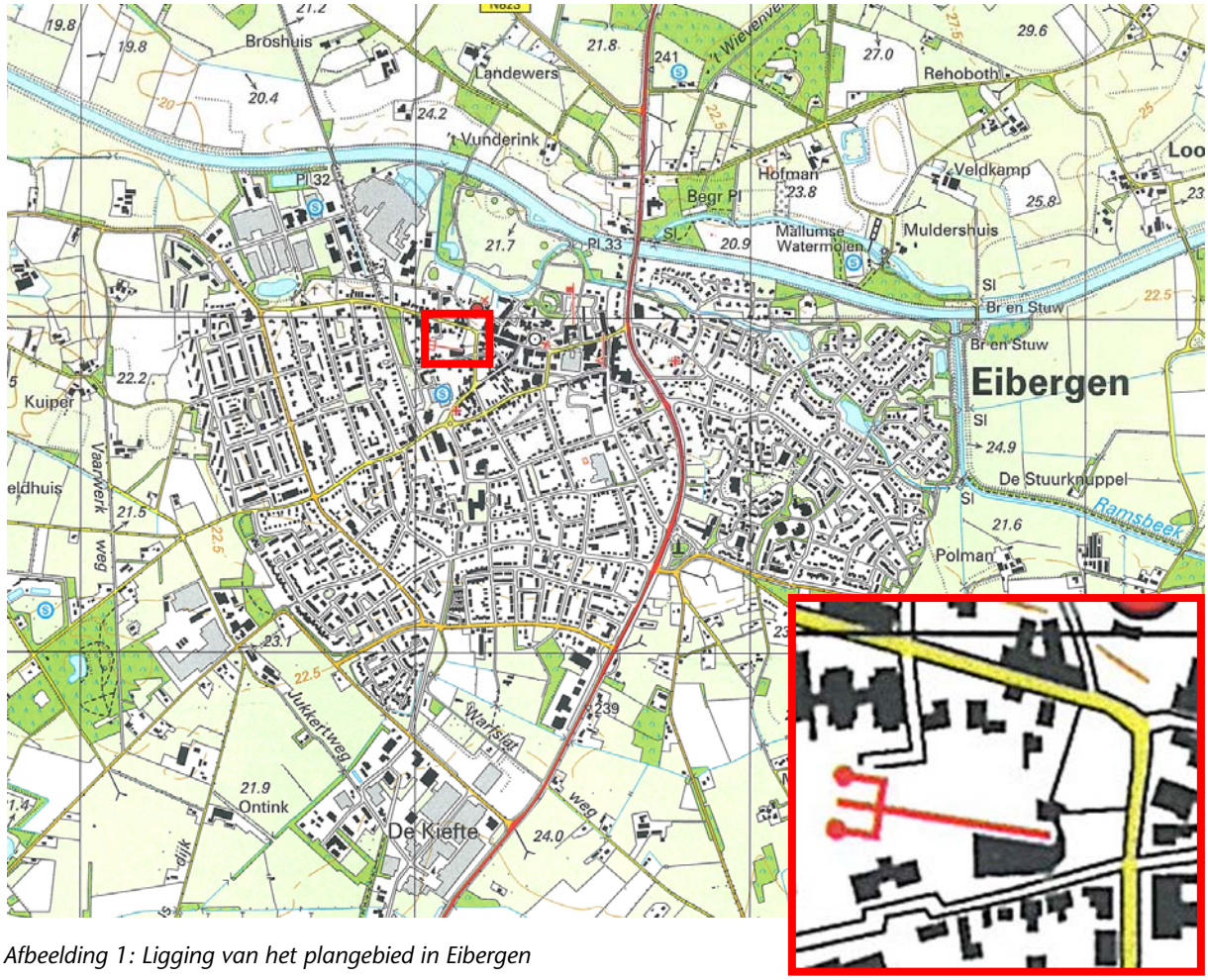
1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

id. nr. : NL.IMRO.1859.BPEBG20110015-0100
d.d. : 23-03-2011
gew. : 06-02-2012

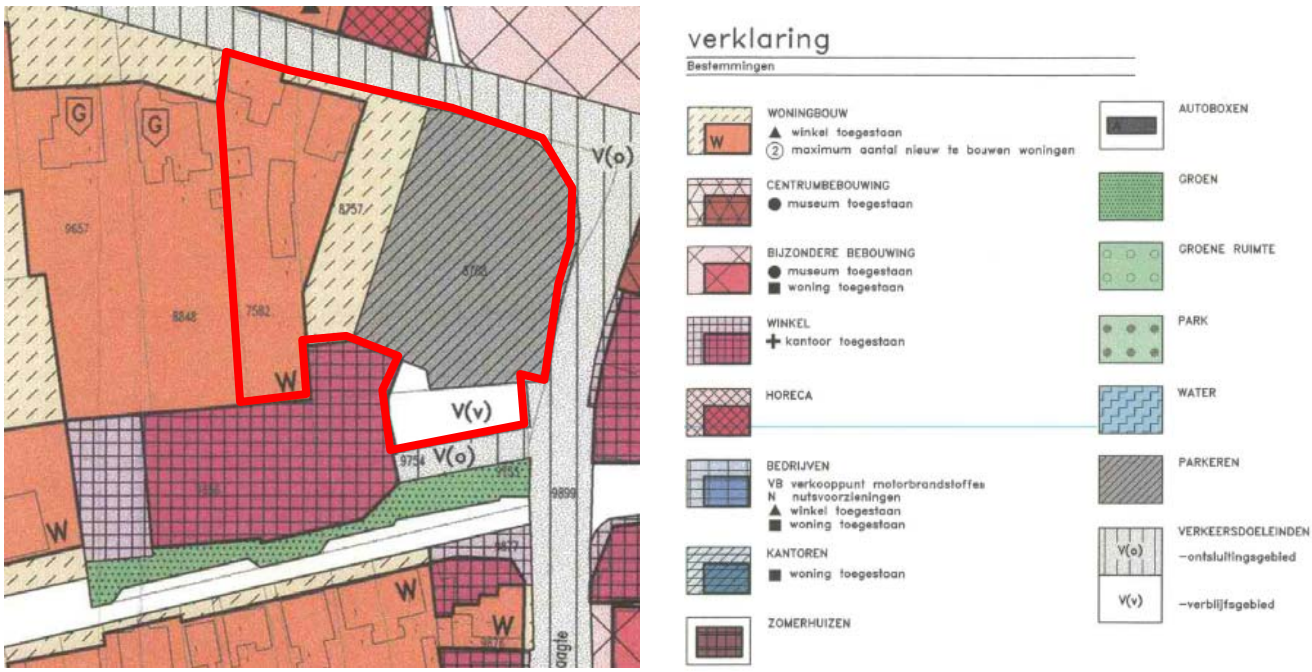
Toelichting

INHOUD

1	**Inleiding**	**9**
1.1	Aanleiding	9
1.2	Doel	9
1.3	Begrenzing plangebied	9
1.4	Geldend bestemmingsplan	9
2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	Algemeen	11
2.2	De nieuwe situatie	11
3	**Beschrijving van het plangebied**	**13**
3.1	Eibergen	13
3.2	De omgeving van het plangebied	13
3.3	Het plangebied	13
4	**Inventarisatie van geldend beleid**	**15**
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	18
5	**Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten**	**21**
5.1	Algemeen	21
5.2	Milieuaspecten	21
5.3	Flora en fauna	28
5.4	Water	30
5.5	Cultuurhistorie en archeologie	33
6	**Juridische planopzet**	**35**
6.1	Algemene opzet	35
6.2	Toelichting op de verbeelding	35
6.3	Toelichting op de bestemmingsplanregels	35
7	**Economische uitvoerbaarheid**	**39**
8	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**41**
8.1	Inspraak	41
8.2	Vooroverleg	41
8.3	Zienswijzen	41



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied in Eibergen



Afbeelding 2: Uitsnede plankaart geldend bestemmingsplan

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In Eibergen is een tekort aan parkeerplaatsen rondom het centrumgebied. Het voornemen bestaat om het Zwikkelaarsplein in Eibergen te herstructureren. Het huidige parkeerplein wordt opnieuw ingericht en zuidelijk van de Grotestraat 75 komen nieuwe parkeerplaatsen. Hiermee wordt de parkeerdruk voor het centrumgebied verminderd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt de woonbebouwing aan de Grotestraat 75 gerenoveerd. Een andere mogelijkheid ter plaatse van nummer 75 is vervangende nieuwbouw, dit wordt in een later stadium van het plan bepaald. Deze (nieuwe) bebouwing krijgt een woonbestemming, een dienstverlenende functie of een combinatie van beide. De bebouwing van de woningen aan de Grotestraat 77-79 is gesloopt. De ruimte tussen de Grotestraat 75 en Grotestraat 81 krijgt een groenbestemming.

1.2 Doel

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de gewenste uitbreiding van het bestaande parkeerterrein aan het Zwikkelaarsplein juridisch mogelijk te maken. Met deze uitbreiding wordt de parkeersituatie in het centrumgebied van Eibergen verbeterd. Daarnaast wordt een gemengde bestemming mogelijk gemaakt ter plaatse van de Grotestraat 75.

1.3 Begrenzing plangebied

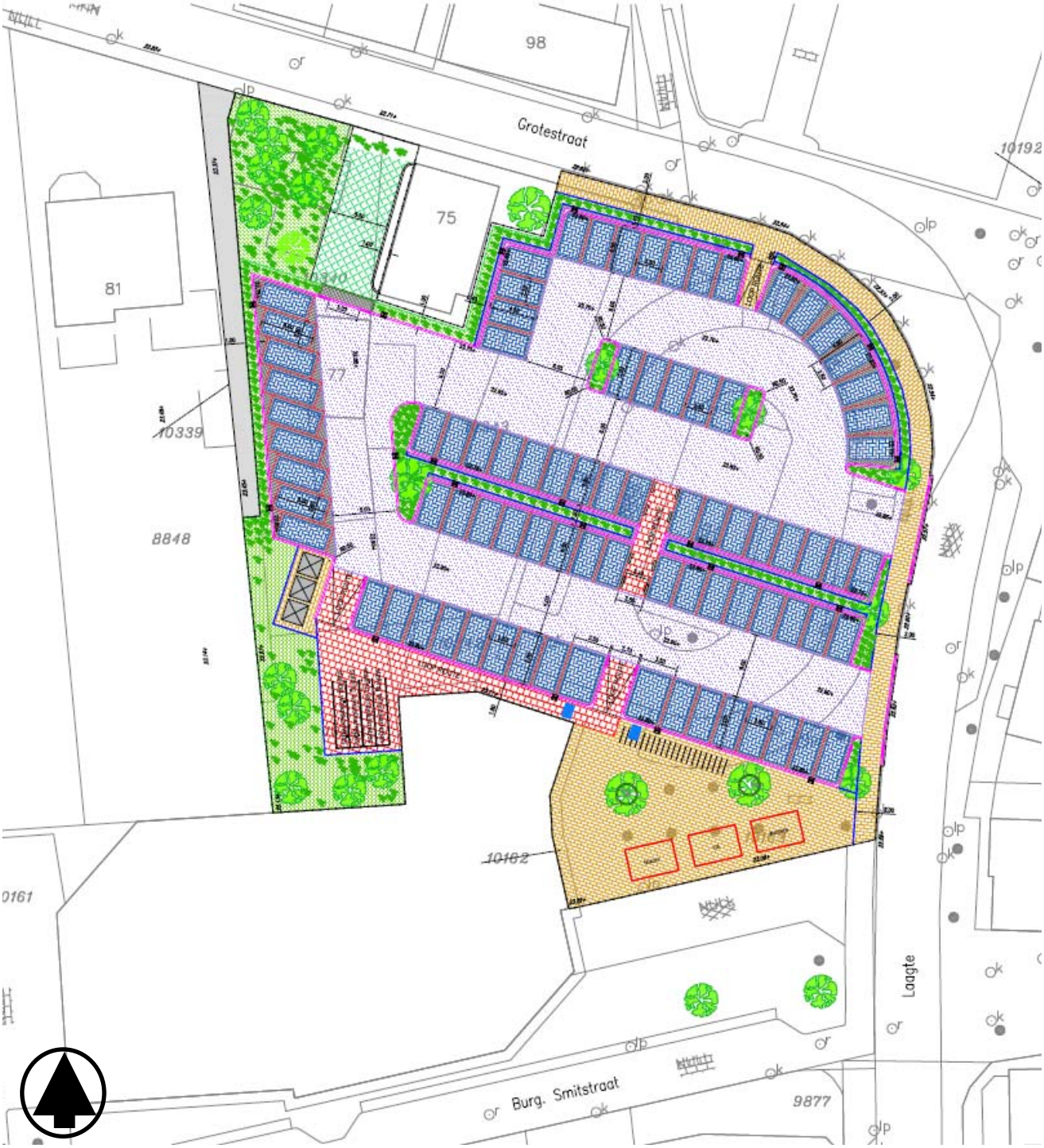
Het plangebied ligt in het centrum van Eibergen (zie afbeelding 1). De gronden staan kadastraal bekend als gemeente Eibergen, sectie D, nummers 10339, 10340, 10341, 10342, 10163, 10548 en 10549.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Eibergen- centrum' (zie afbeelding 2). Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Eibergen vastgesteld op 25 maart 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 oktober 1997. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied diverse bestemmingen, bestaande uit:

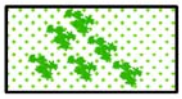
- Parkeren
- Woningbouw
- Verblijfsgebied

De uitbreiding van het parkeerterrein vindt plaats op gronden met de bestemming 'Woningbouw'. Dat is strijdig met de bestemmingsregeling. Daarom is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om deze ontwikkeling juridisch mogelijk te maken. Ook een eventuele dienstverlenende functie past niet binnen de geldende woonbestemming.



Afbeelding 3: Nieuwe situatie Zwikkelaarsplein

Nieuwe boom
Inclusief grondverbetering, soort n.t.b.



Groenvoorziening
Inclusief grondverbetering, soort n.t.b.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Algemeen

Het bestaande parkeerterrein aan het Zwikkelaarsplein wordt uitgebreid door middel van het toevoegen van (delen van) aangrenzende woonpercelen (huisnummer 75, 77 en 79) aan het parkeerterrein. Daarnaast vindt er een herinrichting van het parkeerterrein plaats zodat de nieuwe beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt wordt. De nieuwe parkeerplaatsen zijn evenals de bestaande parkeerplaatsen openbaar en zullen in beheer zijn van de gemeente.

Met de uitbreiding wordt een bijdrage geleverd aan het verminderen van de huidige parkeerdruk rondom het centrumgebied van Eibergen.

2.2 De nieuwe situatie

Zoals reeds aangegeven kan de uitbreiding van het parkeerterrein plaatsvinden doordat er gronden van de naastgelegen woonpercelen aan het parkeerterrein toegevoegd worden. Het gaat hier om de achtertuinen van de percelen gelegen op nummer 75, 77 en 79.

Voor de bestaande bebouwing aan de Grotestraat 75 is renovatie het uitgangspunt. Vervangende nieuwbouw behoort ook tot de mogelijkheden indien dit om financiële reden wenselijk is. Voor de functionele invulling wordt uitgegaan van een woonfunctie, een dienstverlenende functie of een combinatie van beide functies. Qua bebouwingsvorm geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m en 10 m. De direct aangrenzende gronden ten westen van deze bebouwing zullen dienst doen als parkeerterrein van eventuele dienstverlenende functies of eventueel als tuin indien er sprake is van een woonfunctie.

De bebouwing ter plaatse van het perceel van de nummers 77 en 79 is ten behoeve van het plan gesloopt. Het noordelijke deel van deze percelen wordt ingericht als groen. Dit groen maakt onderdeel uit van een groenvoorziening die het westelijk deel van het parkeerterrein afscheidt van het woonperceel op nummer 81.

Het parkeerterrein wordt uitgebreid naar een capaciteit van 82 parkeerplaatsen (waarvan 2 invalide parkeerplaatsen). Dit is een toename van 37 parkeerplaatsen ten opzichte van het bestaande parkeerterrein. De herinrichting bestaat verder uit de aanleg van diverse groenvoorzieningen ter aankleding van het parkeerterrein, nieuwe looprichtingen en een nieuwe locatie van de winkelwagentjes.

Tevens worden er diverse nieuwe bomen geplant (zie afbeelding 3). Tenslotte wordt er ruimte geboden aan een drietal kramen gericht op de verkoop van vis, snacks en bloemen.

Het parkeerterrein blijft ontsloten via de Laagte en is volledig rond te rijden zonder doodlopende gedeeltes.

Afbeelding 4: Luchtfoto en foto's van de bestaande situatie

3 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

3.1 Eibergen

Het dorp Eibergen ligt aan het riviertje de Berkel, dat ten oosten van Eibergen Nederland binnenstroomt om in Zutphen in de IJssel uit te monden. De gemeente heeft hier haar naam aan te danken. Eibergen was tot 2005 een eigen gemeente, maar is inmiddels samen met Borculo, Ruurlo en Neede één gemeente geworden. De gemeente Berkelland telt circa 45.000 inwoners.

Eibergen is de grootste kern van de gemeente waarbij de N18 een belangrijke verkeersader is. Eibergen heeft een ruim aanbod aan winkels in het centrum en de omgeving van de kern staat bekend om zijn vele prachtige fietsroutes.

3.2 De omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt in het noorden van Eibergen en wordt ontsloten door de Burgemeester Smitsstraat, de Laagte en de Grotestraat.

In de directe omgeving is sprake van een combinatie van woonfuncties en diverse centrumfuncties. Zo ligt het winkelgebied van Eibergen ten oosten van het plangebied en is aan de overzijde van de straat een kerk te vinden. Richting het westen grenst het plangebied direct aan een woning (Grotestraat nummer 81).

Door deze combinatie is de bebouwingsvorm en de aanwezige hoogtematen divers te noemen. Tevens kan door de diversiteit aan functies gesproken worden van een gemengd gebied.

3.3 Het plangebied

Het plangebied bestaat uit het huidige parkeerterrein van de Albert Heijn en de percelen aan de Grotestraat 75, 77 en 79.

In de huidige situatie is enkel de bebouwing ter plaatse van de Grotestraat 75 nog aanwezig. De overige bebouwing is reeds gesloopt. De bestaande bebouwing is opgebouwd uit 1 tot 2 bouwlagen met een kap.

Het parkeerterrein is vrijwel volledig verhard afgewisseld met diverse groenvoorzieningen ter afscheiding van het parkeerterrein naar het openbare gebied en ter aankleding van het parkeerterrein.

Het betreft een openbaar parkeerterrein met in de huidige situatie een capaciteit van 45 parkeerplaatsen. Het parkeerterrein is bereikbaar vanaf de Laagte.

4 INVENTARISATIE VAN GELDEND BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte (PKB deel 4) is op 27 februari 2006 formeel van kracht geworden. De strategische Nota Ruimte stelt 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling en verschuift het accent van 'toelatingsplanologie' naar 'ontwikkelingsplanologie'. Met de Nota Ruimte worden waarborgen gecreëerd voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die te kunnen behouden en ontwikkelen. Bovendien wordt voor heel Nederland een beperkt aantal generieke regels gehanteerd onder de noemer 'basiskwaliteit'.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid in de Nota Ruimte is ruimte scheppen voor verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak, dat Nederland ter beschikking staat. Het ruimtelijk beleid zal worden gericht op vier algemene doelen:

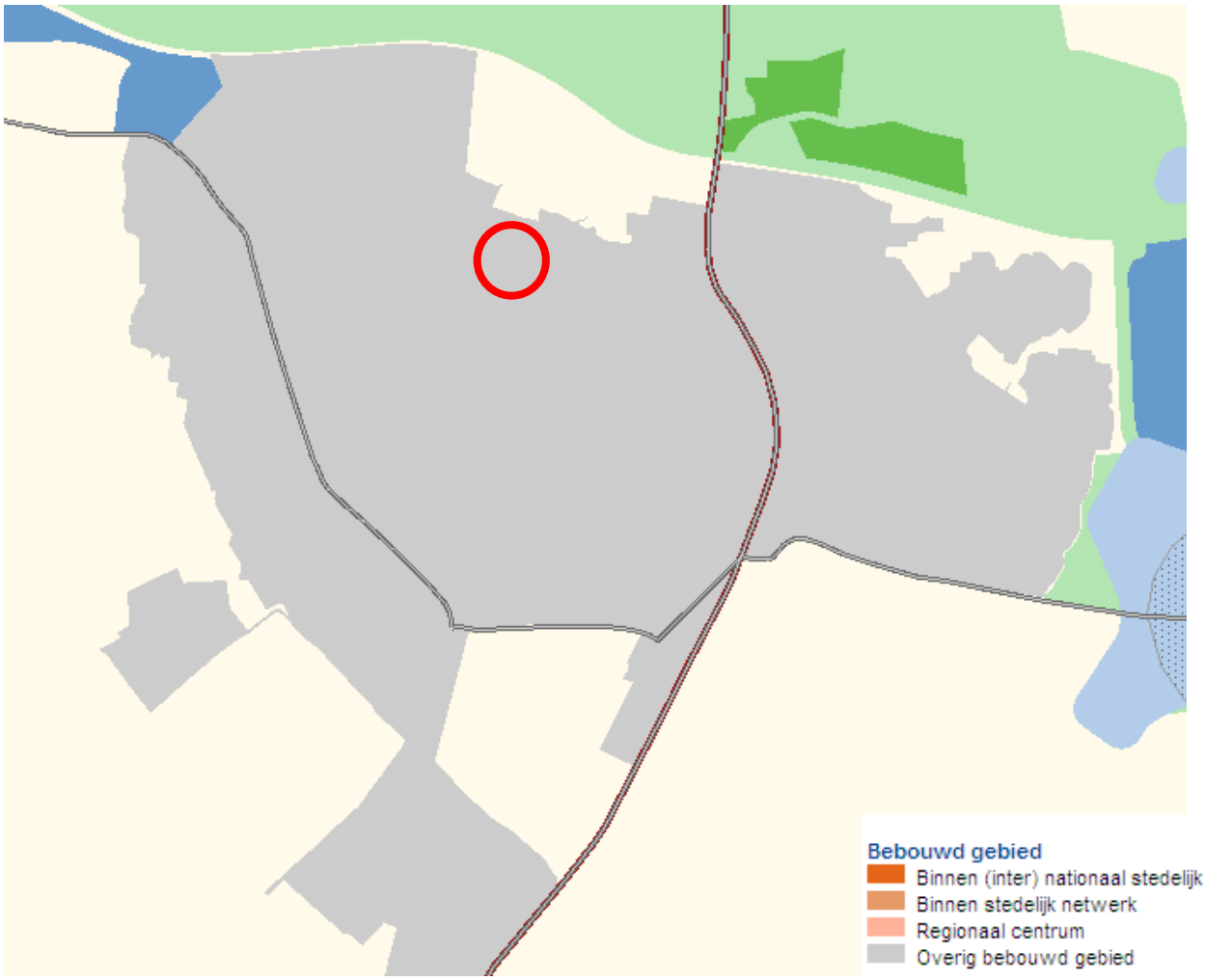
1. de versterking van de internationale concurrentiepositie;
2. het bevorderen van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. het borgen en ontwikkelen van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. het borgen van de veiligheid.

Ruimtelijke plannen zullen aan de uitvoering van dit beleid zoveel mogelijk een bijdrage moeten leveren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur (RHS).

Ten aanzien van het bevorderen van krachtige steden/dorpen en een vitaal platteland wordt gestreefd naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij staat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorop. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Daarbij wordt aangesloten bij de bestaande ruimtelijke structuren. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen groeien voor de eigen bevolkingsgroei.

Toetsing

Zoals aangegeven is het plangebied gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het ruimtelijk rijksbeleid biedt voor het plangebied geen directe inrichtingseisen ter ontwikkeling van de RHS. Gesteld kan worden dat gebruik gemaakt wordt van de beschikbare ruimte binnen de bestaande kern van Eibergen waarbij aangesloten wordt op de bestaande ruimtelijke structuren.



Afbeelding 5: Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur, Streekplan 2005

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk 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. Hiermee blijft het Streekplan de basis voor de provincie voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Op basis van afbeelding 5 is het plangebied gelegen in 'overig bebouwd gebied'.
Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Aandachtspunten hierbij zijn:

- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en openbare ruimte door fysieke aanpassingen;
- het oplossen en voorkomen van milieuproblemen en -knelpunten door een duurzame planontwikkeling;
- door kwalitatief woonbeleid bevorderen dat woonmilieus en de kwaliteit van de woningen aansluiten op de vraag van de inwoners van Gelderland;
- intensivering van het stedelijk grondgebruik, maar wel met behoud van karakteristieke elementen en zorgvuldig omgaan met open ruimten daarbinnen;
- optimalisering van het gebruik van het bestaand bebouwd gebied: meer gebruik van de verticale dimensie (hoogte, diepte) en van de tijdsdimensie (meervoudig gebruik van dezelfde gebouwde ruimte).

De provincie acht het bovendien van belang dat bij uitbreiding of herstructurering van stedelijk gebied voldoende ruimte wordt gereserveerd voor voorzieningen, speelruimte en ontmoetingsmogelijkheden. De provincie wil tevens ruimte bieden om veranderingen in vraag en aanbod aan voorzieningen/ detailhandel mogelijk te maken. Dit onder de voorwaarde dat de bestaande voorzieningenstructuur niet duurzaam wordt aangetast. De positie van de bestaande winkelgebieden heeft prioriteit. Vernieuwing en uitbreiding van de detailhandel moeten plaatsvinden binnen of onmiddellijk grenzend aan bestaande winkelgebieden en in overeenstemming zijn met de aard, schaal en (verzorgings)functie van het aangrenzende winkelgebied.

Toetsing
Dit plan betreft de uitbreiding van een bestaand parkeerterrein. Hiervoor worden gronden gebruikt die voorheen een woonfunctie hadden. Een deel van de bestaande bebouwing wordt hiervoor gesloopt.

Met de uitbreiding wordt de parkeervoorziening in de nabijheid van het centrum van Eibergen verbeterd. In de bestaande situatie is sprake van een parkeerdruk waarbij er een te kort is aan parkeerplaatsen ten behoeve van de nabij gelegen centrumfuncties. De ontwikkeling is dan ook gericht op een kwaliteitsverbetering van het huidige voorzieningenniveau ter plaatse. Uit het Streekplan blijkt dat bestaande voorzieningen/ detailhandel de kans moet krijgen om zich verder te ontwikkelen. In het kader hiervan is een eventuele dienstverlenende functie in het

centrumgebied van Eibergen ook passend. Concluderend kan worden gesteld dat dit plan past binnen het Streekplan 2005.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 26 oktober 2010.

De Structuurvisie laat in grote lijnen zien hoe Berkelland zich tot het jaar 2025 zal gaan ontwikkelen. De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, werken, economie, landbouw, infrastructuur, natuur en landschap en recreatie voor de komende jaren hebben in de Structuurvisie allemaal hun plek.

Gezien de beperkte omvang van dit plan wordt enkel ingegaan op de relevant geachte beleiduitgangspunten uit de structuurvisie.

Voorzieningen worden besproken in paragraaf 3.8 van de structuurvisie 'sociaal maatschappelijke aspecten'. Hierbij geldt als beleiduitgangspunt dat het basisvoorzieningen-niveau op kernniveau in stand gehouden moet worden. Dit kan gebeuren door het bundelen van functies en voorzieningen per kern. Of anders gezegd, een slimmere inzet van gemeenschapsgeld met een groter maatschappelijk bereik.

Over Eibergen (paragraaf 5.2) wordt aangegeven dat het beschikt over een aantrekkelijk winkelcentrum met een ruim aanbod aan winkels. Voor de dagelijkse boodschappen zijn de inwoners van Eibergen sterk georiënteerd op het eigen winkelapparaat.

Ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden voor Eibergen voor wat betreft het aspect voorzieningen wordt aangegeven dat de centrumfunctie/ontwikkeling van Eibergen als grootste kern van Berkelland versterkt moet worden.

Toetsing
Dit plan speelt in op het feit dat het voorzieningenniveau van Eibergen daar waar mogelijk versterkt dient te worden. De huidige parkeerdruk kan middels de extra parkeerplaatsen gereduceerd worden. Deze verbetering levert in combinatie met de realisatie van een eventuele dienstverlenende functie, een bijdrage aan een algehele versterking van het voorzieningenniveau in de omgeving.

4.3.2 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.

Toetsing
Ten aanzien van de locatie aan de Grotestraat 75 is de vormgeving en architectuur van de nieuwe bebouwing (na renovatie of eventuele vervangende nieuwbouw) momenteel nog niet bekend. Derhalve kan er in het kader van onderhavig bestemmingsplan nog geen toetsing aan de welstandsnota uitgevoerd worden. De bouwplannen worden dan ook in het kader van de omgevingsvergunning getoetst aan redelijke eisen van welstand. Resultaten van deze toets worden opgenomen in het besluit op de aanvraag van de omgevingsvergunning.

5 ONDERZOEK EN UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

5.1 Algemeen

Om de haalbaarheid van het bestemmingsplan aan te tonen wordt voor een aantal onderzoeksaspecten onderbouwt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten.

5.2 Milieuaspecten

5.2.1 Bodem

De gronden die aan het parkeerterrein toegevoegd worden zijn middels diverse bodemonderzoeken onderzocht. De gemeente heeft middels een archiefonderzoek het één en ander in beeld gebracht.

Archiefonderzoek van Grotestraat 75
In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn drie bodemonderzoeken bekend, deze zijn:

1. Verkennend bodemonderzoek Grotestraat 75 te Eibergen, uitgevoerd door Van der Poel Consult, december 2001, projectnummer 1.111.228;
2. Nader bodemonderzoek en saneringsplan Grotestraat 75 te Eibergen, uitgevoerd door Vink Milieutechnisch Adviesbureau, juli 2002, projectnummer M02-030;
3. Verkennend bodemonderzoek naar asbest aan de Grotestraat 75-79 te Eibergen, uitgevoerd door Vink Milieutechnisch Adviesbureau, projectnummer M02-030.2.

Uit bovenstaande bodemonderzoeken blijkt dat de bovengrond licht tot sterk verontreinigd is met PAK. De omvang is 350 m³ grond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De verontreiniging is gerelateerd aan de voormalige opslag van kolen op het terrein. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit niet overeenkomt met de huidige en toekomstige bodemfunctie. Om de bodem geschikt te maken is een bodemsanering noodzakelijk.

Bovenstaande bodemonderzoeken zijn destijds bekend gemaakt aan het bevoegd gezag Wet bodembescherming (provincie Gelderland). Uit de beschikking (kenmerk MW2002.31243) blijkt dat het gaat om een ernstig maar niet spoedeisend, bestaand geval van bodemverontreiniging.

Archiefonderzoek van Grotestraat 77-79
In het bodeminformatiesysteem van de gemeente zijn vijf bodemonderzoeken bekend, deze zijn:

1. Rapport verkennend bodemonderzoek Grotestraat 79 te Eibergen, uitgevoerd door Grondvitaal uit Putten, datum september 1997, projectnummer 974176;
2. Aanvullend bodemonderzoek bovengrond Grotestraat 79 te Eibergen, uitgevoerd door Grondvitaal uit Putten, datum september 1997, projectnummer 974176/A;
3. Aanvullend bodemonderzoek Grotestraat 77-79 te Eibergen, uitgevoerd door Vink Milieutechnisch adviesbureau, datum juni 2003, projectnummer M03-113;

4. Aanvullend bodemonderzoek Grotestraat 77-79 te Eibergen, uitgevoerd door Vink Milieutechnisch adviesbureau, datum oktober 2004, projectnummer M03-113.1;
5. Verkennend bodemonderzoek naar asbest aan de Grotestraat 75-79 te Eibergen, uitgevoerd door Vink Milieutechnisch Adviesbureau, projectnummer M02-030.2.

Uit bovenstaande bodemonderzoeken blijkt dat de bovenlaag matig tot sterk verontreinigd is met zink en PAK. Het gaat om een diffuse verontreiniging met zink in de bovenlaag die heterogeen is op schaal van de monstername. Dit omdat op korte afstand van elkaar sterke schommelingen aan gehalten van zink en PAK worden aangetroffen. Ook is het grondwater licht verontreinigd met xylenen, cadmium en chroom en sterk verontreinigd met zink. De omvang van de grondwaterverontreiniging is niet in beeld gebracht. Voor de locatie gelden dus gebruiksbeperkingen (oppompen van grondwater).

Gevolgen grondverontreiniging
Het nieuwe parkeerterrein komt ter hoogte van de sterk verontreinigde grond komt. De bodemkwaliteit komt niet overeen met de huidige en toekomstige bodemfunctie. Een bodemsanering is noodzakelijk en reeds in uitvoering. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan kan worden aangetoond dat ter plaatse sprake is van schone grond.

Zonder instemming van het bevoegd gezag zijn de graafwerkzaamheden (sanering of herstructurering Zwikkelaarsplein) in de verontreinigde grond niet mogelijk. Om goedkeuring te krijgen op de grondsanering biedt het Besluit uniforme saneringen (kortweg BUS) uitkomst. Voor een dergelijke BUS-melding is actualisatie van bovenstaande onderzoeken niet noodzakelijk.

In het kader van dit plan is de benodigde BUS-melding aangevraagd.

5.2.2 Asbest

Voordat een gebouw gesloopt kan worden moet op grond van artikel 8.1.2 lid 3 van de gemeentelijke Bouwverordening worden aangetoond in hoeverre het bouwwerk asbest bevat. Door Buro Pear is in februari 2011 een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze asbestinventarisatie is conform de SC-540 uitgevoerd.

Inmiddels zijn alle opstallen verwijderd met uitzondering van de bebouwing ter plaatse van huisnummer 75. In deze bebouwing is enkel een aanrechtblad aangetroffen dat asbest bevat. Dit aanrechtblad zal ten tijde van de renovatie verwijderd worden volgens de normen zoals deze hiervoor gelden.

5.2.3 Geluid

Wet Geluidhinder

<u>Industrielawaai</u>
In de omgeving van het plangebied zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen gelegen.

Wegverkeerslawaai
Hoewel het parkeerterrein een particuliere eigenaar heeft zal het terrein als openbare ruimte dienst gaan doen. Aansluiting bij wetgeving voor openbare ruimte is dan ook realistisch.

De normen en regels van de Wet geluidhinder zijn dan ook op de parkeerplaats van toepassing. Het gehele centrum van Eibergen is echter 30 km zone. Hoewel het niet expliciet is aangegeven zal ook de parkeerplaats hieronder vallen. Ook is het aannemelijk dat de rijsnelheid op dit terrein niet hoger zal liggen.

Conform artikel 74, lid 2 onder b, hebben wegen waarvoor een maximale rijsnelheid van 30 km/uur geldt geen zone. Dit betekent dat deze wegen niet onder het regime van de Wet geluidhinder vallen. Ten aanzien van de nieuwe functie van de bebouwing op nummer 75 en de uitbreiding van het parkeerterrein zijn er dan ook geen belemmeringen.

Wet milieubeheer
Hoewel de parkeerplaatsen op particulier terrein worden gerealiseerd en een voordeel hiervan tot de supermarkt kan worden toegerekend, moeten deze toch tot de openbare ruimte gerekend worden. De parkeerplaatsen zijn continu toegankelijk en bedoeld voor elke willekeurige parkeerder. De parkeerplaatsen worden dan ook niet toegerekend tot de AH supermarkt en daarom zijn de milieunormen van de supermarkt hier niet van toepassing.

Woon- en leefklimaat
Dat de parkeerplaatsen niet onder de Wet geluidhinder of de Wet milieubeheer vallen, wil niet zeggen dat ze geen overlast kunnen bezorgen. Omdat er een bestemmingswijziging zal moeten plaatsvinden, zal ook de afweging moeten worden gemaakt of door de wijziging een goed woon- en leefklimaat bij de omliggende woningen kan worden gegarandeerd.

Omdat de woningen Grotestraat 75 en 81 op minder dan 10 meter van de parkeerplaatsen liggen is de kans aanwezig dat dit tot een overlastsituatie zal leiden. Om een goede inschatting te kunnen maken of het woon- en leefklimaat voldoende wordt gewaarborgd, zal de akoestische situatie van de parkeerplaatsen in beeld moeten worden gebracht.

Akoestisch onderzoek
Door Van der Boom is een in mei 2011 een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus LAr,LT
Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau $L_{Ar,LT}$ t.g.v. alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten bij de woningen hooguit 56 dB(A) overdag, 50 dB(A) in de avond en 44 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de vooralsnog aangehouden voorkeursgrenswaarden overschreden bij woning Grotestraat 75. Bij de overige woningen kan aan de eisen worden voldaan.

Maximale geluidniveaus
De maximale geluidniveaus L_{Amax} t.g.v. de voertuigpassages en dichtslaan portieren e.d. op de nieuwe parkeerplaats bedragen in de immissiepunten bij de woningen hooguit 74 dB(A) overdag en 70 dB(A) in de avond en in de nacht. Daarmee worden de voorkeursgrenswaarden

overdag met meer dan 1 dB(A) overschreden bij woning Grotestraat 75 en in de nacht ook bij woning Grotestraat 81.

Maatregelen en het BBT-principe

Bij de parkeerplaats is geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodig hoge geluidemissie. Het betreft bovendien een uitbreiding van een bestaande parkeerplaats. Ten gevolge van het nieuwe gedeelte ligt de geluidbelasting te hoog op de woningen Grotestraat 75 (dag/avond/nacht) en Grotestraat 81 (pieken in de nacht). De piekniveaus zijn het gevolg van de personenauto's die dicht bij de immissiepunten parkeren.

Om aan de eisen te voldoen kan worden overwogen om:

- 2 parkeervakken bij woning Grotestraat 81 in de nacht (23 – 07 uur) niet te gebruiken, als aangegeven in de tekening 2. Dan zullen de piekniveaus bij Grotestraat 81 in de nacht niet hoger liggen dan 57 dB(A). Deze maatregel kan met kantelbare paaltjes worden gerealiseerd. Voorzien is voorts een ca 2 m hoge afscherming tussen de parkeerplaatsen en woning Grotestraat 81
- woning Grotestraat 75 aan de zuid- en oostzijde te voorzien van zgn dove gevels, zodat deze vervallen voor de toetsing aan de grenswaarden. Dat betekent dat deze gevels – bij het woongedeelte - geen te openen delen mogen hebben.

Afbeelding 6: Geluidsmaatregelen

Wanneer de geluidwerking van de gevels van woning Grotestraat 75 minimaal 25 dB bedraagt kan aan een binnenniveau voor de piekniveaus worden voldaan van 45 dB(A). Dat is met gebruikelijke maatregelen (dubbel glas, goede kierdichting en gedempte ventilatie) haalbaar. Met bovengenoemde voorzieningen kan aan de eisen worden voldaan. De berekeningen zijn bijgevoegd.

Grenswaarden

De gemeente stelt de grenswaarden vast. Daarbij zal het referentieniveau van het gebied een belangrijke rol spelen. Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden zal een afweging worden gemaakt tussen de kosten en technische mogelijkheden voor geluidbeperkende voorzieningen en de daarmee te realiseren geluidwinst.

Op basis van deze afweging kan de gemeente afwijkende grenswaarden vaststellen, mits wettelijke maximale waarden niet worden overschreden.

5.2.4 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Ruimtelijk-economische besluiten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Na verlening van de derogatie (april 2009) door de EU is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ten tijde van het maken van de berekeningen is nog uitgegaan van de 1% grens die voor de derogatie nog van kracht was. Gesteld kan worden dat dit enkel ten gunste van dit plan is aangezien er uitgaande van de 3% grens er meer verkeersbewegingen nodig zijn om de 3% van de grenswaarde te bereiken.

De huidige ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 38 parkeerplaatsen. Het totaal aantal parkeerplaatsen behorend bij de inrichting bedraagt na realisatie van het plan 82 tot 84 stuks.

Uit berekeningen met de rekentool van CROW blijkt dat de verkeersaantrekkende werking van de inrichting ongeveer 900 auto's per weekdagetmaal bedraagt. Indien deze voertuigen zich evenredig over de parkeerplaatsen verdelen dan doen 450 auto's de nieuwe parkeerplaatsen aan. Dit levert in totaal 900 motorvoertuigbewegingen per etmaal op.

Uit worst case berekeningen met nibm tool blijkt, dat er circa 1100 aanvullende voertuigbewegingen kunnen plaatsen voordat de 1,2 microgram per kuub norm voor het aspect stikstofdioxide wordt overschreden. De verwachte verkeersaantrekkende werking van de aanvullende parkeerplaatsen op het parkeerterrein bedraagt 900 voertuigbewegingen. Ook de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functie ter plaatse van huisnummer 75 kan als nibm worden beschouwd gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling.

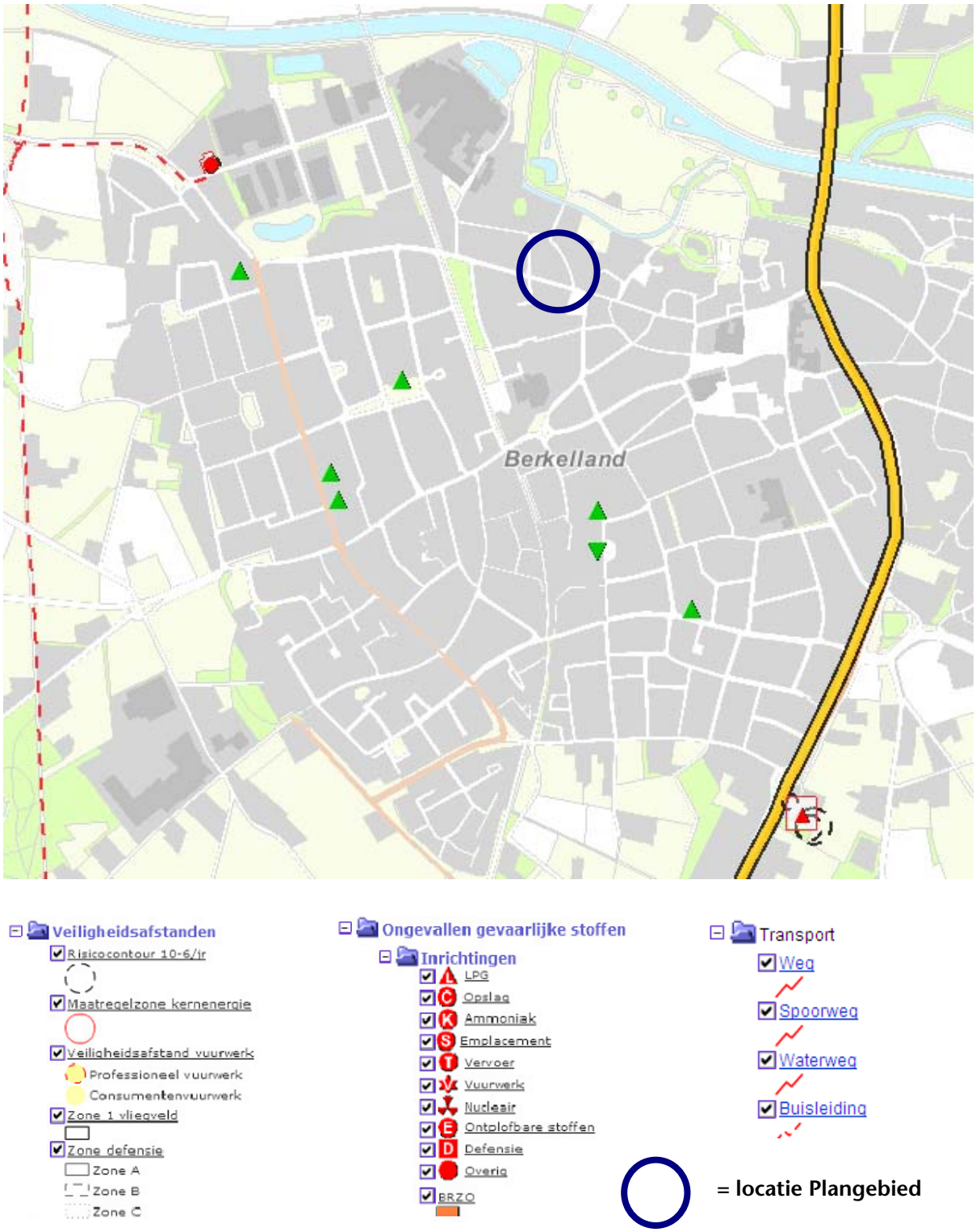
Concluderend kan worden geteld dat het Besluit "niet in betekenende mate" van toepassing is op het onderhavige plan. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is dan ook niet aan de orde.

5.2.5 Bedrijven en milieuzonering

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

Dit plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand parkeerterrein. Hiervoor is ruimte vrij gemaakt middels het slopen van de woningen aan de Grotestraat 77 en 79. Op deze vrijkomende locatie komt ondermeer groen en parkeerplaatsen. Deze typen van gebruik worden niet aangeduid als gevoelig. De parkeerplaatsen en het groen zullen niet leiden tot beperking van de omliggende inrichtingen. Toetsing aan de publicatie is dan ook niet aan de orde voor deze inrichtingen.

Verwijzend naar het rapport Milieuzonering bedrijven is er ter plaatse van het plangebied sprake van de gebiedstypering 'gemengd gebied'. De vigerende bestemmingen 'Wonen', 'Winkel', 'Horeca' en 'Bijzondere bebouwing' uit het bestemmingsplan onderstrepen dat in het gebied sprake is van een mening aan functies. Een eventuele dienstlenende functie ter plaatse van nummer 75 is derhalve passend binnen de omgeving zonder dat dit belemmeringen veroorzaakt naar de omliggende functies.



Afbeelding 7: Uitsnede risicoatlas met weergave plangebied

5.2.6 Externe veiligheid

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

a. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
b. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
c. het gebruik van luchthavens.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Inrichtingen

De externe veiligheid van inrichtingen heeft betrekking op de kans die bestaat om te overlijden buiten een inrichting als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Bij het bepalen van dit risico speelt de hoeveelheid opgeslagen gevaarlijke stoffen een belangrijke rol.

In de omgeving van de voorgestane ontwikkeling zijn geen relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6 per jaar en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico. Dit blijkt uit de risicokaart van de provincie Gelderland (zie afbeelding 7).

Transport

In 2003 is de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen verschenen. De Risicoatlas levert informatie voor de evaluatie van het externe veiligheidsbeleid en bevat een inventarisatie van de omvang van de risico's veroorzaakt door het vervoer over de weg van gevaarlijke stoffen. De Risicoatlas kan worden gebruikt om na te gaan waar er aandachtspunten voor de externe veiligheid zijn, die bij lokale planontwikkeling gedetailleerd dienen te worden beoordeeld.

In dit 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.

Transport via spoorwegen, waterwegen en buisleidingen is niet van toepassing. Ook zijn er geen luchthavens in de nabije omgeving gelegen.

5.3 Flora en fauna

Door Econsultancy wordt een actualisatie van de flora- en faunatoets uit oktober 2005 uitgevoerd.

Uit de eerste onderzoeksresultaten (mei/ juni 2011) komen geen bijzonderheden naar voren ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten. Voor wat betreft het vleermuizenonderzoek worden de eindresultaten in eind juni 2011 verwacht. De onderzoeksresultaten worden in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen.

Aanvullend ecologisch onderzoek
Door Econsultancy is in augustus 2011 een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd.

Waarnemingen en te verwachten soorten
Binnen het te renoveren woonhuis is een zomerverblijfplaats vastgesteld van een enkele gewone dwergvleermuis in de dakgoot. Het gebouw is niet geschikt als winterverblijfplaats. Het verstoren van verblijfplaatsen buiten de onderzoekslocatie is niet aan de orde. Binnen de onderzoekslocatie zijn geen nestplaatsen van gierzwaluw of huismus vastgesteld. Het woonhuis en de beplanting is geschikt voor algemene broedvogels.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet
Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen zal de functionaliteit van het gebied voor de gewone dwergvleermuis behouden moeten blijven. Daarnaast is het van belang dat er zodanig wordt gewerkt dat schade aan de soort wordt voorkomen. De maatregelen dienen te worden vastgesteld in een ecologisch werkprotocol dat op de locatie aanwezig dient te zijn ten tijde van uitvoering van het project. Voor de overige te verwachten broedvogels geldt dat, indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd en de bebouwing buiten het broedseizoen wordt gerenoveerd, er geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen.

Overleg en eindconclusie
Er is op 19 september 2011 contact geweest tussen de gemeente Berkelland en Econsultancy om de “conclusie en aanbevelingen” helder te krijgen.

Voorwaarde is dat het gebouw moet blijven staan. Ook zomerverblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd vanuit de wetgeving. Wanneer het gebouw wordt gesloopt is een ontheffing noodzakelijk. Wanneer het gebouw wordt gerenoveerd dient rekening gehouden te worden met de betimmering aan de voorzijde van het huis. Deze mag veranderd en/of aangepast worden mits er ruimte blijft bestaan als zomerverblijfplaats en waar de gewone dwergvleermuis zich achter kan verschuilen. Wanneer de zomerverblijfplaats geheel teniet wordt gedaan moet een vleermuiskast wordt opgehangen om een “vervangende zomerverblijfplaats” te creëren. Als er werkzaamheden aan de betimmering plaatsvinden, dienen deze in de winter plaats te vinden. In deze periode is er geen kans op verstoring.

De bovenstaande maatregelen ten aanzien van de dwergvleermuis worden bij de realisatie van onderhavig plan in acht genomen.

5.4 Water

5.4.1 Beleid

Waterbeheerplan
Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn & IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

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.

5.4.2 Geohydrologisch onderzoek

Door Vink milieutechnisch adviesburo is in oktober 2004 een geohydrologische toets uitgevoerd om de doorlatendheid van de bodem te bepalen.

Resultaten onderzoek

<u>Infiltratie hemelwater</u>
Het voornemen bestaat om het regenwater afkomstig van daken en parkeerplaats uit het plangebied te infiltreren in de bodem. Om te bepalen of de bodem geschikt is voor afkoppeling van de afvoer van hemelwater is de waterdoorlatendheid bepaald aan de hand van de bodemopbouw, een Hooghoudt proef en waterdoorlatendheid berekening (K-waarde). De resultaten staan hieronder kort beschreven.

Bodemopbouw
De grondwaterstand in het plangebied bevindt zich op 1,9 tot 2,8 m –mv. Uit de profielbeschrijving van de grondboringen blijkt dat de bodem tot een diepte van 1 m –mv is opgebouwd uit matig fijn tot grof zand. Het bodemtraject tot 4 m –mv is opgebouwd uit matig fijn tot matig grof zand. In de bodemlaag 3,9 tot 4,1 m –mv is een zwak zandige leemlaag aangetroffen.

Hooghoudt proef
Tijdens deze proef wordt een hoeveelheid grondwater onttrokken. Vervolgens wordt gemeten hoe snel de kunstmatig verlaagde grondwaterstand weer terugkeert naar de uitgangssituatie.
Eén boorgat is doorgezet tot 4,1 meter beneden maaiveld en afgewerkt tot peilbuis met een filterstelling van 3,1 tot 4,1 meter beneden maaiveld. Uit de Hooghoudt proef blijkt een waterdoorlatendheid van 7,5 tot 11 m/dag.

Korrelgrootteverdeling
Aan de hand van een zeefkromme is de korrelgrootteverdeling van de ondergrond (1 tot 3 m –mv) bepaald. Aan de hand van deze resultaten is de waterdoorlatendheid (K-waarde) berekend. De K-waarde bedraagt circa 23 m/d. Dit betekent dat deze bodemlaag goed waterdoorlatend is.

Uit de berekende K-waarden van de grond blijkt dat deze tussen de 7,5 tot 23 m/d ligt. In het bodemprofiel boven de grondwaterspiegel zijn geen storende lagen aangetroffen. De leemlaag (niet doorlatend) bevindt zich op een diepte van 4 m –mv.
Samengevat
Het onderzoek heeft aangetoond dat er sprake is van bergingscapaciteit in de onverzadigde bodemzone. Infiltratie van hemelwater is mogelijk tot aan de grondwaterstand van 1,9 tot 2,8 m –mv.

5.4.3 Watertoets

Thema	Toetsvraag	Relevant [a]
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 Ja
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 Nee
Grondwater-overlast	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?	Nee Nee

	3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee 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 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?	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

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Uit de geohydrologische toets is gebleken dat de bodem ter plaatse goed doorlatend is. Ten aanzien van de opvang en verwerking van het hemelwater wordt aangesloten op het reeds bestaande systeem dat verder uitgebreid wordt. Op het parkeerterrein vindt dit plaats middels twee nieuwe infiltratiekolken. In de nieuwe situatie is sprake van circa 2.500 m² aan verhard oppervlak.

Ten behoeve van het huishoudelijke afvalwater vanuit het perceel op nummer 75 dient een afzonderlijke leiding aangelegd te worden in het nieuwbouwplan. Dit stelsel wordt gedimensioneerd op de toekomstige bebouwing in het plangebied. Het nieuwe stelsel kan dan aangesloten worden op het bestaande rioleringsstelsel van de gemeente Berkelland.

5.5 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie
Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn die door toedoen van onderhavig plan aangetast zouden kunnen worden. Het pand aan de Grotestraat 81 wordt gezien al een historisch bouwkundig monument. Dit pand blijft echter onaangetast en middels een groenvoorziening wordt een buffer gecreëerd tussen dit woonperceel en het plangebied.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van dit aspect geen belemmeringen zijn.

Afbeelding 8: Uitsnede CHWK Gelderland

Archeologie
Door Synthegra is in opdracht van VINK milieutechnisch adviesburo een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (september 2004).

Het doel van het inventariserend veldonderzoek is inzicht verkrijgen of op de onderzoekslocatie archeologische waarden aanwezig zijn en zo mogelijk van welke aard.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische waarden aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van (pre)historische bewoningsactiviteiten. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn dan ook geen aantoonbare bezwaren tegen het voornemen op het onderzochte deel van de onderzoekslocatie nieuwe ontwikkelingen te laten plaats vinden.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit bestemmingsplanregels en een verbeelding die vergezeld gaan van een toelichting. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de verkaveling. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het gemeentelijk handboek.

6.3 Toelichting op de bestemmingsplanregels

<u>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</u>
Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:
- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Beide artikelen behoeven geen nadere toelichting.

<u>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</u>
Dit hoofdstuk omvat de op de afzonderlijke bestemming gerichte regels en omvat bij dit bestemmingsplan de volgende artikelen:
- Artikel 3 Groen
- Artikel 4 Tuin
- Artikel 5 Wonen
- Artikel 6 Verkeer- Verblijfsgebied

Het stramien voor de bestemmingsplanregels is vastgelegd in de SVBP 2008. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:
- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Afwijken van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Afwijken van de gebruiksregels
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 Groen
Tussen de bestaande woning aan de Grotestraat 81 en het plangebied is een groenbestemming opgenomen. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, water, verblijfsgebied, paden en verhardingen, waterhuishoudkundige voorzieningen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m. Een uitzondering hierop vormen verlichtingsarmaturen en speelvoorzieningen. Daarvan mag de bouwhoogte 6 m bedragen.

Artikel 4 Tuin
De gronden gelegen tussen de woonbestemming en de Grotestraat zijn bestemd als 'Tuin'. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering erkers ten behoeve van de aangrenzende woonbestemming.

Artikel 5 Wonen
De gronden ter plaatse van de voormalige woning aan de Grotestraat 75 hebben een woon bestemming gekregen met een aanduiding 'dienstverlening'. Middels deze bestemming wordt de mogelijkheid geboden om naast een woonfunctie ook een dienstverlenende functie en/ of een kantoorfunctie mogelijk te maken. Tevens is een combinatie van deze functies ook mogelijk. Dergelijke functies komen meer voor in de naaste omgeving en zijn derhalve passend en toegestaan.

Artikel 6 Verkeer-Verblijfsgebied
De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is gegeven aan de gronden waarop het parkeerterrein te vinden is. Binnen de bestemming is ruimte voor wegen, parkeerplaatsen, trottoirs, winkelwagenopstelplaatsen en groenelementen. Gebouwen die groter zijn dan 20 m² zijn ter plaatse van deze bestemming niet toegestaan.

<u>Hoofstuk 3 Algemene regels</u>
Dit hoofdstuk omvat vier artikelen:
- Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling
- Artikel 8 Algemene bouwregels
- Artikel 9 Algemene gebruiksregels
- Artikel 10 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 11 Algemene procedureregels

Artikel 7 bevat regels die betrekking hebben op de anti-dubbeltelbepaling. Voorkomen moet worden dat gronden die al eens bij een legaal bouwplan betrokken zijn geweest waaraan uitvoering is of nog kan worden gegeven later alsnog worden meegeteld bij de beoordeling van een ander bouwplan.

In artikel 8 is aangegeven dat in die gevallen waarbij de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand van bouwwerken, die rechtens tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 2 van de bestemmingsplanregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud of afstand in afwijking daarvan als minimaal voorgeschreven respectievelijk maximaal toegestaan.

Artikel 9 bevat algemene regels die betrekking hebben op de strijdigheid ten aanzien van het gebruik van de gronden. Tevens worden een aantal manieren van gebruik aangegeven welke wel toegestaan zijn. Ook wordt verwezen naar de gemeentelijke parkeernorm waar aan voldaan moet worden.

Artikel 10 bevat een algemene afwijkingsbevoegdheid. In dit artikel is een aantal regels opgenomen, teneinde het mogelijk te maken dat op ondergeschikte punten van het plan wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de verbeelding aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt.

De afwijkingsmogelijkheid van 10% is niet van toepassing op de in de regels en op de verbeelding gegeven percentages, inhoudsmaten en oppervlaktematen én op de met "karakteristiek" aangeduide panden. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Artikel 11 geeft aan dat voor de te verlenen omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken de procedure in afdeling 4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.8 en 3.9 Wabo gevolgd dient te worden. Tevens wordt aangegeven welke procedure gevolgd moet worden in gevallen waarbij de gemeente nadere eisen stelt of wil stellen.

<u>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</u>
Deze paragraaf omvat twee artikelen:

- Artikel 12 Overgangsrecht
- Artikel 13 Slotregel

Artikel 12 bevat overgangsregels met betrekking op bouwen, gebruik en uitzondering hierop.

Artikel 13 tenslotte geeft de slotregel met de titel van het bestemmingsplan: “Bestemmingsplan Eibergen, Zwikkelaarsplein 2011”.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer.

Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit plan de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op deels particulier grondeigendom en deels op gemeentelijk eigendom plaatsvindt. Er is een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de gemeente Berkelland en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de te maken kosten en de afwikkeling daarvan.

Kosten voor mogelijke tegemoetkoming in schade worden verhaald op basis van een anterieure overeenkomst.

Op basis van het voorgaande is de economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 6 juli 2011 tot en met dinsdag 16 augustus 2011 ter inzage gelegen. Conform de gemeentelijke inspraakverordening heeft iedereen in deze periode van zes weken zijn mening kunnen geven over het voorontwerpbestemmingsplan. Tijdens deze termijn is geen schriftelijke of mondelinge inspraakreactie ingediend. De procedure kan worden vervolgd.

8.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1, lid 1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan relevante instanties waaronder de provincie en het waterschap.

VROM-Inspectie
In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr.1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. In § 4.1 is bij de toetsing aan het rijksbeleid al geconstateerd dat dit plan geen raakvlakken heeft met de vastgestelde nationale belangen. Het betreft een plan van lokale aard.

Provincie Gelderland
De provincie Gelderland heeft in haar brief van 31 augustus 2011 aangegeven dat zij van oordeel is dat dit een plan is van lokale aard. Zij zien daarom geen redenen om hierover advies uit te brengen.

Waterschap Rijn en IJssel
Het waterschap Rijn en IJssel laat in haar brief van 26 augustus 2011 weten geen op- en/of aanmerkingen te hebben op het voorontwerp bestemmingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Eibergen, Zwikkelaarsplein 2011' heeft vanaf woensdag 5 oktober 2011 voor de duur van zes weken tervisie gelegen. Tijdens deze termijn heeft één ieder de gelegenheid gehad om tot en met dinsdag 15 november 2011 zijn of haar zienswijze in te dienen.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen tegen het ontwerp bestemmingsplan.