

**RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
RUURLO, DEN OLDENHOF (2012)**

GEMEENTE BERKELLAND

COLOFON

Plannaam	Ruimtelijke onderbouwing Ruurlo, Den Oldenhof (2012)
Plannummer	-
Datum	april 2012
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	Pro Wonen
Projectteam Witpaard	Johan Fuite
Projectnummer	1859026

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
	1.1 DE HUIDIGE SITUATIE	5
	1.2 HET PLAN	5
	1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
2	BELEIDSKADERS	8
	2.1 ALGEMEEN	8
	2.2 RIJKSBELEID	8
	2.2.1 NOTA RUIMTE	8
	Basiskwaliteit buiten de stedelijke netwerken	8
	2.3 PROVINCIAAL BELEID	9
	2.3.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005	9
	2.3.2 KWALITATIEF WOONPROGRAMMA 2010-2019	9
	2.4 GEMEENTELIJKE BELEID	10
	2.4.1 STRUCTUURVISIE BERKELLAND 2025	10
	2.4.2 WONINGBOUW	10
	2.4.3 CONCLUSIE	11
3	RANDVOORWAARDEN, ONDERZOEK EN VERANTWOORDING	12
	3.1 INLEIDING	12
	3.2 MILIEUASPECTEN	12
	3.2.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	12
	3.2.2 GELUID, WEGVERKEERSLAWAAI	14
	3.2.3 EXTERNE VEILIGHEID	16
	3.2.4 LUCHTKWALITEIT	16
	3.2.5 GEURHINDER VEEHOUDERIJEN	18
	3.2.6 BODEM	19
	3.2.7 WATER	20
	3.2.8 ARCHEOLOGIE	21
	3.2.9 ECOLOGIE	22
	3.2.10 VERKEER	23

4	HET PLAN	24
5	UITVOERBAARHEID	26
	5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERHEID	26
	5.2 ECONOMISCHE UITVOERHEID	26
BIJLAGE 1.	BODEMONDERZOEK	27
BIJLAGE 2.	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK	28
BIJLAGE 3.	QUICKSCAN ECOLOGIE	29
BIJLAGE 4.	AANVULLEND VLEERMUIZEN ONDERZOEK	30

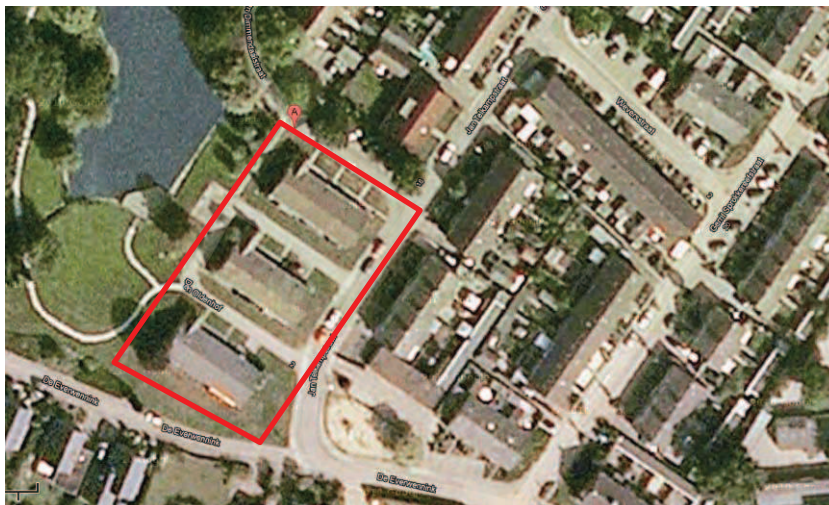
1 INLEIDING

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft het plangebied Den Oldenhof in Ruurlo. Op dit moment staan op deze locatie negen seniorenwoningen welke in eigendom zijn van Wooncorporatie ProWonen. Deze woningen worden vervangen door een woonzorgcomplex. Wooncorporatie ProWonen vraagt voor het project een omgevingsvergunning aan. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van deze aanvraag.

1.1 DE HUIDIGE SITUATIE

Tussen de J. Dimmendaalstraat, de J. Telkampstraat, de Everwennink en aan de westzijde een groenzone met waterpartij, staan een drietal bouwblokken met in totaal negen seniorenwoningen. Het gaat om de adressen Den Oldenhof 2, 4, 6, 8, 10, 12 en de Jan Dimmendaalstraat 13, 15 en 17. Deze percelen zijn kadastraal bekend als: kadastrale gemeente Ruurlo, sectie I, perceelnummers 2184, 2185, 2186 en gedeeltelijk 3684.

Doordat de bouwblokken op enige afstand van elkaar staan, biedt de locatie twee doorkijkjes en doorsteek vanaf de J. Telkampstraat naar de waterpartij aan de westzijde. Tevens is er aan de westzijde een wandelpad langs het water.



De woningen bestaan uit één bouwlaag met een zadeldak, voldoen niet meer aan de eisen die woningcorporatie Prowonen stelt aan het woningbestand. En vandaar dat de woningen ook al enige tijd niet meer te huur werden aangeboden. Inmiddels staan alle woningen leeg, waardoor het geheel een verwaarloosde indruk maakt. Ook zijn de eerste sporen van vernieling al zichtbaar.

1.2 HET PLAN

Op dit moment staan er aan Den Oldenhof in Ruurlo negen seniorenwoningen. Deze woningen zijn niet meer van deze tijd en het plan bestaat om deze te slopen. Pro Wonen gaat samen met Stichting De Lichtenvoorde op dezelfde plek drie nieuwe blokken terug bouwen in de vorm van een woonzorgcomplex. In deze nieuwe blokken wil Stichting de Lichtenvoorde 24-uurs zorg

gaan aanbieden aan zorgbehoevende oudere cliënten. Tussen de drie blokken komt aan de achterzijde een glazen verbindingsgang. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de planbeschrijving.

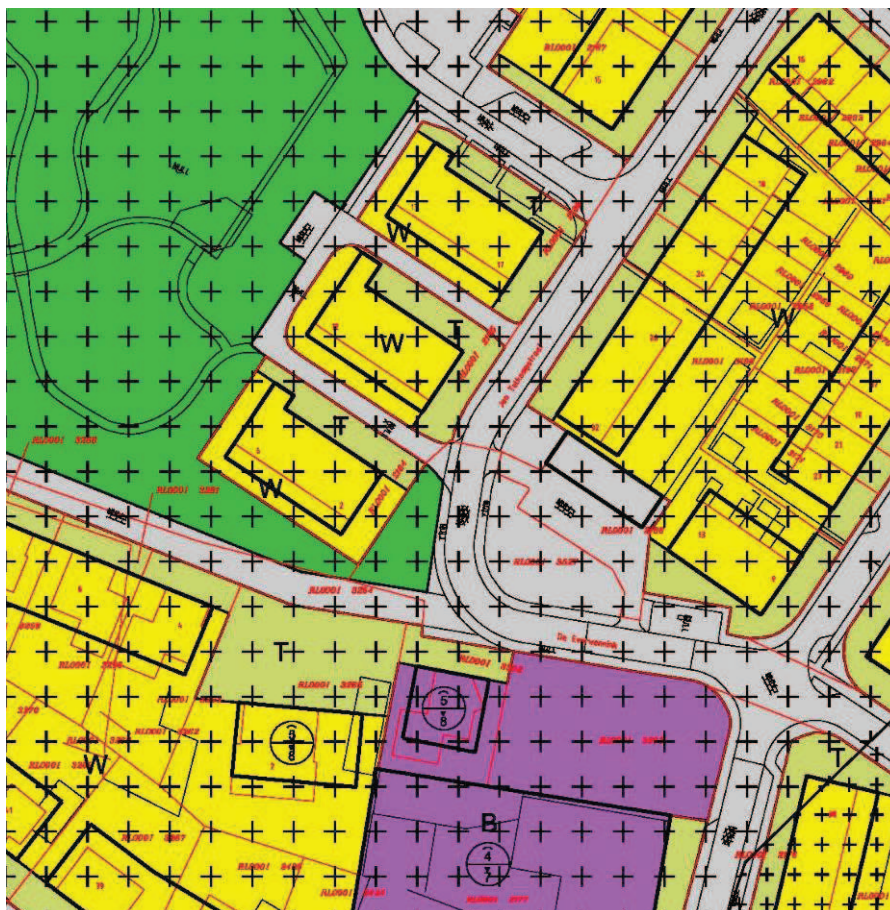
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN

De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan “Ruurlo Centrum” de bestemming ‘Woondoeleinden 1’ en de bestemming ‘Verkeersdoeleinden’. Per bouwblok is er een bestemmingsvlak aangegeven met daarin als contour van de bestaande woning de bouwgrens. De goothoogte is maximaal 6 meter terwijl de nokhoogte maximaal 10 meter is. De bestaande hoogtes blijven ruim onder deze maximale maten. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Ruurlo, vastgesteld op 27 september 1999 en op 9 mei 2000 door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd (gedeeltelijk goedkeuring onthouden).



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Ruurlo, Woongebieden 2011” heeft van 26 oktober tot en met 6 december 2011 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan wordt op 10 april 2012 vastgesteld. In dit plan heeft het de bestemming Wonen, Tuin en Verkeer- en Verblijfsgebied.



De aanvraag om een omgevingsvergunning is gericht op het realiseren van een woonzorgcomplex. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan en met de regels uit het ontwerpbestemmingsplan. De aanvraag om een omgevingsvergunning wordt dan ook gezien als een verzoek om een afwijking van het bestemmingsplan, conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo.

2 BELEIDSKADERS

2.1 ALGEMEEN

In dit hoofdstuk is het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid opgenomen. Het nationale en provinciale beleid is beschreven in verschillende nota's over de ruimtelijke ordening, alsmede in de structuurvisie. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Berkelland is dit het geval. Het beleid van de hogere overheden is veelal van een andere schaal dan de schaal waarop een bestemmingsplan wordt opgesteld. Om die reden wordt slechts beknopt het beleid op rijksniveau toegelicht. Meer uitvoerig zal worden ingegaan op het Streekplan Gelderland, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid.

2.2 RIJKSBELEID

2.2.1 NOTA RUIMTE

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijke beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimtevragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid.

Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is, "Decentraal wat kan, centraal wat moet". De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden (provincie en gemeente).

Basiskwaliteit buiten de stedelijke netwerken

Het kabinet streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden.

Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

Het voorliggend plan past binnen deze uitgangspunten.

2.3 PROVINCIAAL BELEID

2.3.1 STREEKPLAN GELDERLAND 2005

Op 29 juni 2005 is door Gedeputeerde Staten van Gelderland het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Na de inwerkingtreding van de Wro in 2008 heeft het streekplan de status van provinciale structuurvisie gekregen. Het streekplan voorziet in een integrale herziening van het ruimtelijke beleid van de provincie (Streekplan Gelderland 1996 en de daaropvolgende partiële herzieningen). In het Streekplan Gelderland 2005 wordt aangegeven, dat de provincie wil voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies. In de WGR-regio's wordt de benodigde uitbreidingsruimte uitgewerkt in "zoekzones voor stedelijke functies". Gemeentelijke visies voor wonen en werken dienen daarvoor mede als basis.

Het streekplan geeft de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek, dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan. De provincie vraagt de samenwerkende overheden de diverse ruimtelijke opgaven in de regionale plannen en programma's af te stemmen op de ruimtelijke structuur. In de interactieve voorbereiding van dit streekplan is daarom intensief overleg gepleegd met maatschappelijke organisaties, regio's, gemeenten, waterschappen en het rijk.

Na dit overleg is geconcludeerd dat het ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 gericht moet zijn op:

- een kwalitatieve benadering;
- een ontwikkelingsgerichte aanpak, waarbij de provincie minder gedetailleerd
- bestemmingsplannen toetst;
- gebiedsgericht en regionaal gedifferentieerd ruimtelijk beleid;
- het begeleiden van het (ruimtelijk) planvormingsproces.

In de uitgangspunten voor het ruimtelijk beleid zijn de ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten alsmede een regionale inzet bepalend. Door de Regio Achterhoek is in april 2004 de "Regionale structuurvisie Achterhoek" opgesteld. Uitgangspunt van deze structuurvisie is om de Achterhoek verder te ontwikkelen als een economisch, sociaal en cultureel zelfstandige regio die zich naar buiten toe met name profileert met haar kleinschaligheid en landschappelijke kwaliteiten. Het bevorderen van een volwaardig voorzieningenpeil in de grotere kernen is hierbij één van de ambities.

Het dorp Ruurlo komt in het streekplan niet specifiek voor. Op de beleidskaart ruimtelijke structuur valt het dorp Ruurlo binnen het "multifunctioneel gebied; bebouwd gebied 2000".

Het voorliggende initiatief past binnen deze uitgangspunten.

2.3.2 KWALITATIEF WOONPROGRAMMA 2010-2019

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 er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners.

De afspraken gaan over het aantal woningen, de kwaliteit en de typen woningen per regio. Gedeputeerde Staten hebben op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. Daarin zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken kwamen tot stand door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Onder het Afsprakenkader voor de regio Achterhoek staat het volgende omschreven voor het onderwerp Wonen-welzijn-zorg.

In de regio ligt het accent op ouderen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen, ook in kleine kernen. De partijen onderschrijven hierbij de volgende aspecten:

- Integraliteit van wonen, welzijn en zorg
Toepassen van woonservice-/woonzorgzones met voldoende welzijn en zorgvoorzieningen in de nabijheid met mogelijkheden voor nieuwbouw of een bestaande woningvoorraad die (deels) aanpasbaar is.
- Leefbaarheid van kleine kernen
Aandacht voor de eigenheid van kernen en de specifieke kwaliteiten. Gedifferentieerd aanbod van woningen op wijkniveau (zo min mogelijk noodgedwongen verhuizingen naar een andere kern).
- Zorgwoningen
Mensen met behoefte aan zorg zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen door (deels) aanpassing naar nultreden. Zorggeschiktheid van bestaande voorraad laten toenemen. Evenals aandeel geschikt voor ouderen in de nieuwbouw.
- Maatregelen voor ouderen in de koopsector
Aansturen op maatregelen in de koopsector, waardoor ouderen langer in de huidige woning kunnen blijven wonen.
- Afspraken tussen partijen worden gemaakt in het licht van deze aspecten.

Hieruit blijkt dat het voorliggende initiatief passend is binnen het beleidskader.

2.4 GEMEENTELIJKE BELEID

2.4.1 STRUCTUURVISIE BERKELLAND 2025

De "Structuurvisie Berkelland 2025" geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente. Een uitgangspunt voor de gemeente is het behouden van de rust, de variatie en de kleinschaligheid van het woningaanbod. De vier hoofdkernen hebben daarbij ieder hun eigen kwaliteiten. Deze kwaliteiten moeten verder worden versterkt.

2.4.2 WONINGBOUW

De Achterhoek krijgt de komende jaren te maken met bevolkingsdaling. Het aantal inwoners daalt nu al licht. Bevolkingsdaling heeft directe consequenties voor het draagvlak van diverse voorzieningen. Vanaf ongeveer 2025 krijgt de Achterhoek ook te maken met een dalend aantal huishoudens. Wanneer hier niet tijdig op ingespeeld wordt, heeft dit grote gevolgen voor de woningmarkt. De Achterhoekse gemeenten zijn op tijd om nu in te spelen op deze gewijzigde ontwikkelingen.

Ook hebben Nederland en de Achterhoek te maken met een sterke vergrijzing en daarmee een andere vraag op de woningmarkt. Daar komt bij dat we op dit moment (2011) in een tijd leven, die de vraag naar betaalbare woningen vergroot. Ook staan we aan de vooravond van grote bezuinigingen voor zowel gemeenten als corporaties, die investeringsmogelijkheden drastisch verkleinen. De opgave is groter, de mogelijkheden zijn kleiner.

Deze trends hebben een kwalitatieve en kwantitatieve druk op de woningbouwmarkt tot gevolg. De noodzaak wordt gevoeld en heeft ertoe geleid dat de zeven Achterhoekse gemeenten, zes woningbouwcorporaties en de provincie Gelderland de krachten bundelen en verantwoordelijkheid nemen voor de situatie op de Achterhoekse woningmarkt in de toekomst. De eerste regionale woonvisie voor de Achterhoek is hiervan het resultaat.

Voor de actualisering van de bestemmingsplannen in Berkelland heeft dit tot gevolg dat in de plannen geen sprake is van uitbreiding van het aantal woningen. Wij spreken hier dan van conserverende bestemmingsplannen. De gemeente Berkelland heeft nog geen nieuw welstandsbeleid en valt op dit moment terug op de nota's van de voormalige gemeenten. Voor Ruurlo geldt de Welstandsnota Ruurlo, vastgesteld door de gemeente Ruurlo op 27 november 2003. De gemeenteraad van Berkelland heeft de nota opnieuw vastgesteld en van toepassing verklaard op 12 december 2006. Er is een nieuwe Welstandsnota in voorbereiding.

2.4.3 CONCLUSIE

Het voorliggende initiatief past binnen het beleid van de gemeente. Het plan draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van Ruurlo en de nabije omgeving. Bovendien worden er geen woningen toegevoegd, maar worden getransformeerd naar een woonzorgcomplex (een bijzonder woongebouw).

Berkelland streeft naar leefbare wijken en kernen met een gedifferentieerde woningvoorraad en bevolking. Woningbouw wordt geconcentreerd in de vier hoofdkernen en moet zo min mogelijk beslag leggen op ruimte buiten de bebouwde kom, dit betekent dat inbreiden zoveel mogelijk voor uitbreiden gaat. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken.

In de structuurvisie worden de belangrijkste ontwikkelingen voor de vier grote kernen; Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo afzonderlijk weergegeven.

Ruurlo moet zich verder profileren als dorp voor recreatie en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden voor mensen van buiten de regio. Er worden in Ruurlo nog relatief veel woningen gebouwd. Hierbij moet ingezet worden op verschillende woningtypen. Zowel aantrekkelijk luxe en exclusief wonen, als ook starterswoningen en woningen voor huishoudens met een laag inkomen.

De aantrekkingskracht voor nieuwe winkels is voldoende. Wel moet leegstand voorkomen worden. Het stimuleren van centrumontwikkelingen draagt hieraan bij. Tenslotte moeten de ontwikkelingen rondom het station en het kasteel worden gestimuleerd.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleidskader.

3 RANDVOORWAARDEN, ONDERZOEK EN VERANTWOORDING

3.1 INLEIDING

Het plan past niet binnen de geldende bestemming. Er moet bekeken worden of belemmeringen zijn en of er ook vanuit de diverse onderzoeksaspecten sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderdeel milieu bestaat uit verschillende aspecten. De aangevraagde ontwikkeling is alleen mogelijk als:

- dit bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering belemmert en op deze locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- er sprake is van voldoende afstand tot woningen en andere gevoelige objecten in de omgeving.

Naast het onderdeel milieu is er ook gekeken naar overige aspecten zoals archeologie en water.

De ontwikkeling vindt plaats op dezelfde plek als de woningblokken die er stonden. Alleen de verbindingsgangen zijn extra bebouwingsoppervlak. Om een goed beeld te krijgen van de situatie worden de milieuonderwerpen hierna behandeld.

3.2 MILIEUASPECTEN

3.2.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Beoordelingskader

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

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

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor de beoordeling van concrete activiteiten kan concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. Uit de globale beoordeling aan de richtafstanden kan blijken dat een ontwikkeling niet mogelijk is. Dit hoeft niet te betekenen dat

deze hoe dan ook niet door kan gaan. Uit onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting van bedrijven kunnen namelijk kleinere afstanden dan de richtafstanden volgen. Op dat moment is een afweging aan de orde met betrekking tot de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Overwegingen

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich het onderstaande bedrijf.



Figuur 1: De Ervenwennink 2a (achter Wiersseweg 35) – Aannemer

Op de locatie de Ervenwennink 2a bevindt zich een aannemersbedrijf met werkplaats. Hiervoor is in het verleden een milieuvergunning is verleend. Het bedrijf is nadien onder de werkingssfeer van het Besluit bouw- en houtbedrijven milieubeheer komen te vallen. Inmiddels is dat besluit weer opgevolgd door het Activiteitenbesluit.

Op grond van de bedrijfsactiviteiten (voornaamste milieuaspect: geluid) dient volgens "Bedrijven en milieuzonering" een afstand van ten minste 50 meter te worden aangehouden.

SBI-code	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
52	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m ²	10	30	50	10	3.1

Aan deze afstand wordt in de betreffende situatie niet voldaan. In de richting van de nieuw te realiseren woningen bevinden zich geen bestaande woningen in het tussenliggende gebied. De nieuwe woningen zijn daarom (samen met een aantal andere woningen in de omgeving) bepalend voor het geluid dat dit bedrijf ten hoogste mag produceren. Op de woningbouwlocatie aan Den Oldenhof is nu ook al sprake van woningen. Daar verandert met deze ontwikkeling weinig aan. De glazen gang ligt buiten de 50 meter zonering.

Conclusie

Het woonzorgcomplex ligt binnen de 50 meter zonering van een aannemersbedrijf. Maar omdat het op dezelfde plaats wordt gebouwd als de huidige blokken verandert er niets voor de omliggende bedrijven en woningen.

Er zitten geen keukens of andere grote installaties in het complex. Het is vergelijkbaar met de huidige woonvorm in dat opzicht. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

3.2.2 GELUID, WEGVERKEERSLAWAAI

Beoordelingskader

Binnen ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wet geluidhinder het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de Wet geluidhinder staat beschreven dat alle wegen een zone hebben. Een uitzondering hierop zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een akoestisch onderzoek verplicht is als er een nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en of de omgeving binnenstedelijk of buitenstedelijk is. In de onderstaande tabel staan de zonebreedtes gegeven.

Aantal rijstroken binnenstedelijk	Aantal rijstroken buitenstedelijk	Zone-breedte (m ²)
1 of 2		200
3 of meer		350
	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

Tabel1: Zonebreedtes

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan:

de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woningen langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom.

In artikel 82 ,lid 1 staat dat voor deze woningen de geluidbelasting van het verkeerslawaaï op de gevel maximaal 48 dB mag zijn. Dit wordt de voorkeurswaarde genoemd.

Als niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente een hogere toelaatbare waarde vaststellen. Dit wordt geregeld in het Besluit geluidhinder.

De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor een nieuw te bouwen woning in:

- Binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB.
- Buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB.
- Buitenstedelijk gebied: agrarische bedrijfswoningen maximaal 58 dB.
- Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat :
- maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting op de gevel, ten gevolge van de weg, tot 48 dB onvoldoende doeltreffend zijn,
- Dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard.
- Op grond van de verwachting dat de geluidproductie van motorvoertuigen in de toekomst afneemt, mogen de berekende geluidbelastingen op de gevels worden gereduceerd:
- Met 2 dB bij wegen met een toegestane rijsnelheid van 70 km/h en hoger en
- Met 5 dB bij wegen met een rijsnelheid van lager dan 70 km/h.
- Voor de bepaling van de geluidwering van de gevels (bij de bouwvergunning) mogen deze reducties niet worden toegepast.

Overweging

De ontwikkeling ligt omringt door 30 km wegen waarvan de Vijverweg en de Wiersseweg maatgevend zijn. De overige wegen zijn zo beperkt qua verkeersbelasting dat ze buiten beschouwing gelaten worden.



Categorie	Dag	Avond	Nacht		Etmaalintensiteit
Uurintensiteit	6,42	3,71	1,01	--	331,00
Motorrijwielen	--	--	--	--	
Lichte mvtg	97,99	98,48	98,82	--	
Middelzware mvtg	1,41	0,99	0,71	--	
Zware mvtg	0,60	0,53	0,47	--	

Tabel 1: Verkeersgegevens Vijverweg, een 30 km weg



Categorie	Dag	Avond	Nacht		Etmaalintensiteit
Uurintensiteit	6,42	3,72	1,01	--	390,00
Motorrijwielen	--	--	--	--	
Lichte mvtg	98,11	98,57	98,90	--	
Middelzware mvtg	1,32	0,93	0,66	--	
Zware mvtg	0,56	0,50	0,44	--	

Tabel 2: Verkeersgegevens Wiersseweg, een 30 km weg

Deze wegen hebben geen zone omdat de maximum snelheid 30 km per uur is. Hogere grenswaarden zijn daarom niet van toepassing. Er is nog een totaalbelasting berekend en deze blijft onder 38 dB waarmee er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er is geen aanvullend onderzoek voor de ruimtelijke procedure of het Bouwbesluit nodig. Verkeerslawaaï is geen aandachtspunt.



Figuur 2: Openveld contour geluidbelasting

Conclusie

Verkeerslawaaï is geen belemmering.

3.2.3 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder aangeduid met Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In de omgeving van de voorgestane ontwikkeling zijn geen qua externe veiligheid relevante inrichtingen aanwezig. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt.

In onderhavig 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.

Verder zijn in de omgeving geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

3.2.4 LUCHTKWALITEIT

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);

- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling nibm kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze “gevoelige bestemmingen” zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van “gevoelige bestemmingen” binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (ondermeer veehouderijen).

Beoordeling bij ontwikkeling van woonbestemmingen

De Regeling nibm is van toepassing omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van een wooncomplex dat niet boven de maat van 1500 woningen of vergelijkbaar uitkomt. Het complex valt onder het Besluit gevoelige bestemmingen. Er zijn echter geen provinciale of rijkswegen binnen de gestelde afstanden van 50 en 300 meter. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

Conclusie

Luchtkwaliteit werpt geen belemmeringen op. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet nodig.

3.2.5 GEURHINDER VEEHOUDERIJEN

Beoordelingskader

Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders:

- Wet geurhinder en veehouderij;
- Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland;
- Besluit landbouw milieubeheer.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is van toepassing op vergunningplichtige veehouderijen. Het betreft alle bedrijven die niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer vallen (met name intensieve veehouderijen). De Wgv maakt onderscheid tussen twee situaties:

- de geuremissie (uitstoot) van een diercategorie is bekend;
- de geuremissie van een diercategorie is niet bekend.

Dit leidt tot twee verschillende manieren van beoordelen (zie onderstaand kader).

de geuremissie van een diercategorie is bekend
• de vergunde dieraantallen en diersoorten zijn om te rekenen naar de totale geuremissie van een bedrijf • deze berekende emissie kun je invoeren in een verspreidingsmodel (computerprogramma) • het verspreidingsmodel berekent de geurbelasting (concentraties) die een bedrijf veroorzaakt in de omgeving • deze geurbelasting vergelijk je met de ter plaatse geldende geurnormen: • 3 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom • 14 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom • geurgevoelig object: woning of ander gebouw bestemd voor langdurig menselijk verblijf • varkens, kippen, vleeskalveren en vleesstieren zijn voorbeelden van dieren met een bekende geuremissie
de geuremissie van een diercategorie is niet bekend
• voor deze diercategorieën gelden vaste afstanden, berekeningen zijn verder niet nodig • deze afstanden moet een veehouderij minimaal in acht nemen: • 100 meter voor geurgevoelige objecten woningen in de bebouwde kom • 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom • melkkoeien en paarden zijn voorbeelden van dieren met een niet bekende geuremissie

Voor de berekening van de geurbelasting zijn twee verspreidingsmodellen beschikbaar: V-Stacks Vergunning en V-Stacks Gebied. Die hebben elk hun eigen toepassingsgebied (zie onderstaand kader).

V-Stacks Vergunning
• het vanuit de wet voorgeschreven programma bij vergunningverlening • gaat voor geurverspreiding uit van emissiepunten (uitlaatopeningen van een stal) • geeft als resultaat de waarde van de geurbelasting op zelf aan te geven coördinaten (in tabelvorm) • toont geen geurcontouren
V-Stacks Gebied
• bedoeld als hulpmiddel voor gemeentelijke geurbeleid • ook geschikt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen • kan voor de geurverspreiding zowel uitgaan van emissiepunten als van de rand van een agrarisch bouwblok • berekent de geurbelasting op een raster aan punten binnen een bepaald gebied • met het resultaat van deze berekening kun je een geurcontour op een digitaal kaartstelsysteem weergeven

Beoordeling

Er liggen geen geurcontouren van veehouderijen over het gebied van de ontwikkeling. De dichtstbijzijnde veehouderij is Hallerweg 2a een veehouderij met een heel beperkt vee bestand op ruim 200 meter. Dit geeft geen belemmeringen voor het wooncomplex.

3.2.6 BODEM

Econsultancy bv heeft in juli 2007 een verkennend bodemonderzoek en een verkennend asbest onderzoek uitgevoerd. De onderzoeken zijn uitgevoerd om te onderzoeken of er in het plangebied een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat het plangebied onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, matig fijn tot grof zand. De bovengrond is bovendien matig humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuigelijk geen verontreinigingen waargenomen.

Verkennd bodemonderzoek (NEN 5740)

De bovengrond van het zuidelijke terreindeel is licht verontreinigd met zink. Het zinkgehalte bevindt zich boven de voor het gebied geldende achtergrondwaarde.

Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, chroom en nikkel. Het chroomgehalte bevindt zich onder de voor het gebied geldende achtergrondwaarde.

Verkennd onderzoek asbest in de bodem (NEN 5707)

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de bodem in de fractie groter dan 16 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Op basis hiervan is analytisch onderzoek naar de parameter asbest niet uitgevoerd.

Conclusie

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoeklocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

Het verkennend bodemonderzoek en het verkennend onderzoek asbest in bodem is als bijlage toegevoegd bij dit plan.

3.2.7 WATER

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus -in samenhang- in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. De belangrijkste beleidsdocumenten waarin de waterhuishoudkundige doelstellingen zijn beschreven zijn Het Nationaal Waterplan, de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Nota Ruimte.

Ruurlo ligt in het beheersgebied van het Waterschap Rijn & IJssel. Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een 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.

In deze waterparagraaf worden de effecten van het plan per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd.

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

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

Uit bovenstaande blijkt dat geen van de thema's relevant is, uitgezonderd de afvoer van hemelwater. Het hemelwater zal op vijver geloosd worden. Hierbij wordt gebruik gemaakt van ondergrondse leidingen en een zandvangput, een en ander met een natuurlijk verloop. In vergelijking met de bestaande situatie vindt er slechts een geringe wijziging plaats qua oppervlakte en zullen de toegangspaden zelfs worden verwijderd hetgeen een compensatie betekent.

Bij brief van 5 maart heeft het Waterschap Rijn en IJssel de volgende reactie gegeven:
"Het hemelwater van de toegangswegen en parkeerplaatsen mag conform de afkoppelbeslisboom niet direct op de vijver worden geloosd om het afspoelen van verontreinigingen te beperken. Hiervoor dient 10 mm berging in een bodempassage (bijvoorbeeld een wadi) of een IT-riool gerealiseerd te worden. Bij de waterhuishoudkundige uitwerking van het plan wil het Waterschap graag betrokken worden, zodat lozing op de retentievijver op een juiste wijze ingepast kan worden".
Hieraan zal gehoor worden gegeven bij de verdere uitwerking.

3.2.8 ARCHEOLOGIE

In 2007 is door ADC ArcheoProjecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het bepalen of bij de voorgenomen activiteiten de kans bestaat dat archeologische resten in de ondergrond worden aangetast. Het doel van het bureauonderzoek is het verwerven van informatie over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied. Het doel van het inventariserende onderzoek is het aanvullen en toetsen van het op basis van het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting. Het inventariserend veldonderzoek heeft plaats gevonden door middel van een verkennend booronderzoek.

Conclusie

Vanwege de afwezigheid van een intact esdek en een tot 60 – 100 cm diepte verstoorde bodem is in het plangebied de kans klein dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Uit het onderzoek blijkt dat er geen aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Het terrein kan derhalve worden vrijgegeven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom wel aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1.

3.2.9 ECOLOGIE

In oktober 2007 is door de Stichting Staring Advies een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Het doel van de quickscan is te inventariseren of door de geplande werkzaamheden schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en hoe deze schade beperkt kan worden of gecompenseerd kan worden.

In het gebied zijn enkele vogelsoorten waargenomen die bescherming genieten krachtens de Flora- en faunawet. De gunstige staat van instandhouding van de in het plangebied te verwachten vogelsoorten zal niet worden aangetast wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd. Uit de quickscan is wel gebleken dat er een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen noodzakelijk was. Dit onderzoek is in 2010 uitgevoerd. Hieruit bleek dat er geen verblijfplaatsen aanwezig zijn binnen de te slopen woningen in het gebied. In twee eiken ten noordwesten van het plangebied is mogelijk een verblijfplaats van de watervleermuis. Wanneer bomen gekapt worden die potentieel geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende soorten wordt sterk aanbevolen deze vooraf te inspecteren op aanwezige vleermuizen met behulp van een boomcamera. Om het gebied in de toekomstige situatie geschikt te houden voor vleermuizen is het wenselijk enkele maatregelen te treffen bij de nieuwe inrichting. Het aanvullend vleermuizen onderzoek is als bijlage toegevoegd bij dit plan.

Andere beschermde plant- of diersoorten zijn niet aangetroffen in het plangebied. De quickscan natuurtoets is als bijlage toegevoegd bij dit plan.

3.2.10 VERKEER

Voor dit plan worden 13 parkeerplaatsen aangelegd. Daarvan komen 7 parkeerplaatsen aan de zijde van de Jan Telkampstraat en 6 parkeerplaatsen aan de zijde van de vijver. De toevoeging van deze parkeerplaatsen betekent een verbetering van de huidige parkeersituatie in de omgeving van Den Oldenhof.

4 HET PLAN

Beschrijving



Oude situatie seniorenwoningen



Nieuwe situatie

Huidige en toekomstige situatie

Op dit moment staan er aan Den Oldenhof in Ruurlo drie blokken met in totaal negen seniorenwoningen. Deze woningen zijn niet meer van deze tijd en het plan bestaat om deze te slopen. Prowonen is samen met Stichting De Lichtenvoorde voornemens om hier vervangende nieuwbouw te realiseren. Daarbij zal het gaan om een 10-tal PG eenheden: twee gemeenschappelijke woonkamers, kantoorruimte, een wasruimte en een ruimte voor de slaapwacht. Tevens zullen er ten behoeve van fietsen en tuinstoelen van de bewoners twee bergingen gebouwd worden. De ontwikkeling vindt plaats op dezelfde plek als de woningblokken die er stonden. Alleen de verbindingsgangen zijn extra oppervlak.

Bij de opzet van het plan zijn de contouren van de bestaande bouwblokken aangehouden en zijn de bestaande goot- en nokhoogte als uitgangspunt voor het ontwerp genomen. Hierdoor is het plan niet strijdig met het geldende bestemmingsplan.

Bebouwing

Door te kiezen voor een lessenaarsdak per woonblok, welke op het zuidwesten georiënteerd kan worden, bieden de daken voldoende mogelijkheid om zonnecollectoren toe te passen. Dit past helemaal in de totaal opzet om een zo duurzaam mogelijk plan te ontwerpen.



Om de bewoners droog en warm de gemeenschappelijke woonkamers te kunnen laten bereiken zijn de bouwblokken aan de westzijde verbonden door een geheel glazen corridor. De twee toegangswegen tussen de woningen worden verwijderd om de corridor tussen de woningen mogelijk te maken. Aan de zijde van de J. Telkampstraat zal de ruimte tussen de bouwblokken worden begrensd door een halfhoge groene afscheiding. Deze afscheiding is nodig om de bewoners van de wooneenheden een veilige buitenruimte te kunnen geven. Door echter de afscheiding tussen de bouwblokken laag, c.q. zo transparant mogelijk te houden, blijven de bestaande doorkijkjes tussen de bouwblokken gehandhaafd.

De benodigde berging is opgedeeld in twee kleinere bergingen welke aan de straatzijde zijn gesitueerd. Hierdoor kan er per woongroep een eigen berging gemaakt worden, zonder dat de transparantie van de tussenruimte verloren gaat. Deze berging kan tevens dienst doen als verhoging van de privacy in de tuinen.

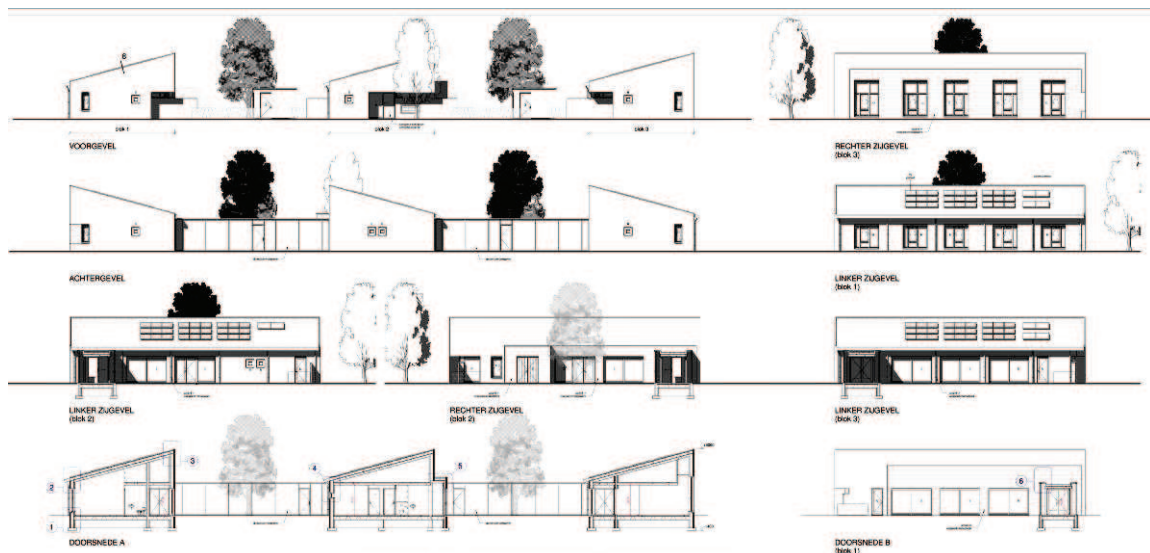
Welstand

De bouwaanvragen voor de woningen worden getoetst aan redelijke eisen van welstand. Resultaten van deze toets worden opgenomen in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

Parkeren en Groen

Tussen de woningen komt een groene invulling. Parkeren wordt zoveel mogelijk langs de bestaande wegen aangelegd in de vorm van haaks parkeren. Voor dit plan worden 13 parkeerplaatsen aangelegd. Daarvan komen 7 parkeerplaatsen aan de zijde van de Jan Telkampstraat en 6 parkeerplaatsen aan de zijde van de vijver. De toevoeging van deze parkeerplaatsen betekent een verbetering van de huidige parkeersituatie in de omgeving van Den Oldenhof.

Bij bijgaande tekening in de nieuwe inrichting weergegeven. Onderstaand is een impressie weergegeven van de nieuwe ontwikkeling.



5 UITVOERBAARHEID

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERHEID

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In dit kader is de aanvraag omgevingsvergunning toegezonden aan de aangewezen instanties.

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft bij brief van 5 maart gereageerd op het initiatief. Het Waterschap heeft aangegeven dat ze in hoofdzaak willen instemmen met het plan, met uitzondering van de directie lozing van hemelwater van de weg, parkeerplaats op de vijver. Hiermee wordt rekening gehouden.

De Provincie Gelderland heeft bij brief van 23 maart jongstleden gereageerd en aangegeven dat in het voorontwerp geen provinciale belangen aan de orde zijn en zien daarom geen reden hierover advies uit te brengen.

Inspraak

Deze aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, van 15 februari tot en met 27 maart 2012 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging werd bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws"). Gedurende deze termijn kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een inspraakreactie geven op de aangevraagde omgevingsvergunning. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

5.2 ONTWERP

Het ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing gaat met ingang van 11 april tot en met 23 mei 2012 ter inzage worden gelegd.

5.3 ECONOMISCHE UITVOERHEID

In het kader van de economische uitvoerbaarheid wordt opgemerkt dat het hier een particulier initiatief betreft, waarbij de financiële gevolgen volledig voor rekening van de ontwikkelaar zijn. De initiatiefnemer, ProWonen, gaat met de gemeente komende maanden een realiseringsovereenkomst en een overeenkomst tegemoetkoming in schade sluiten. Hierdoor is het voldoende aannemelijk dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Vanwege het bovenstaande is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden is immers anderszins verzekerd.

april 2012.