Ruimtelijke onderbouwing

Eibergen, Grotestraat 89-93 (2012)

Gemeente Berkelland

Datum: 12 juli 2012

Projectnummer: 100377

NL.IMRO.1859.OVEBG20120011-0001

INHOUD

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding voor herziening van de plannen**	**3**
1.2	**Begrenzing plangebied**	**3**
1.3	**Geldend bestemmingsplan**	**3**
1.4	**Opzet van de ruimtelijke onderbouwing**	**5**
2	**Beschrijving van het plangebied**	**6**
3	**Planbeschrijving**	**7**
3.1	**Inleiding**	**7**
3.2	**Ontwikkelingen**	**7**
3.3	**Stedenbouwkundige onderbouwing**	**8**
3.4	**Bouwontwerp**	**9**
3.5	**Conclusie**	**11**
4	**Inventarisatie van geldend beleid**	**12**
4.1	**Rijksbeleid**	**12**
4.2	**Provinciaal beleid**	**12**
4.3	**Waterschapsbeleid**	**17**
4.4	**Gemeentelijk beleid**	**17**
5	**Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten**	**20**
5.1	**Milieuaspecten**	**20**
5.2	**Water**	**27**
5.3	**Archeologie**	**30**
5.4	**Flora en fauna**	**31**
5.5	**Verkeer en parkeren**	**33**
6	**Economische uitvoerbaarheid**	**34**
7	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**35**
7.1	**Overleg**	**35**
7.2	**Inspraak**	**35**
7.3	**Zienswijzen**	**35**

Bijlagen

Bijlage 1: bodem- asbestonderzoek
Bijlage 2: aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 4: akoestisch onderzoek parkeerplaatsen
Bijlage 5: akoestisch onderzoek voorzieningen
Bijlage 6: quickscan milieu aspecten
Bijlage 7: quickscan flora en fauna
Bijlage 8: aanvullend onderzoek flora en fauna

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor herziening van de plannen

De gemeente is voornemens medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een appartementengebouw met 12 woningen op het perceel Grotestraat 89-93 te Eibergen. Het betreft een deels bebouwde locatie in de bebouwde kom van Eibergen, waar een winkel en een bovenwoning zijn gevestigd. De ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning opgesteld.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Grotestraat 89-93 in het noorden van de kern Eibergen en heeft een oppervlakte van circa 2.500 m². Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Eibergen, sectie D, nummers 10047, 9658, 10046, 9659, 9660. Het plangebied wordt begrensd door de Grotestraat aan de noordzijde, een appartementencomplex aan de oostzijde, tuinen van woningen aan de zuidzijde en een woning aan de westzijde.

Op onderstaande afbeeldingen worden de ligging en begrenzing van het plangebied globaal weergegeven.

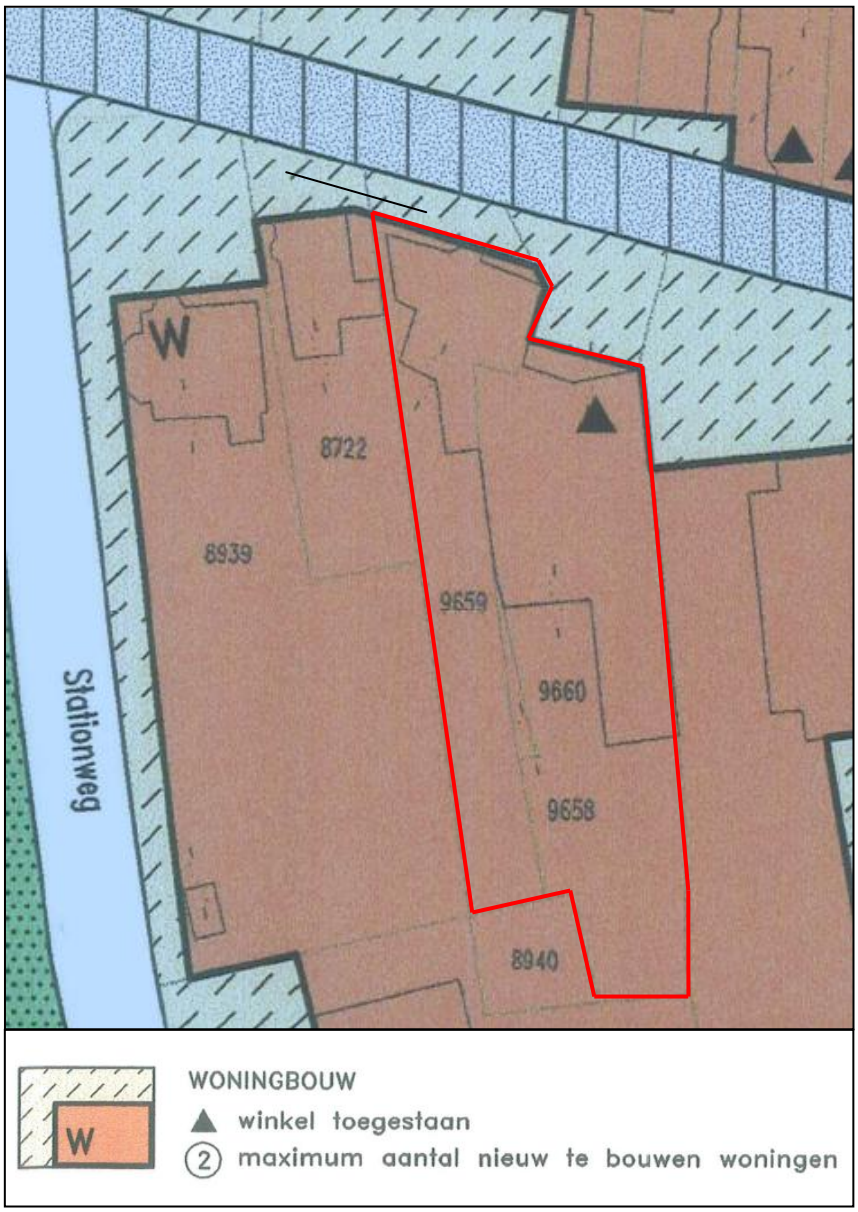
Globale ligging en begrenzing van het plangebied in het noorden van Eibergen

1.3 Geldend bestemmingsplan

In de huidige situatie valt het plangebied onder de werking van het bestemmingsplan Eibergen-Centrum, vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Eibergen op 25 maart 1997 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland op 28 oktober 1997. Met de uiteindelijke vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een deel van het geldende bestemmingsplan herzien. Het

plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd voor woningbouw en is mede bestemd voor een detailhandelsvestiging.

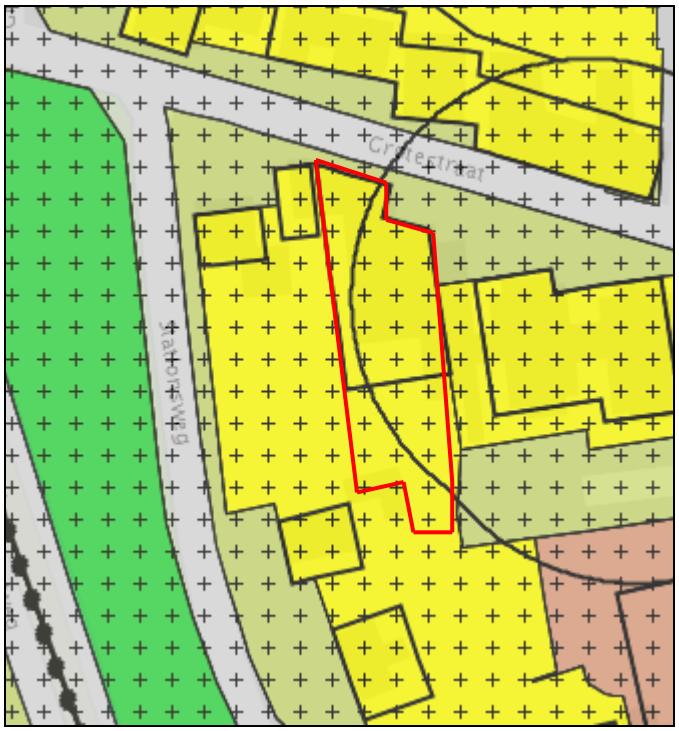
Op onderstaande figuur is een uitsnede van de geldende plankaart weergegeven.



Uitsnede geldende plankaart Eibergen-Centrum

Er is een nieuw ontwerp bestemmingsplan ‘Eibergen Centrum 2011’ opgesteld voor het centrumgebied van Eibergen. In dit bestemmingsplan is de locatie bestemd als ‘wonen’ met aanduiding ‘specifieke vorm van detailhandel dierenspeciaalzaak’. De woningbouwontwikkeling past niet binnen dit bestemmingsplan.

Op onderstaande figuur is een uitsnede van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan ‘Eibergen centrum 2011’ weergegeven.



Uitsnede ontwerpbestemmingsplan ‘Eibergen Centrum 2011’

1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande situatie in het besluitgebied beschreven gevolgd door een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in hoofdstuk 3.
Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de haalbaarheid van het plan. Het geldende rijksbeleid en het provinciale, regionale en gemeentelijke beleid worden behandeld in hoofdstuk 4. Haalbaarheidsaspecten zoals milieu, water, flora en fauna, archeologie en verkeer en parkeren komen in hoofdstuk 5 aan de orde.
Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 7 is gereserveerd voor de resultaten van de procedure (maatschappelijke haalbaarheid).

2 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Grotestraat 89-93 in het noorden van de kern Eibergen. Het plangebied wordt begrensd door de Grotestraat aan de noordzijde, een appartementencomplex aan de oostzijde, tuinen van woningen aan de zuidzijde en een woning aan de westzijde.

Historie van het plangebied

De gemeente Berkelland ligt In het noordoosten van de Achterhoek. Van oost naar west door het landschap stroomt de Berkel door 3 grote landschappelijke eenheden: het plateau, het lage midden en de Graafschap. Het plangebied ligt op het plateau, waar ten noorden van de beekdalzone van de Berkel een afwisselend landschap ligt met onverharde wegen, instituten, bossen en kampen.

De komst van industrie, voornamelijk leer en textiel, in de 19^{e} eeuw heeft Eibergen een blijvende erfenis opgeleverd in de vorm van een aantal monumentale villa's in de Grotestraat. Het plangebied is gelegen ter plaatse van Grotestraat 89-93. De ontwikkeling van de huidige functie tot een woonfunctie is een passend initiatief dat aansluit op een plek met een dergelijke uitstraling.

Huidige functionele structuur

Het perceel Grotestraat 89-93 bevindt zich in van de kern Eibergen in een relatief rustige woonomgeving. De Grotestraat richting Haarlo en Borculo is de belangrijkste ontsluitingsweg voor het noordelijke deel van Eibergen. Het plangebied is omringd door (half)vrijstaande woningen met veel groen en een appartementencomplex.

3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plan beschreven. Eerst worden de planontwikkelingen beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de stedenbouwkundige onderbouwing van het plan. Voor het plangebied is door Raaklein Architectuur een bouwontwerp opgesteld, dit ontwerp wordt ook toegelicht in deze paragraaf.

3.2 Ontwikkelingen

Het plan voorziet in de sloop van een winkel met bovenwoning, de bouw van een appartementengebouw en enkele bijgebouwen, de aanleg van parkeerplaatsen en de realisatie van enkele groenvoorzieningen op het perceel Grotestraat 89-93.

Sloop
Alle bebouwing op het perceel wordt gesloopt. Dit zijn de dierenwinkel met bovenwoning en de bijgebouwen.

De huidige bebouwing aan de Grotestraat 89-93 (bron: Google Earth)

Nieuwbouw
De initiatiefnemer heeft het plan om binnen het plangebied 12 appartementen te realiseren met bijbehorende parkeer- en groenvoorzieningen, bergingen en infrastructurele inrichting. De huidige winkelfunctie zal worden opgeheven en het bestaande gebouw word gesloopt. De 12 appartementen worden gecombineerd in één pand. Dit pand zal wat betreft uitstraling en karakteristieken aansluiten bij de maat en schaal van de bebouwde omgeving en zorgt ervoor dat de bestaande stedelijke wand wordt gehandhaafd.

3.3 Stedenbouwkundige onderbouwing

De gemeente Berkelland heeft op 3 juli 2009 een stedenbouwkundige onderbouwing voor het plangebied opgesteld.

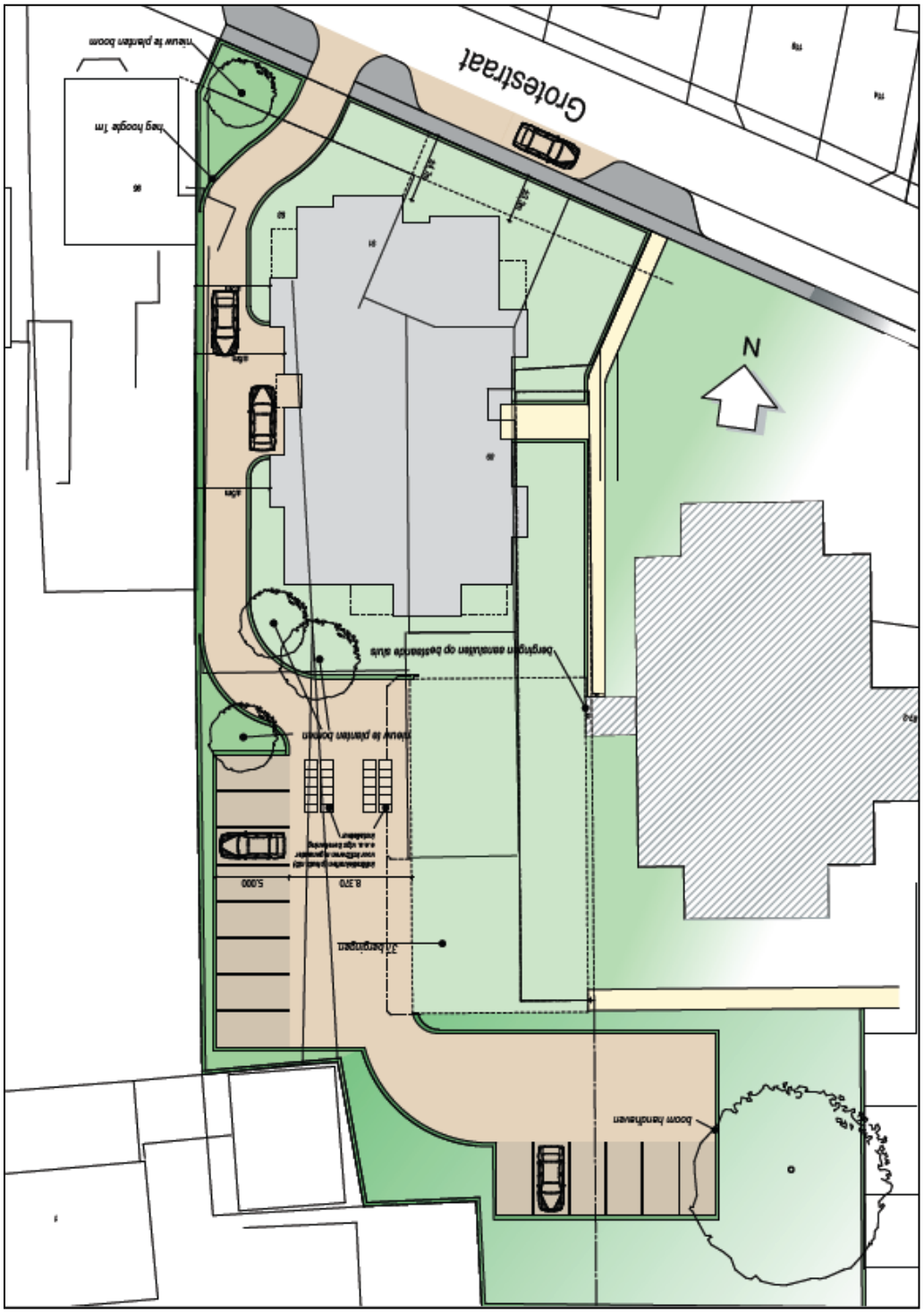
Huidig straatbeeld
De gemeente constateert dat er in de Grotestraat, een van de oude lintwegen in Eibergen, nog enkele monumentale villa's aanwezig zijn met ruime voor- en zijtuinen, maar dat het straatbeeld wordt bepaald door kleinere woningen die direct aan de straat liggen. Grote sprongen in de voorgevelrooilijnen zorgen ervoor dat er geen duidelijke structuur in de straat is.

Het plangebied bestaat uit een voormalige villa (nu winkel) van 2 bouwlagen met een forse kap en daarachter grote bedrijfsvolumes van 2 bouwlagen met kap. De voormalige villa ligt in dezelfde rooilijn als de naastliggende woonvilla aan de Grotestraat 95.
Aan de andere zijde ligt op ruime afstand van de straat een dubbel appartementencomplex, dat negatief opvalt door de symmetrische opzet, afwijkende breedtemaat, de hoogte van 3 bouwlagen met schijnkap en de lichte steen. Aansluitend op dit appartementencomplex bevinden zich 2 monumentale villa's met grote voortuinen. De overzijde van het perceel Grotestraat 89-93 bestaat vooral uit dubbele woningen, die verspringen in de rooilijn.

Gewenst ruimtelijk concept
Op het perceel Grotestraat 89-93 was tot eind jaren tachtig een mengvoederbedrijf gevestigd. Daarna is de bedrijfsbebouwing voor detailhandel (dierenspeciaalzaak) ingezet. Op grond van de huidige inzichten is een clustering van functies gewenst. De huidige dierenspeciaalzaak is verplaatst naar het kernwinkelgebied van Eibergen. De planlocatie kan worden ingevuld met woningbouw. Hierdoor wordt de woonfunctie van de Grotestraat versterkt.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden
Om een goede invulling van de locatie te waarborgen, zal aan de volgende voorwaarden moeten worden voldaan:
- om aan te sluiten op de grotere volumes aan deze zijde van de straat, mag ook hier vooraan op het perceel een volume van 2 bouwlagen met een forse kap komen. Dit hoofdvolume heeft het gezicht aan de straat;
- om de individualiteit van de percelen te benadrukken dient de nieuwbouw op enige afstand van de bestaande woning op het perceel Grotestraat 95 te komen;
- door de nieuwbouw verder naar achteren te realiseren dan in de huidige situatie, komen de woning op Grotestraat 95 en de nieuwbouw beter tot hun recht;
- het historisch gegroeide volume naar achteren op het perceel is een volume dat de locatie prima kan hebben. Deze bebouwing leidt de aandacht af van het grote naastliggende appartementencomplex. Een zelfde opzet in de nieuwbouw is dan ook verantwoord;
- het volume dient in de diepte van het perceel ontworpen te worden en moet qua hoogte en uitstraling ondergeschikt zijn aan het hoofdvolume aan de straat.

3.4 Bouwontwerp



Inpassing van het plangebied in de omgeving, Raaklein architectuur, 31-01-2012.

De bouwmassa bestaat uit drie bouwlagen met een kap. Op elke verdieping zijn 4 appartementen geprojecteerd. De toegang tot elke bouwlaag is mogelijk via een gemeenschappelijk trappenhuis en een liftopgang, die toegankelijk zijn via de west- en oostzijde van het gebouw.

Achter- linkergevel

Achter- rechtergevel

Voorgevel

Voor- rechtergevel

Het gebouw met 12 appartementen heeft een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 8,89 meter en 10,25 meter +NAP. Ten zuiden van het gebouw worden verder 33 privébergingen met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een gemeenschappelijke berging gerealiseerd. Een aantal van deze bergingen zijn bestemd voor het appartementencomplex aan de oostzijde.

Verkeer en parkeren
Ten noordoosten van het gebouw zijn 2 parkeerplaatsen geprojecteerd en ten zuiden van het gebouw staan 14 parkeerplaatsen gepland. Het plangebied wordt via de westzijde van het gebouw voor verkeer ontsloten op de Grotestraat.

Inpassing
Door het materiaal- en kleurgebruik van het voorste deel van de bebouwing, dat zichtbaar is vanaf de weg, wordt gezorgd voor een goede inpassing in het straatbeeld van de Grotestraat. Ten behoeve van de inpassing van het plan worden tevens enkele groenvoorzieningen aangebracht. Aan de noordwestzijde van de bebouwing wordt een boom geplant. Aan de zuidwestzijde van de bebouwing, tussen de parkeerplaatsen en de bebouwing, worden ook enkele nieuwe bomen geplant. De grond ten noorden van de bebouwing krijgt een tuinbestemming.

3.5 Conclusie

Voorliggend plan is een kwalitatieve invulling van het plangebied die aansluit op de bestaande omgeving in maat, schaal en uitstraling. Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
In plaats van twee bouwlagen met een forse kap wordt het een gebouw van drie bouwlagen met een lage kap. Het initiatief is getoetst aan de welstandscriteria die gelden voor het plangebied. De Welstandcommissie is op 20-12-2010 akkoord gegaan met de plannen.

4 Inventarisatie van geldend beleid

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte
De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De nota ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op:
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

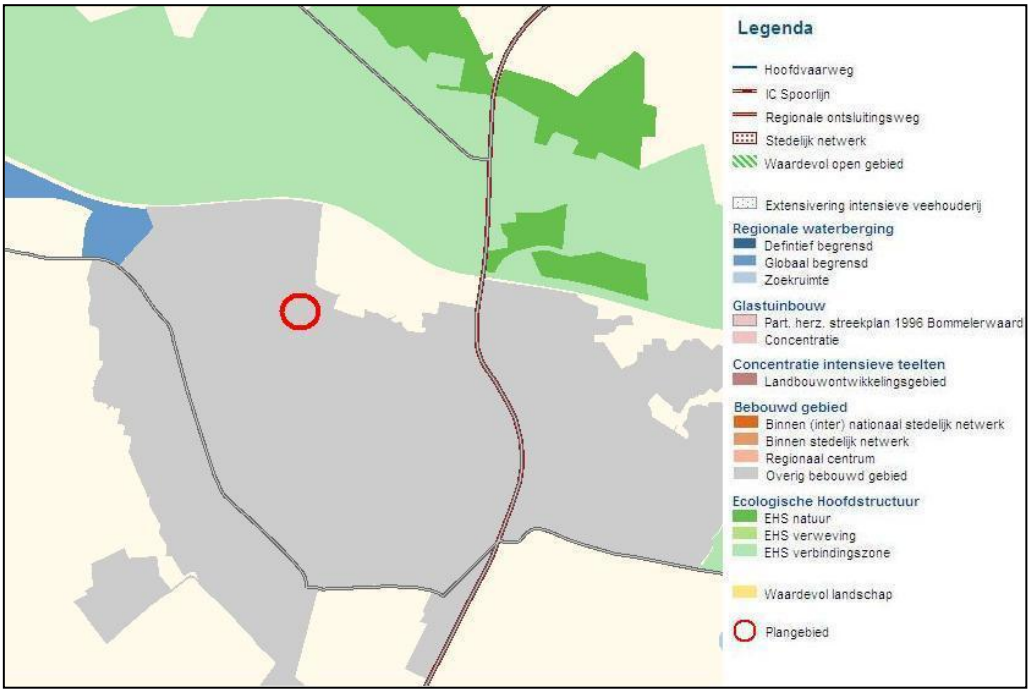
Het plan
Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt. Wel is in de nota een beperkt aantal regels opgenomen om te zorgen voor een generieke basiskwaliteit in Nederland. De eisen die gesteld worden aan de generieke basiskwaliteit worden in paragraaf 5.1 en verder behandeld.

4.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 incl. herzieningen en uitwerkingen (Structuurvisie)
Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. De belangrijkste uitgangspunten van het streekplanbeleid zijn bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur en het organiseren in stedelijke netwerken.

Het plangebied ligt in het bebouwd gebied van de gemeente Berkelland en maakt geen deel uit van een stedelijk netwerk. Het bundelingsbeleid is wel van toepassing. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:
- handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden;
- behoud/versterking van het draagvlak voor stedelijke voorzieningen;
- een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie;

- kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken;
- optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.



Uitsnede van de streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor zijn nodig:
- 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).

Het plan
Voorliggend plan betreft sloop en nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied, waarbij sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan draagt bovendien bij aan de bundeling van functies die in het stedelijk netwerk gewenst is.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (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.

Daarnaast streven de gemeenten van de regio Achterhoek, de in de regio werkzame woningcorporaties en de provincie naar het beperken van CO2-uitstoot en woonlasten door het aanbrengen van duurzame maatregelen in de woning, zowel in de koopsector als in de huursector, zowel in de bestaande bouw als in nieuwbouw. Daarnaast is in het regionaal OGGZ-beleidsplan van de gemeenten Achterhoek (2007) en het Achterhoeks regionaal kompas (2008) de opgave geformuleerd om het aantal daklozen sterk te verminderen. Voor het realiseren van deze ambitie dient onder meer de opvang voor deze doelgroep te worden uitgebreid.

Het plan
In het plangebied was voorheen een winkel met bovenwoning aanwezig. Het gaat om een toevoeging aan de totale woningvoorraad van de gemeente. De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van 12 appartementen in de kern Eibergen. De appartementen 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.

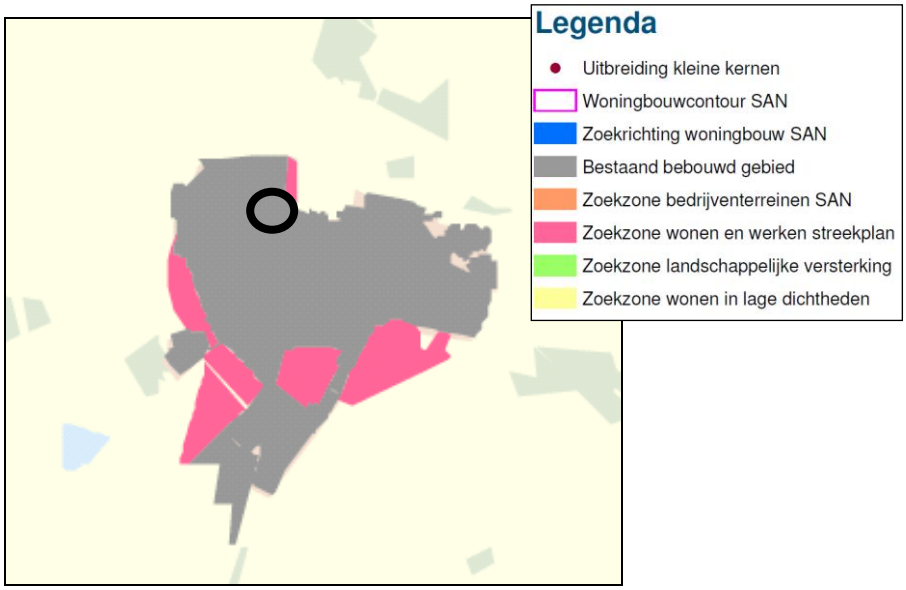
Ruimtelijke Verordening Gelderland
De Ruimtelijke Verordening Gelderland is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010. En op 2 maart 2011 in werking getreden.
Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen, zijn:
- verstedelijking;
- wonen;
- detailhandel;
- recreatiewoningen/ -parken;
- glastuinbouw;
- waterwingebied;
- grondwaterbeschermingsgebied;

- oppervlaktewater ten behoeve van drinkwatervoorziening;
- ecologische hoofdstructuur;
- waardevol open gebied;
- nationaal landschap.

Verstedelijking
Voor de ontwikkeling is het thema verstedelijking van belang. In de verordening wordt het beleid van bundeling en intensivering vastgelegd door voorschriften te geven die bepalen dat de nieuwbouw voor wonen en werken voor het overgrote deel binnen het bestaand bebouwd gebied, binnen de woningbouwcontour en zoekrichting woningbouw van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen, binnen de zoekzones bedrijventerreinen van de Stadsregio Arnhem-Nijmegen en binnen de zoekzones wonen en werken plaatsvindt.

In de volgende figuur is een uitsnede van de Kaart Verstedelijking van de Ruimtelijke Verordening Gelderland weergegeven. Het plangebied ligt binnen het 'bestaand bebouwd gebied'.



Figuur 4: uitsnede Kaart Verstedelijking Ruimtelijke Verordening Gelderland met globale aanduiding plangebied (zwart)

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van woningbouw. De ontwikkeling sluit aan op het provinciaal beleid van bundeling en intensivering omdat het plangebied binnen het bestaand bebouwd gebied ligt.

Spoedwet Wro en eerste herziening Ruimtelijke Verordening Gelderland
In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro) wordt de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. De wet bepaalt dat een provinciale ruimtelijke verordening alleen nog ontheffingsbepalingen mag bevatten voor onvoorziene situaties. Een onvoorziene situatie is bijvoorbeeld als een innovatieve ruimtelijke ontwikkeling niet zou kunnen doorgaan omdat de verordening dat verbiedt, terwijl de ontwikkeling van een groot belang is en

veel positieve gevolgen heeft. De provincie kan in zo'n geval een ontheffing verlenen. De Spoedwet Wro treedt naar verwachting 1 juli 2012 in werking.

In reactie op de Spoedwet wordt de Ruimtelijke Verordening Gelderland aangepast. Naast de aanpassingen naar aanleiding van de Spoedwet benutten Gedeputeerde Staten deze herziening om enkele nieuwe regels in de RVG op te nemen. Het gaat om regels over bedrijventerreinen, molenbiotopen en glastuinbouwgebieden. Naar verwachting stellen Provinciale Staten de Ruimtelijke Verordening Gelderland, eerste herziening medio 2012 definitief vast.

Conclusie
Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van woningbouw binnen het bestaand bebouwd gebied. De Spoedwet Wro en eerste herziening Ruimtelijke Verordening Gelderland heeft geen betrekking op deze ontwikkeling.

4.3 Waterschapsbeleid

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, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen.

Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

4.4 Gemeentelijk beleid

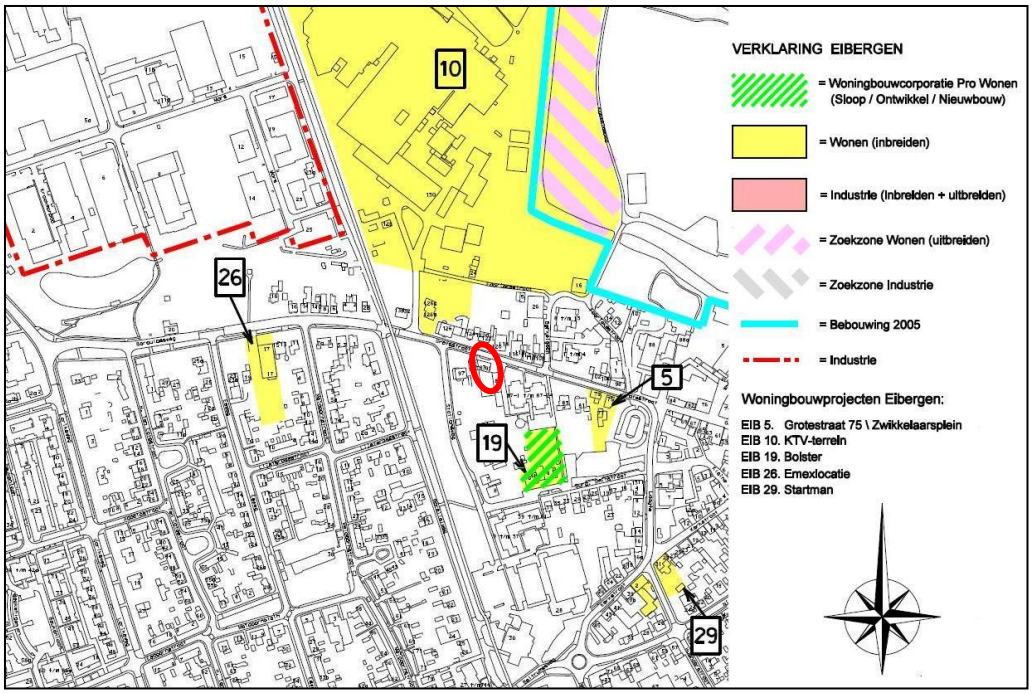
Welstandsnota
Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand moeten worden vastgelegd in een welstandsnota. De 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 appartementen in het plangebied aan de Grotestraat 89-93 zijn getoetst aan de redelijke eisen van welstand. Over voorliggend plan is op 13 oktober 2009 een positief advies gegeven door de welstandscommissie.

Woonvisie Gemeente Berkelland
De gemeente heeft in 2008 een woonvisie opgesteld. Eibergen heeft veel aanbod aan ruime gezinshuurwoningen uit de jaren zeventig. Ook is in het verleden veel gebouwd voor jonge kleine huishoudens en is al snel begonnen met de bouw van appartementen voor ouderen, waardoor een redelijk evenwichtig opgebouwde huurvoorraad aanwezig is.

In Eibergen zijn de laatste jaren veel projecten voor de VGZ-sector opgepakt en zijn 12 kleinschalige psychogeriatrische zorgplaatsen in voorbereiding. Er is sprake van een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad: straten met duplexwoningen, op langere termijn mogelijk enkele kleinere complexen eengezinswoningen, waarbij het doel vooral verjonging/modernisering van de voorraad is. Daarnaast blijven nultredenwoningen (zowel grondgebonden als in appartementen) gewenst.

De koers voor Eibergen ziet er als volgt uit
- Eibergen profileren als centrale plaats (winkels, industrie grenzend aan het Regionale bedrijventerrein): stimuleren van de ontwikkeling richting grootste kern van Berkelland;
- Meer accent op functie wonen (voorlopige voorkeur voor situering aan zuidoost) in relatie tot de bedrijvigheid;
- Extra accent op functie lokale bedrijven (voorlopige voorkeur omgeving de Kiefte-N18-stroomweg);
- Koopappartementen: minder sterk aanzetten (markt geeft grenzen aan, kritische blik is nodig);
- Zoekopgave in wijken rond het centrum voor aantrekkelijk programma voor senioren (grondgebonden);
- Woonservicezone tot ontwikkeling brengen.



Uitsnede van de woonvisiekaart (bron: gemeente Berkelland)

Het plan

Het plangebied bevindt zich in het noorden van Eibergen. De gemeente Berkelland streeft ernaar de kern Eibergen op het gebied van wonen, werken en voorzieningen, te laten uitgroeien tot de grootste kern en het centrum van de gemeente. Het plangebied is in de woonvisie niet aangewezen als een projectlocatie. Het plan past echter in de wens van de gemeente om meer nultredenwoningen te realiseren en draagt bij aan de kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad die op dit moment gaande is.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreinigingen en dus geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Een verkennend milieutechnisch bodemonderzoek is vereist indien een plan:

- betrekking heeft op een gebouw;
- het gebouw de grond raakt en er sprake is van een wijziging van de bestemming;
- het bouwplan regulier vergunning plichtig is;
- voortdurend (meer dan 2 uur per dag) mensen aanwezig zijn in het gebouw.

Verhoeve Milieu BV heeft in augustus 2008 een gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek[1] uitgevoerd voor deze locatie. Het doel van dit gecombineerd verkennend bodem- en asbestonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit en de mogelijke aanwezigheid van asbest in de bodem op de locatie. In de bijlage is het hele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste resultaten weergegeven.

Het bodemonderzoek is uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals die zijn gesteld in de Nederlandse Eindnorm (NEN) 5740. De NEN 5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van een onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek naar de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Voor het asbestonderzoek is uitgegaan van de NEN 5707.

Zintuiglijk is waargenomen dat de grond plaatselijk roest bevat. Verder zijn in de ondergrond van boring 02 sporen puin waargenomen, bevat de bovengrond van boring 04 een zwakke hoeveelheid slakken en resten glas en bitumen en zijn in de bovengrond van boring 08 resten plastic aangetroffen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Ook is visueel zowel op het maaiveld als in de boringen/ gaten geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het bovengrondmengmonster een licht verhoogd gehalte minerale olie is gemeten. In het mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. De bovengrond met resten glas en bitumen en een zwakke bijmening met slakken bevat licht verhoogde gehalten barium, kwik, lood en minerale olie, een matig verhoogd gehalte zink en een sterk verhoogd gehalte PAK (10) totaal.

---

[1] Gecombineerd verkennend bodem- asbestonderzoek, MTE/ADV/VMO/158128, Verhoeve Milieu, 27 augustus 2008.

In het grondwater overschrijden de concentraties barium, zink, naftaleen en tetrachlooretheen de streefwaarde. De overige onderzochte parameters in het grondwater overschrijden de streefwaarde niet.

Conclusie
Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de locatie niet geheel vrij is van verontreinigingen. De licht verhoogd gemeten gehalten zijn dusdanig gering verhoogd gemeten dat de risico's voor de volksgezondheid en het milieu als verwaarloosbaar klein mogen worden beschouwd. Aanvullend onderzoek hiervoor wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De gehalten zink en PAK in de bovengrond van boring 04 zijn echter dusdanig verhoogd gemeten dat nader onderzoek naar de ernst en omvang van deze verontreiniging noodzakelijk is.

Er is zintuiglijk zowel op het maaiveld als in de grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Nader onderzoek naar asbest is derhalve niet noodzakelijk.

Aanvullend onderzoek
Verhoeve Milieu heeft in 2008 een nader bodemonderzoek[2] uitgevoerd. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. Tijdens dit onderzoek zijn geen gehalten aan zink boven de tussenwaarde gemeten. De omvang van de sterke PAK(10) totaal verontreiniging is middels onderhavig onderzoek zowel in horizontale en verticale richting vastgesteld.
In totaal gaat het om 8m^3 sterk met PAK verontreinigde grond. De sterke verontreiniging met PAK bevindt in de directe omgeving van boorlocatie 04-105 en 103 van circa 0,1 tot 0,5 m-mv. In november 2011 is een Plan van Aanpak opgesteld voor sanering van de PAK-verontreiniging. De sanering vindt momenteel plaats, gelijk met de sloop. Er zal een evaluatierapport van de sanering gemaakt worden.

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

---

[2] Nader bodemonderzoek, MTE/ADV/VMO/158142, Verhoeve Milieu, 10-09-2008.

Geluidbelasting wegverkeer
Adviesburo van der Boom heeft een akoestisch onderzoek[3] naar de Geluidbelasting door wegverkeer op de woningen aan de Grotestraat 89-93 te Eibergen uitgevoerd. In de bijlage is het hele onderzoek opgenomen.
De locatie voor het appartementencomplex ligt binnen de bebouwde kom van Eibergen. De woningen liggen op ten minste 10 meter uit de as van de Grotestraat. De maximumsnelheid op de Grotestraat bedraagt 30 km/uur en heeft geen zone in de zin van de Wet Geluidhinder.

De geluidbelasting is in het kader van een goede ruimtelijke ordening berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Berkelland. De geluidbelasting bedraagt 59 dB zonder aftrek op de hoogst geluidbelaste gevel ten gevolge van wegverkeer op de Grotestraat. Omdat het gaat om een weg zonder geluidzone in de zin van de Wgh hoeft deze niet te worden getoetst.

Voor de gevels van de appartementen met een geluidbelasting van meer dan 53 dB zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Bij een geluidbelasting van 59 dB is een GA;k vereist van 26 dB voor de gevels van de hoogst geluidbelaste woning.

Akoestisch onderzoek parkeerplaats
Adviesburo van der Boom heeft onderzocht welke geluidbelasting ontstaat op de omgeving van de nieuwe parkeerplaats ten behoeve van de woningen aan de Grotestraat 89-93 te Eibergen. In de bijlage is het hele onderzoek[4] opgenomen. In de nabije omgeving ligt een aantal woningen. De geluidbelasting op de omgeving is bepaald met een rekenmodel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999, methode II.2, II.3, II.7 en II.8).

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau LAr,LT ten gevolge van alle activiteiten bij het bedrijf bedraagt in de immissiepunten 1 - 5 bij de woningen hooguit 45 dB(A) overdag, 43 dB(A) in de avond en 38 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit niet overschreden.

De maximale geluidniveaus LAmax ten gevolge van de auto’s bedragen in de immissiepunten bij de woningen hooguit 63 dB(A) overdag, 63 dB(A) in de avond en 64 dB(A) in de nacht. Daarmee worden de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit in de nacht overschreden.

Bij de parkeerplaats is geen sprake van (eigen) dominante geluidbronnen met een onnodig hoge geluidemissie. Geluidbeperkende voorzieningen zijn echter noodzakelijk om aan de standaard-eisen te voldoen. Dat kan alleen met een zeer hoge afscherming (> 5 m) aangezien de te beschermen gevels op 5 en 8.5 m hoogte liggen. Deze voorzieningen zijn niet uitgewerkt omdat dit geen reële opties zijn.

---

[3] Akoestisch onderzoek Geluidbelasting wegverkeer op woningen Grotestraat te Eibergen, Adviesburo van der Boom, 10 oktober 2011.

[4] Akoestisch onderzoek parkeerplaats nieuwe woningen Grotestraat te Eibergen, Adviesburo van der Boom, 13 oktober 2011.

Het is mogelijk voor de nachtperiode een grenswaarde voor de piekniveaus van 63 dB(A) aan te houden, zeker gezien het feit dat de parkeerplaatsen aan de zuidzijde in de nacht vrijwel niet zullen worden gebruikt.

Overigens zullen ook op de nieuwbouw hoge piekniveaus optreden bij passages van de voertuigen. Wanneer de parkeerplaats als openbare weg kan worden beschouwd kan toetsing aan de piekniveaus vervallen en kan dus bij alle woningen aan de eisen worden voldaan

De 50-dB(A)-contour ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting ligt op minder dan 3 meter van de wegas. De geluidbelasting op de woningen langs de weg – binnen de invloedssfeer van het bedrijf - ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Geluidwerende voorzieningen en voorzieningen nagalm voor de woningen
Adviesburo van der Boom heeft een akoestisch onderzoek[5] naar de Geluidwerende voorzieningen en voorzieningen nagalm voor de woningen Grotestraat 89-93 te Eibergen uitgevoerd. In de bijlage is het hele onderzoek opgenomen.

De geluidbelasting bedraagt 59 dB zonder aftrek op de voorgevel van het gebouw. De vereiste geluidwering GA,k voor wegverkeer bedraagt daarmee 26 dB(A) voor de verblijfsgebieden van de hoogst geluidbelaste woningen. De geluidbelasting op de gevels van de 6 woningen grenzend aan de achtergevel bedraagt 53 dB of lager. Voor deze woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig om te voldoen aan de minimum geluidwering GA,k van 20 dB(A).

Volgens het Bouwbesluit moet de karakteristieke geluidwering GA;k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning ten minste gelijk zijn aan de invallende geluidbelasting verminderd met 33; voor verblijfsruimten gelden 2 dB lagere waarden voor de geluidwering GA; k. De voorschriften hebben tot doel de geluidbelasting binnenshuis in de verblijfsgebieden van een woning te beperken tot 33 dB.

De benodigde geluidwering GA;k bedraagt 26 dB(A) voor de verblijfsgebieden van appartementen 3, 7 en 11 en 25 dB(A) voor de verblijfsgebieden van appartementen 4, 8 en 12. Voor de overige appartementen geldt de minimum eis voor de geluidwering van 20 dB. Deze woningen zijn niet in beschouwing genomen voor de berekeningen van de geluidwering.

Middels geluidwerende voorzieningen als ventilatie, kozijnen met een dubbele kierdichting en kozijnen met dubbele beglazing kan aan de eisen van het Bouwbesluit worden voldaan.
Voor alle beschouwde verblijfsgebieden blijkt dat bij de geadviseerde voorzieningen aan de eis van de karakteristieke geluidwering GA;k wordt voldaan.

---

[5] Akoestisch onderzoek Geluidwerende voorzieningen en voorzieningen nagalm woningen Grotestraat te Eibergen, Adviesburo van der Boom, 9 februari 2012.

5.1.3 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichts bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diversie regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO2 en PM10 betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 ug/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Uit de quickscan milieu[6] kan he volgende geconcludeerd worden:

---

[6] Quickscan milieucomponenten ten behoeve van ruimtelijke procedure, 6 april 2010, gemeente Berkelland.

- Aan de Grotestraat 89-93 te Eibergen bestaat het voornemen om 12 woningen te realiseren. Het aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500 woningen. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- Het besluitgebied ligt niet binnen de onderzoekszones van 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een rijksweg. Volgens de criteria uit de Wet milieubeheer inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.
- De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij o.a. een woning sprake van een significante blootstellingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2008, 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavige initiatief. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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 12 gevoelige functies mogelijk in de vorm van appartementen.

Voor het aspect bedrijven en milieuzonering is een memo[7] opgesteld. Uit deze memo blijkt dat rondom het plangebied van het appartementencomplex geen inrichtingen zijn. Het aspect bedrijven en milieuzonering levert geen belemmering op voor de ontwikkeling.

---

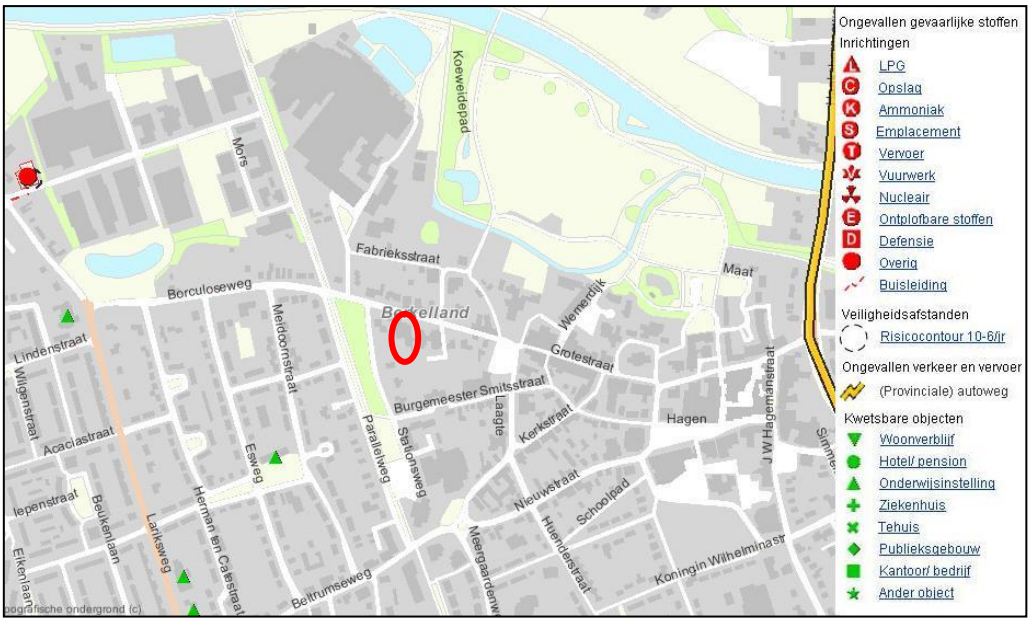
[7] Quickscan milieucomponenten ten behoeve van ruimtelijke procedure, 6 april 2010, gemeente Berkelland.

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 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 Besluit externe veiligheid inrichtingen (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.



Uitsnede van de risicokaart (bron: provincie Gelderland)

de uitsnede van de risicokaart is in het noordwesten een Gasdrukregel- en -meetstation te zien met een risicocontour van 15 meter. De afstand tot het plangebied is ruim 600 meter. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en ligt niet in een invloedsgebied van het groepsrisico.

Voor het aspect externe veiligheid is een memo[8] opgesteld. Geconcludeerd wordt dat met voorliggend plan niet wordt 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.

Voor wat betreft externe veiligheid worden bovendien geen problemen 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. In de omgeving zijn ook geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

5.2 Water

5.2.1 Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening

---

8 Quickscan milieucomponenten ten behoeve van ruimtelijke procedure, 6 april 2010, gemeente Berkelland.

heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.
Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. In de afgelopen eeuwen is door de verschillende gebruiksfuncties veel ruimte aan de rivieren ontnomen, met als gevolg dat de rivieren zijn ingeklemd tussen de dijken, die steeds hoger zijn gemaakt. Door de bevolkingsontwikkeling en economische groei zijn de te beschermen waarden sterk toegenomen. Deze kwetsbaarheid van Nederland, tezamen met ongunstige verwachtingen over klimaatverandering en zeespiegelstijging, maken duidelijk dat een duurzame bescherming tegen hoogwater, zowel nu als in de toekomst, hoge prioriteit moet houden.

5.2.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. Hierin is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen. Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

5.2.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap werkt aan het realiseren en in stand houden van een duurzaam en aantrekkelijk watersysteem en het beschermen van het beheersgebied tegen wateroverlast en overstromingen. Het waterschap stelt de volgende doelen:

- de watersystemen zijn in balans en ze kunnen tegen een stootje. Dit betekent dat perioden van grote neerslaghoeveelheden of perioden van extreme droogte geen grote, maatschappelijke, ecologische of financiële gevolgen hebben;
- het water wordt zoveel mogelijk vastgehouden daar waar het valt. In extreme omstandigheden wordt overtollig water zoveel mogelijk in het eigen systeem opgevangen;
- het grondgebruik is afgestemd op de mogelijkheden en beperkingen van de grond, het watersysteem en het waterbeheer;
- water, landbouw en natuur zorgen gezamenlijk voor een aantrekkelijk landschap waar het ook aangenaam recreëren is, zowel in het landelijk gebied als in de bebouwde gebieden;
- het water is zo schoon dat het optimale leef- en voortplantingsmogelijkheden biedt aan planten en dieren;
- de zwemwateren zijn schoon en helder zodat recreanten zonder risico een frisse duik kunnen nemen.

5.2.4 Watertoets

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden aangetoond dat in het nieuwe plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding. Hiervoor is aangesloten op het document “Standaard Waterparagraaf” van het waterschap Rijn en IJssel. Hierin worden een aantal belangrijke thema’s aangegeven die meegenomen dienen te worden in de planvorming. In de zogenaamde watertoetstabel worden alle thema’s met betrekking tot water weergegeven. De relevante thema’s zullen in deze paragraaf aan bod komen nadat de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied is beschreven.

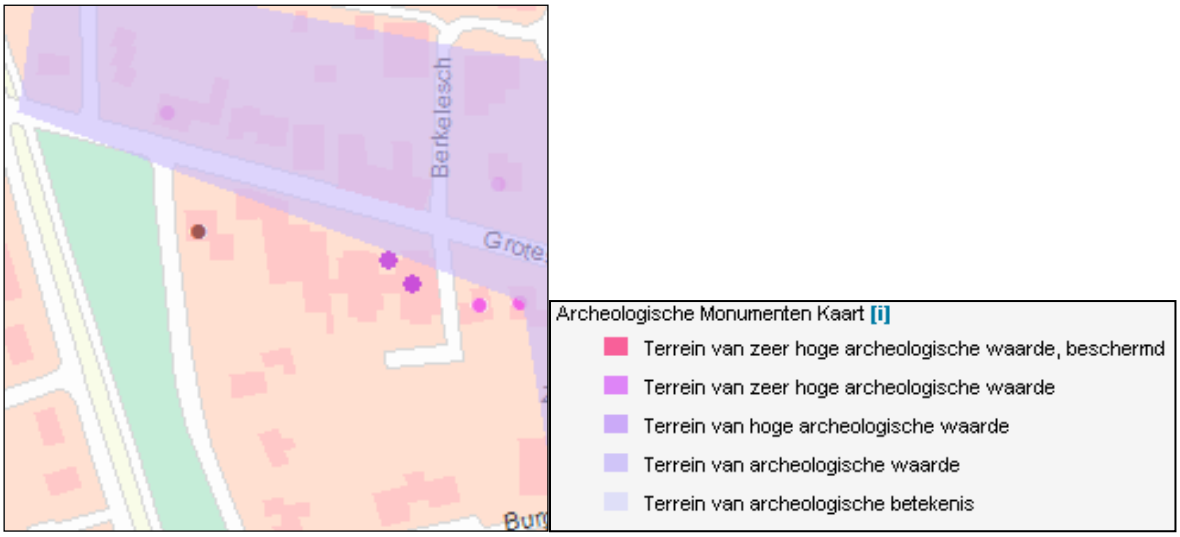
Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA’S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?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

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.

5.3 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd dient te worden aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Het noordelijke deel van het plangebied is op de provinciale archeologische verwachtingskaart aangewezen als terrein van archeologische waarde.

ARC heeft in 2010 een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Om die reden is een inventariserend veldonderzoek noodzakelijk.
Het archeologisch karterend booronderzoek is ook door ARC uitgevoerd. Het archeologisch veldonderzoek toont aan dat de hoge archeologische verwachtingswaarde niet wordt bevestigd. Het archeologisch bodemarchief is verstoord. Vervolgonderzoek in de vorm van bijvoorbeeld een proefsleuvenonderzoek is niet noodzakelijk voor zover de nieuwbouw gaat plaatsvinden ter plekke van de huidige bebouwing. Voor het overige gedeelte van het plangebied geldt dat in de zone waar een intact bodemprofiel aanwezig is, de bodem niet dieper dan 0,40 m- mv mag worden verstoord.



Uitsnede archeologische verwachtingswaardenkaart 13 maart 2012 (bron: provincie Gelderland)

5.4 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 en eventuele andere natuurregelgeving. Bij deze activiteit moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied.

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna[9] uitgevoerd voor de locatie. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Waarnemingen en te verwachten soorten
De bebouwing op de onderzoekslocatie biedt broedgelegenheid voor jaarrond beschermd soorten als huismus en gierzwaluw. De aanwezigheid van deze soorten kan op basis van de huidige onderzoeksinspanning niet op voorhand worden uitgesloten. Verder biedt de begroeiing op de onderzoekslocatie broedgelegenheid voor algemeen voorkomende broedvogelsoorten.
De bebouwing is geschikt als zomerverblijfplaats voor laatvlieger. Indien de spouwmuur aan de zuidzijde van de bebouwing toegankelijk is voor vleermuissoorten, kan de aanwezigheid van een kraamverblijfplaats van gewone dwergvleermuis of laatvlieger niet op voorhand worden uitgesloten.
In de tuin zijn algemene soorten grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet:
Over het algemeen kan schade aan niet jaarrond beschermde broedvogels worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren. Ten aanzien van jaarrond beschermde soorten zijn, afhankelijk van de uitkomst van aanvullend onderzoek, mogelijk maatregelen noodzakelijk.
Voor de te verwachten algemene voorkomende amfibieën en grondgebonden zoogdieren geldt de algemene zorgplicht. Er zijn geen specifieke maatregelen noodzakelijk.

Gebiedsbescherming
De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

Noodzaak tot nader onderzoek
Het wordt noodzakelijk geacht om aanvullend onderzoek naar gierzwaluw en huismus uit te voeren. Het aanvullend onderzoek bestaat uit een tweetal veldbezoeken in mei en juni om vast te stellen of de soorten op de onderzoekslocatie broeden. Het is niet met zekerheid te zeggen of de spouwmuur toegankelijk is

[9] Quickscan flora en fauna Grotestraat 89-93 te Eibergen, 10035315, Econsultancy bv, 23 april 2010.

voor dwergvleermuizen, daarom wordt aanbevolen een inspectie plaats te laten vinden van de dakrand om uit te sluiten of te bevestigen of er invliegmogelijkheden aanwezig. Ook biedt de aanwezigheid van ruimte onder de dakpannen mogelijk voor laatvlieger een zomerverblijfplaats, dit dient middels aanvullend onderzoek onderzocht te worden. Verder dient er onderzoek plaats te vinden van de mogelijke verblijfplaats grenzend aan de onderzoekslocatie op huisnummer 91.

Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75
Indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie vleermuizen of broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn aanwezig zijn, treden er door de voorgenomen werkzaamheden mogelijk overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen op verbodsbepalingen ten aanzien van vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan, kan vooraf door Dienst Regelingen ter goed keuring worden voorgelegd middels een ontheffingsaanvraag.

Aanvullend veldonderzoek
Econsultancy heeft een aanvullend ecologisch veldonderzoek[10] uitgevoerd. In de bijlage is het gehele onderzoek opgenomen. In deze paragraaf worden de belangrijkste bevindingen weergegeven.

Waarnemingen en te verwachten soorten
Op basis van het aanvullend onderzoek kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat de te slopen bebouwing binnen de onderzoekslocatie geen verblijfsfunctie heeft voor vleermuizen. De siertuin binnen de onderzoekslocatie wordt gebruikt door één tot drie gewone dwergvleermuizen om te foerageren. In de te slopen bebouwing zijn twee nestplaatsen van gierzwaluw vastgesteld, waarvan één aan de voorzijde van het gebouw onder een overstekende dakpan en één in een opening in de nok van de schuur. Binnen de onderzoekslocatie zijn geen nestplaatsen vastgesteld van de huismus. De beplanting zoals de klimop en bosschages biedt met name schuilgelegenheid en voedsel voor huismus. Ook is de beplanting 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 gierzwaluw behouden moeten blijven. Daarnaast is het van belang dat er zodanig wordt gewerkt dat schade aan de soorten wordt voorkomen en de maatregelen worden gevolgd zoals beschreven in onderhavige rapportage. Sloop en het verwijderen van beplanting vindt plaats buiten het broedseizoen (ook ten behoeve van algemeen te verwachten broedvogels). Tijdelijke verblijfplaatsen voor gierzwaluw dienen te worden aangebracht, indien de nieuwbouw nog niet gereed is voor terugkeer van gierzwaluw in Nederland. Het aanbrengen van tijdelijke verblijfplaatsen dienen 2 maanden (uiterlijk maart) voorafgaand het broedseizoen van gierzwaluw geplaatst te worden aan bebouwing in de directe omgeving. De nieuwbouw dient voor gierzwaluw geschikt te worden gemaakt.

---

[10] Aanvullend ecologisch veldonderzoek, 11035340, Econsultancy, 28-09-2011.

Er bestaat de mogelijkheid om de betreffende maatregelen goed te laten keuren door het indienen van een ontheffingsaanvraag bij het ministerie van EL&I middels een activiteitenplan. De voorwaarden, zoals omschreven in onderhavig document, dienen nageleefd te worden om overtredingen van de Flora- en Faunawet te voorkomen ten tijde van de werkzaamheden en zijn inhoudelijk bekend bij de betrokken medewerkers aangaande het project. Wanneer controle plaatsvindt van de werkzaamheden dient dit document overhandigd te worden. Op de onderzoekslocatie is de aanwezigheid van onderhavig document ten tijde van uitvoering van het project verplicht.

5.5 Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt in het noorden van de kern Eibergen. De ontsluiting van het appartementengebouw vindt plaats middels een directe aansluiting op de Grotestraat. Deze weg heeft een ontsluitingsfunctie voor het noordelijke deel van Eibergen. Het aantal verkeersbewegingen zal door de komst van het appartementengebouw naar verwachting licht toenemen, maar dit zal geen negatieve effecten hebben op de verkeerssituatie ter plaatse.

Wat betreft parkeren is de aanleg van voldoende parkeerplaatsen om op de planlocatie in de parkeerbehoefte te kunnen voorzien het uitgangspunt. Op het perceel Grotestraat 89-93 worden in totaal 16 parkeerplaatsen aangelegd.

Om te kunnen beoordelen of aantal parkeerplaatsen volstaat, is gekeken naar de landelijk gemiddelde parkeercijfers[11] voor woningen met een gemiddelde prijs in de schil/overloopgebied van een stedelijke zone. Uitgaande van deze gemiddelden, blijkt dat op de planlocatie geen substantiële parkeerproblemen worden voorzien.

Voorziening	Aantal woningen	Min. vereiste capaciteit	Max. vereiste capaciteit	Aantal benodigde plaatsen
Woning midden	12	1,4	1,6	± 17-19

[11] CROW, Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering, 2008.

6 Economische uitvoerbaarheid

ProWonen draagt al het risico voor de ontwikkeling van het plan. Er is een realiseringsovereenkomst en een overeenkomst ‘tegemoetkoming in schade’ afgesloten.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

In 2010 hebben er drie buurtbijeenkomsten van ProWonen plaatsgevonden. Deze overleggen vonden achtereenvolgens plaats op 21 april 2010, 2 juni 2010 en 26 augustus 2010. Bij deze overleggen waren omwonenden, ProWonen, architect Raaklein Architectuur en Bouwbedrijf Penterman aanwezig.

Tijdens de overleggen zijn de nieuwe ontwikkelingen aan de Grotestraat 89-93 toegelicht door Prowonen en de architect. Voor de omwonenden was er ruimte voor vragen en opmerkingen. Om de privacy van de omwonenden te waarborgen zijn er een aantal aanpassingen aan het plan voorgesteld en doorgevoerd.

7.2 Inspraak

De ruimtelijke onderbouwing Eibergen, Grotestraat 89-93 (2012) heeft van 9 mei 2012 tot en met 19 juni 2012 voor inspraak ter inzage gelegen in de Publiekswinkel, Marktstraat 1 in Borculo. Conform de gemeentelijke Inspraakverordening kan eenieder in deze periode van zes weken een inspraakreactie indienen op de aanvraag.

Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen. Deze inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van de ruimtelijke onderbouwing.

In een separate bijlage zijn de resultaten van de inspraakreacties opgenomen in het rapport Beoordeling inspraakreacties 'Eibergen, Grotestraat 89-93 2011'.

7.3 Zienswijzen

In deze paragraaf of in een separate bijlage worden te zijner tijd de resultaten van de zienswijzen opgenomen.

Bijlage 1: bodem- asbestonderzoek

Bijlage 2: aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 4: akoestisch onderzoek parkeerplaatsen

Bijlage 5: akoestisch onderzoek voorzieningen

Bijlage 6: quickscan milieu aspecten

Bijlage 7: quickscan flora en fauna

Bijlage 8: aanvullend onderzoek flora en fauna