

Gemeente Berkelland

maart 2011

Behoort bij besluit van  
burgemeester en wethouders  
van Berkelland d.d. 29 MRT 2011  
nummer: B A 2 0 1 0 2 2 7

Ruimtelijke onderbouwing

**Functieverandering naar zorginstelling  
aan de Haarlosesteeg 4  
in Haarlo**

## **BESTEMMINGSPLAN 'Buitengebied Borculo'**

Ruimtelijke onderbouwing voor projectbesluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening

ten behoeve van

**Functieverandering naar zorginstelling  
aan de Haarlosesteeg 4 in Haarlo**

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland  
Afdeling Ruimte en Projecten

Dhr. G.W. Janssen  
Telefoon: 0545-250313

PlanID: NL.IMRO.1859.PBBGB20100014-0100

Borculo, 22 maart 2011

## **Algemeen**

De eigenaar van de Haarlosesteeg 4 in Haarlo is Stichting Prowonen. Zij zijn de initiatiefnemer van de ontwikkeling om op dit adres een functie zorginstelling te krijgen. Dit doen zij in samenwerking met de zorginstelling Berkelhof. De Haarlosesteeg 4 ligt aan de noordkant van Haarlo, langs de Berkel. Het gaat om de percelen, kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie L, nummers 556 en 557.

De initiatiefnemer heeft op 19 mei 2010 een schetsplan ingediend. De ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan en daarom wordt een planologische procedure gevolgd.



Figuur 1: Luchtfoto omgeving (binnen de blauwe cirkel bevindt zich de projectlocatie aan de Haarlosesteeg 4).

## **Geldend bestemmingsplan**

Voor de gronden aan de Haarlosesteeg 4 in Haarlo geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Borculo'.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Borculo op 24 juni 1993 en is door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd op 16 februari 1994, onder nummer RG93.44841. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Raad van State op 7 januari 1997, onder nummer E01.94.0086.

In het bestemmingsplan heeft het perceel aan de Haarloseweg 4 de bestemming "agrarisch kernrandgebied", (met een agrarisch bouwperceel). Over functieverandering staat het volgende in het bestemmingsplan.

### *Vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing:*

Ingeval van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt in het plan functiewisseling mogelijk gemaakt ten behoeve van "woondoeleinden" en ten behoeve van de vestiging van een functioneel aan het buitengebied gebonden, dan wel plaatsgebonden, niet-agrarisch bedrijf; beide functiewisselingen kunnen eerst gerealiseerd worden na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO.

Bij een omzetting in woondoeleinden dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- uitsluitend de bedrijfswoning(en) alsmede in pandige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning en

- het aantal woningen dient beperkt te blijven tot één dan wel tot een aantal bedrijfswoningen aanwezig op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit.

Artikel 8 lid 6 wijzigingsbepalingen:

Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 WRO kunnen B en W de bestemming wijzigen voor wat betreft:

- het bij bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming in een bestemming "woondoeleinden" dan wel een bestemming ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf dit laatste gehoord de provinciale dienst aangaande agrarische en landschappelijke aangelegenheden en de Rijksdienst voor Economische Zaken in de provincie Gelderland.

Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen als bedoeld in sub 1 dienen B en W aan te tonen dat geen strijd ontstaat met het gestelde in 'Beschrijving in hoofdlijnen' behorende bij deze bestemming en de algemene Beschrijving in hoofdlijnen als bedoeld in artikel 5 van de voorschriften

Het is niet de bedoeling om de bestemming te wijzigen in woondoeleinden. De onzelfstandige wooneenheden voor zorg vallen volgens het geldende bestemmingsplan niet onder de woondoeleinden. Mocht het woondoeleinden worden, dan is de schuur ook een woning. In het nieuwe bestemmingsplan krijgt de schuur met de onzelfstandige wooneenheden een bestemming, die meer overeen komt met het gebruik als zorginstelling.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden als opvolger van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Omdat deze bouwaanvraag is ingediend na 1 juli 2008, moet het volgens de Wro worden behandeld.

<b>Het plan / project</b>
---------------------------

De Berkelhof is een kleinschalige zorginstelling in Haarlo. Zij bieden 17 woonplekken met intensieve zorg aan mensen met een geestelijk en/of psychische handicap/stoornis. Hiervan genieten 9 mensen intensieve zorg onder één dak. Er zijn drie wooneenheden voor mensen die wel iets zelfstandiger kunnen wonen in een apart huis, maar toch regelmatig zorg en sturing vragen. Deze drie wooneenheden worden uitgebreid met de nieuwe ontwikkeling in de schuur. Hier komen 5 wooneenheden, met daarbij een algemene keuken.

Om de instelling attractiever te maken, wil de Berkelhof ook een vervolg stap bieden. Er moet een mogelijkheid komen een appartement te huren en daarbij ondersteunende zorg. In deze woonvorm kunnen de cliënten leren zelfstandig te functioneren. Dit houdt ondermeer in koken en zelfstandig een huishouden verzorgen. Voor deze doelgroep biedt de schuur die verbouwd wordt goede mogelijkheden.

Op het complex wordt 24 uren zorg geboden. Hierdoor kunnen mensen met een beperking zich op een veilige manier verder ontwikkelen. Daarbij is het maximale aantal mensen die op de Berkelhof kunnen wonen 17.

### **Toekomst**

Op lange termijn kunnen ook andere doelgroepen voor ons attractief worden. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om oudere mensen, die nog een bepaalde mate van zelfstandigheid hebben, maar wel een beschermende en aanwezige ondersteunende zorg vragen. Ook kan gedacht worden aan mensen met een lichamelijke beperking, die afhankelijk zijn van technische voorzieningen, zoals ruime badkamers, drempelloze begane grond, grote deuropeningen. De nieuwe schuur wordt opnieuw ingedeeld, waarbij ook rekening wordt gehouden met eventuele toekomstige behoeften.

Naast deze doelgroepen wordt ook gedacht aan uitbreiding in de medisch verwante sector. Hierbij wordt gedacht aan mensen met een niet aangeboren hersenletsel (NAH). Dit is een doelgroep die weer de hoogst mogelijke zelfstandigheid wil bereiken.

### **Dagbesteding**

Naast het woningaanbod wordt er ook dagbesteding aangeboden. Het gaat hierbij om twee vormen van dagbesteding, namelijk binnenbereik en buitenbereik.

Er is sprake van een binnenbereik, waar materialen/gewassen, die van de boerderij komen, verwerkt worden, zoals van bramen jam maken, van appels appeltaart. In de koude tijd van het jaar verplaatsen deze werkzaamheden zich naar de stallen en de houtwerkplaats, waar producten als vogelhuisjes worden gemaakt.

Het buitenbereik vraagt weer andere werkzaamheden; van dierenverzorging tot het werken in de groentetuin en het plukken van vruchten. In de koude tijd van het jaar verplaatsen deze werkzaamheden zich naar de stallen en de houtwerkplaats waar producten als vogelhuisjes worden gemaakt.

Het programma van de dagbesteding gebruikt de mogelijkheden die een zorginstelling biedt. Bij alle activiteiten en werkzaamheden staat de cliënt met zijn mogelijkheden centraal. Op dit moment lijkt de bezetting van 21 cliënten het maximum. Dit aantal mensen kan door drie medewerkers goed begeleid worden.

### **Flexibiliteit**

Met de veranderingen van cliënten kan ook het aanbod van de werkzaamheden om aanpassingen vragen. Gelukkig biedt een kleinschalige zorginstelling de mogelijkheid flexibel te zijn en te blijven. De keuze van de hoeveelheid en de manier waarop bijvoorbeeld de groentetuin functioneert, kan jaarlijks aangepast worden. De juiste zorg is het voornaamste. De keuze wat en hoeveel op de boerderij geproduceerd wordt, is van deze factor afhankelijk. Verder moet het boerderijgebeuren met gesloten beurs functioneren. Financiële middelen vanuit de zorg worden besteed aan de zorg en niet in het boerderijgebeuren terecht komen. Omgekeerd kan het wel in de komende jaren een optie zijn het agrarische gedeelte meer uit te breiden, om de financiële stabiliteit van de zorg te garanderen. De actuele discussie rondom de AWBZ vraagt om flexibiliteit en creativiteit in de planning van een gezonde zorginstelling, waar mensen zich jarenlang veilig en beschermd kunnen voelen.

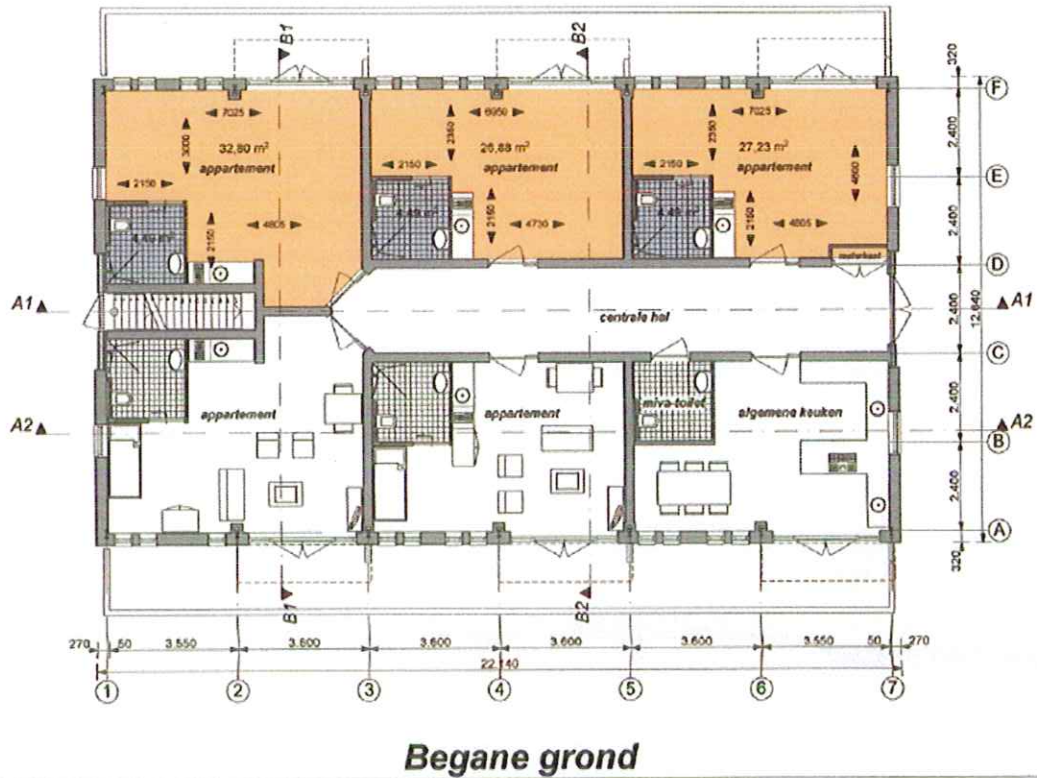
Een gegeven is de samenwerking van woon- en werkinstelling: het gebruik van de meerwaarde van een boerderij. Hiermee wordt bedoeld leven met de natuur in het bewuste omgaan met de vier jaargetijden. Het verwerken van de actuele vruchten, groenten etc. in combinatie met de winteractiviteiten, zoals het verwerken van de schapenwol, herinnert ons aan de boerderijen van vroeger. Binnen deze lijnen staan wij natuurlijk wel open voor de moderne ontwikkelingen.

Ieder jaargetijde vraagt in dit ritme om bijzondere taken en biedt bijzondere mogelijkheden. De jaarlijkse wisseling van de seizoenen vormt een groot potentieel voor onze cliënten, maar biedt aan de medewerker een interessante en uitdagende werkplek.

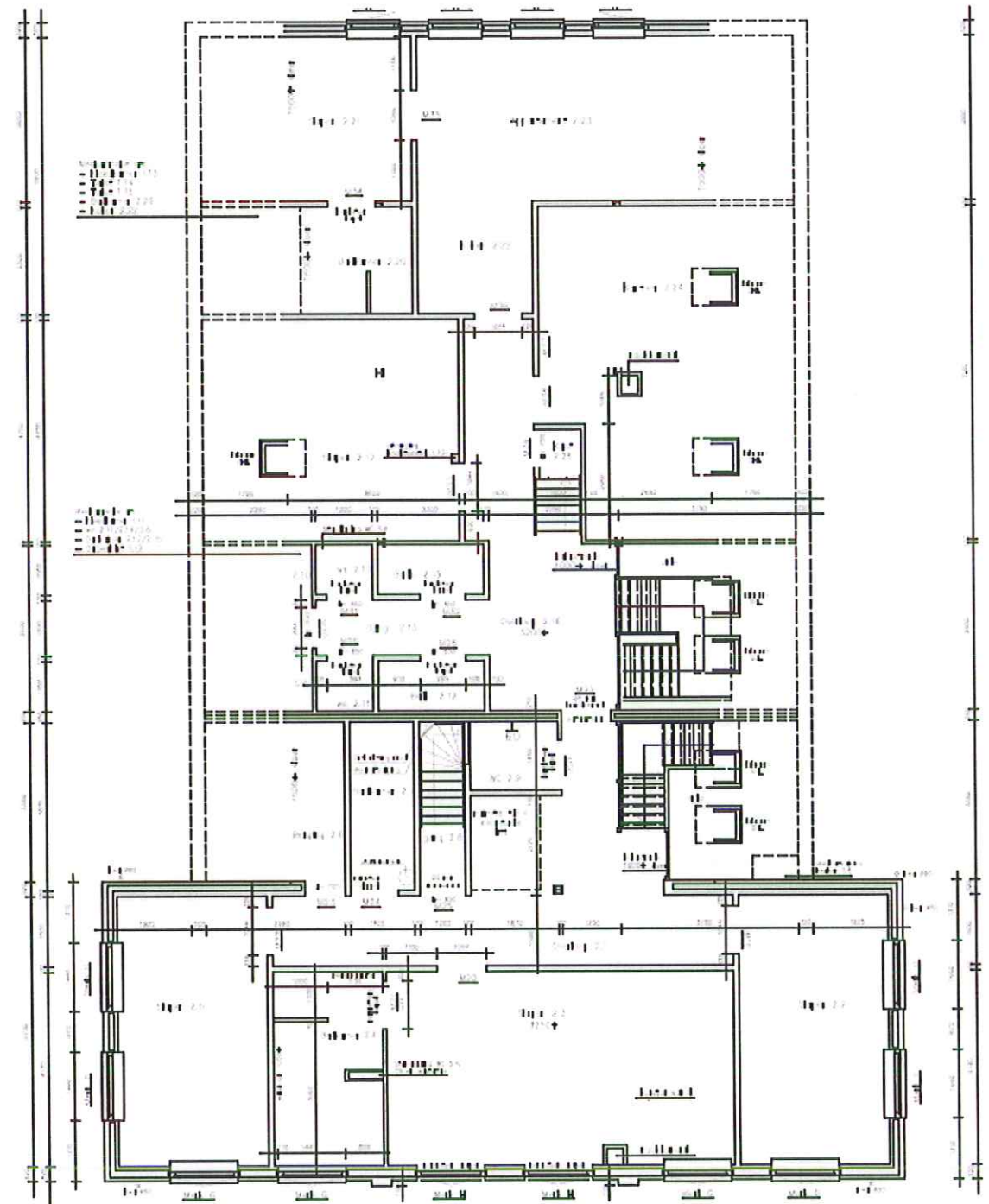
### **Planbeschrijving**

Ook de locatie, aan de rand van Haarlo, is belangrijk. De Berkelhof moet deel uit gaan maken van het geheel. Met onze winkel willen wij mensen uit de buurt uitnodigen van onze producten te genieten. Maar ook de knuffelbare dieren en bijzondere activiteiten kunnen een bijdrage zijn voor de attractiviteit van Haarlo. Onze bewoners genieten van deze dorpsgemeenschap. Zo zijn enkele lid van de toneelvereniging, bezoeken regelmatig de kerk en zijn actief in het koor.

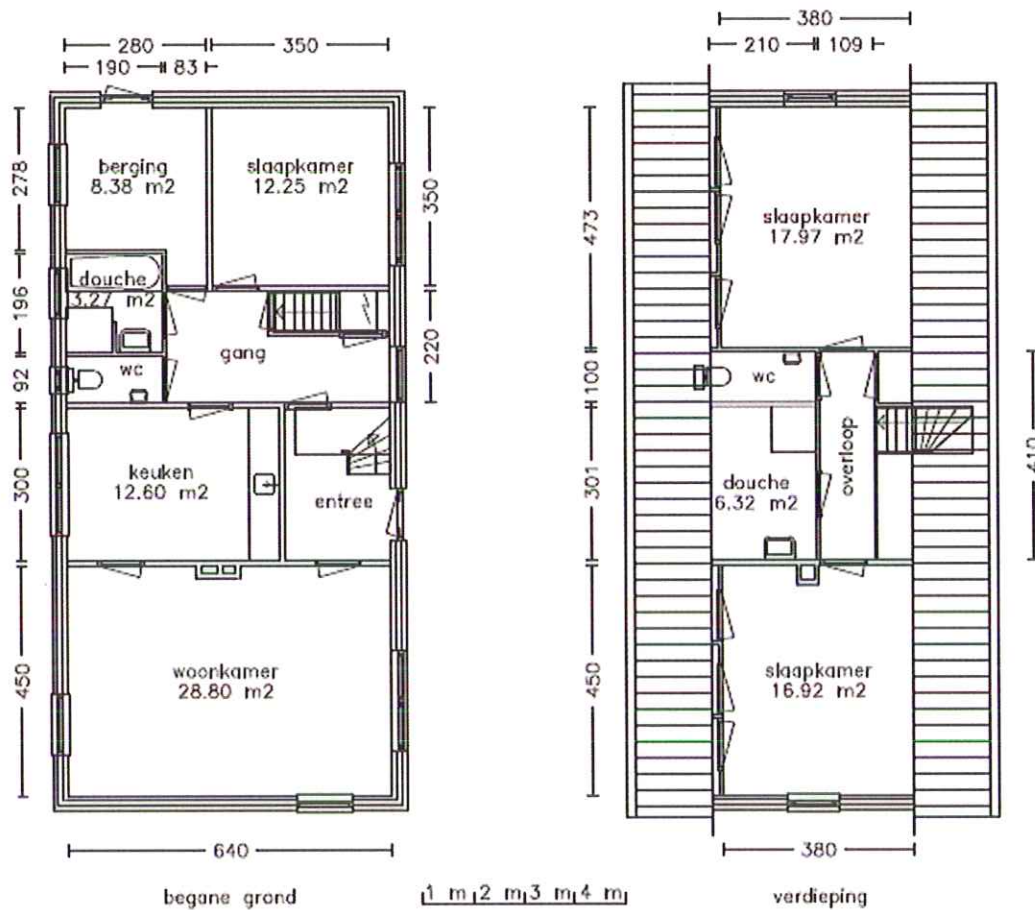
De mogelijkheden zijn veelzijdig. Een cliënt-georiënteerd systeem vraagt echter niet alleen van de medewerkers veel flexibiliteit. Ook de gegeven ruimte moet een bepaalde veelzijdigheid bieden. Zo is het niet ondenkbaar dat er in de toekomst meer uitgebreid gaat worden op agrarisch gebied. Het kan zijn dat er een stal bij moeten komen, mochten we bijvoorbeeld andere/meer dieren willen gaan houden. Op het gebied van zorg en het aantal cliënten dat er aanwezig is wordt geen uitbreiding verwacht.



Figuur 1: vijf appartementen met keukens in de te verbouwen schuur (gebouw 3 in figuur 4)



Figuur 2: De verdieping van het hoofdgebouw (gebouw 2 in figuur 4) met zes slaapvertrekken, de rest is op de begane grond (dit figuur is als aparte bijlage opgenomen bij de stukken).



Figuur 3: De 3 appartementen/slaapkamers in de tweede woning (gebouw 1 in figuur 4)

Misschien wordt in het hoofdgebouw (gebouw 2 in figuur 4) een woonplek een werkplek en een appartement een kantoor.





Figuur 4: situering van de 3 gebouwen die de zorginstelling vormen.

In Gebouw 1 komen 3 slaapvertrekken. In gebouw 2 worden negen zorgappartementen gerealiseerd. In gebouw 3 worden vijf zorgappartementen gerealiseerd. Dit zijn de 17 woonplekken waarvoor in dit projectbesluit ontheffing wordt verleend. De slaapvertrekken en zorgappartementen in gebouw 1 en 2 zijn al aanwezig. De zorgappartementen in gebouw 3 komen er nieuw bij.

### ***Beleid hogere overheden***

De ruimtelijke uitgangspunten worden onder andere beschreven in de diverse beleidsnota's, waarvan de "Nota Ruimte" (Rijk) en het "Streekplan Gelderland 2005" de belangrijkste zijn.

#### Rijksbeleid

Met de vaststelling van de "Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling" op 23 april 2004 heeft het kabinet beoogd om het ruimtelijk rijksbeleid zoveel mogelijk onder te brengen in één strategische nota op hoofdlijnen. In de nota wordt uitgesproken dat het nationaal ruimtelijk beleid zich richt op krachtige steden en een vitaal platteland, het behouden en ontwikkelen van (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Daarbij richt het zich onder meer op de bundeling van stedelijke en economische activiteiten in bestaand bebouwd gebied. Voor het landelijk gebied wordt een aanzet gegeven over onderwerpen zoals leefbaarheid, het hergebruik van leegstaande gebouwen en het toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte. De Nota Ruimte geeft aan dat de hoofdlijnen moeten worden uitgewerkt op provinciaal en/of gemeentelijk niveau.

#### Provinciaal beleid

Het "Streekplan Gelderland 2005" is op 29 juni 2005 vastgesteld en is vanaf 20 september 2005 in werking. Het provinciaal beleid van Gelderland wil zorgvuldig met de ruimte omgaan.

De publieke en private partijen moeten de benodigde ruimte vinden en daar duurzaam mee omgaan. Hierbij wordt het meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd.

Volgens de 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' ligt het projectgebied aan de Haarlosesteeg 4, Haarlo in "Multifunctioneel gebied". Dit gebied is onderverdeeld in vier categorieën. De Haarlosesteeg 4 ligt in categorie 'multifunctioneel platteland' (verwevingsgebied).



Figuur 5: Beleidskaart ruimtelijke structuur

Er is een duidelijke trend dat er steeds meer agrarische bebouwing vrijkomt. Hier worden nieuwe functies voor gezocht. Daarbij is een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg met het oog op de toekomst een zeer belangrijk aandachtspunt; dit vraagt altijd om een lokaal-gebiedsgerichte benadering.

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt.

### Gemeentelijk beleid

#### Ruimtelijke Visie Buitengebied

8b	<b>Verwevingsgebied Berkeldal Eibergen - Borculo: ruilverkavelings-rivierdallandschap met oude restanten; verwevingsgebied met landbouw, waterbeheer, natuur en recreatief medegebruik</b>	
landbouw	ja, mits	groeimogelijkheden voor duurzame landbouwbedrijven
recreatie	ja, mits	extensieve verblijfsrecreatie mogelijk
natuur/water	ja, mits	natuur en waterbeheer in verweving mogelijk
wonen/werken	nee, tenzij	wonen en ambachtelijke bedrijvigheid onder voorwaarden mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing, alleen op hogere gronden

Tabel 1: gebiedskenmerken uit de RVB

Wonen is volgens de Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB) mogelijk onder voorwaarden binnen vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). De RVB zegt niet veel over zorg. Alleen dat het als nevenfunctie op een landgoed mogelijk moet zijn. Hier is geen sprake van een landgoed. De notitie Functies zoeken Plaatsen zoeken Functies geeft wel mogelijkheden aan. In dit plan is er sprake van dat de nieuwe zorgwoningen in bestaande bedrijfsbebouwing komt. Hiermee wordt wel voldaan aan de RVB dat er niet nieuw wordt gebouwd. Een ander punt is dat deze ontwikkeling aan de rand van de kern Haarlo plaatsvindt, dus niet middenin het landelijk agrarische gebied.

### Funcities zoeken Plaatsen zoeken Funcities

Deze nota geeft een visie over wat er gedaan moet worden met de vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. De ontwikkelingen in de agrarische sector, waaronder schaalvergroting, leiden tot het noodgedwongen stoppen van agrariërs of het zoeken van neveninkomsten. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat er bedrijfsbebouwing vrijkomt en anders kan worden gebruikt. Voor de zorginstelling aan de Haarlosesteeg 4 in Haarlo worden er ook mogelijkheden beschreven.

#### *Mogelijkheden voor de zorginstelling*

Bladzijde 43 van de nota "Funcities zoeken Plaatsen zoeken Funcities" zegt: "Een verbetering van de sociale kwaliteit is aan de orde indien de locatie bij uitstek geschikt is als woonlocatie voor starters/senioren of als er sprake is van een bijzonder initiatief, zoals huisvesting van gehandicapten, waarbij tevens zorg en dagbesteding wordt aangeboden. In dat geval kan het gewenst zijn de totaal bestaande oppervlakte aan bebouwing te benutten. Voorwaarde is dat in zo'n geval alle wooneenheden geschikt zijn voor de betreffende doelgroep.

Bladzijde 46 van de nota "Funcities zoeken Plaatsen zoeken Funcities": "De provincie geeft aan dat bij functieverandering naar wonen hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden kan plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk komen in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. De gezamenlijke gemeenten van de regio Achterhoek zijn van oordeel dat in bijzondere gevallen ook 100% hergebruik mogelijk moet zijn. Daarbij moet de locatie bij uitstek geschikt zijn voor de bouw van een groter aantal wooneenheden voor starters en senioren of moet er sprake zijn van bijzondere initiatieven voor bijvoorbeeld gehandicapten, waarmee een substantiële bijdrage wordt geleverd aan de sociale kwaliteit".

In de brief van de provincie van 9 januari 2007 worden 4 scenario's voor functieverandering naar wonen beschreven. Hier gaat het om scenario 2: hergebruik van bestaande gebouwen. Op dit scenario is doormiddel van deze brief een oordeel over afwijking van het streekplan gegeven. Scenario 2 maakt het mogelijk om alle bestaande gebouwen te hergebruiken als sprake is van bijzondere situaties zoals omschreven op bladzijde 43 (zie Funcities zoeken Plaatsen zoeken Funcities), laatste alinea, van het Achterhoekse voorstel. Het streekplan gaat echter altijd uit van 50% bebouwingsreductie. Omdat deze afwijking gebonden is aan voorwaarden zoals ruimtelijke-, milieu- en/of sociale kwaliteit (huisvesting voor starters, senioren en gehandicapten) kan ingestemd worden met 100% hergebruik van de bestaande bebouwing voor zorg.

Het feit dat deze bebouwing wordt ingezet voor de zorg van mensen met een beperking (doelgroep wordt beschreven in het hoofdstuk: *Plan/project*), kan worden gezien als een kwaliteitsverbetering op sociaal en maatschappelijk vlak. De dagbesteding en begeleiding die deze mensen kunnen krijgen is zeer wenselijk. Hiermee worden de kansen die de mensen hebben in de maatschappij vergroot.

Voor de ruimtelijke kwaliteit geldt dat er bestaande bebouwing wordt ingezet voor een nieuwe economische drager. De schuur en dus ook het erf blijven behouden en kunnen worden onderhouden en er wordt werk gecreëerd voor de begeleiders en eventueel indirect voor bijvoorbeeld vervoersdiensten. Verder treedt er geen verpaupering op van de bebouwing.

#### Woonvisie

De woonvisie brengt niet goed in beeld hoeveel woon-welzijn-zorgwoningen er nodig zijn binnen de gemeente Berkelland. Wel wordt aangegeven dat er in de toekomst meerdere zorg- en welzijnwoningen nodig zijn. Dus dit project voor zorgappartementen in bestaande bebouwing past binnen de woonvisie.

### **Bodem en archeologische waarden**

#### **Archeologie**

Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het Verdrag en de Wet op de

archeologische monumentenzorg is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren. Waar dit niet mogelijk is, betalen de “bodemverstoorders” het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

Om een uitspraak te kunnen doen over de archeologische waarde van het plangebied is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland geraadpleegd.

#### ***Archeologische beleidsadvieskaart***

Ter ondersteuning van het gemeentelijke beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau in opdracht van de gemeente Berkelland een archeologische landschappen- en beleidskaart vervaardigd. De kaarten geven inzicht in de bestaande archeologische verwachting van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Berkelland.

De archeologische verwachtingskaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere overblijfselen uit de vroegere tijd (=cultuurhistorische relicten) in Berkelland.

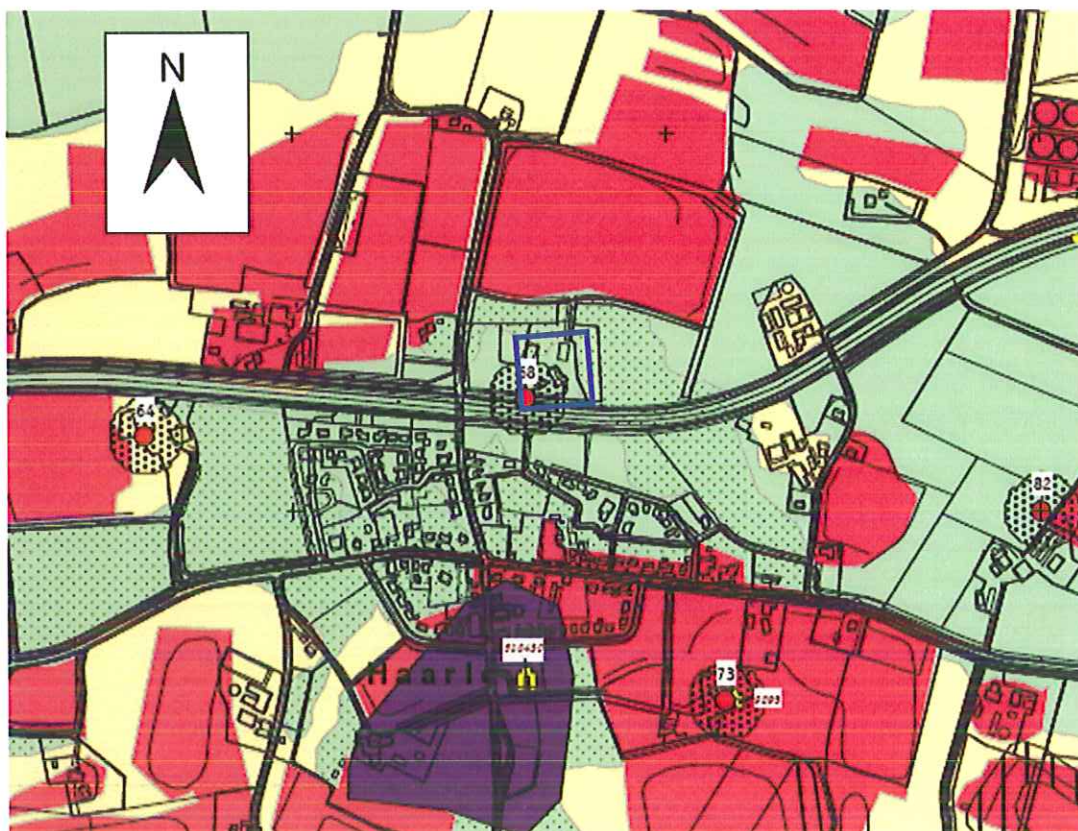
Aan de hand van deze gegevens zijn drie verwachtingszones onderscheiden, waarin sprake is van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten voorkomen.

- Gebieden met een hoge archeologische verwachting (rood gekleurd op de kaart);
- Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (geel);
- Gebieden met lage archeologische verwachting (groen).

Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv zijn per verwachtingszone oppervlakte criteria gesteld op basis waarvan archeologisch veldonderzoek noodzakelijk wordt.

- Hoge archeologische verwachting => als de bodemverstoring groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
- Middelhoge archeologische verwachting => als de bodemverstoring groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
- Lage archeologische verwachting => als de bodemverstoring groter is dan 2500 m<sup>2</sup>.

In onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van Berkelland. Het plangebied staat in het blauwe kader weergegeven.



### Gegevens

- De huidige gebouwen gehandhaafd. Het betreft een in pandige verbouwing;
- Het betreft een functieverandering (agrarische bestemming naar zorgfunctie);
- Er vinden geen graafwerkzaamheden plaatsvinden die het historisch bodemarchief kunnen verstoren;
  
- De locatie heeft een lage archeologische verwachtingswaarde;
- Van de locatie zelf zijn, voor zover bekend, geen archeologische vondsten bekend. Langs de oeverwal van de Berkel zijn in 1980 archeologische vondsten uit de Middeleeuwen gedaan. Hier zijn aardewerk en zilveren munten aangetroffen (nummer 68 op bovenstaande tekening);
- Op basis van de geomorfologische eigenschappen behoort de locatie tot het dekzand- en beekdallandschap. Specifiek gaat het om dekzandvlakten of – laagten. Dit zijn nattere en laaggelegen gebieden die in het verleden ongeschikt of minder geschikt waren voor bewoning. De kans op het voorkomen van archeologische resten is in deze gebieden gering;
- Het plangebied is aangemerkt als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV) categorie 9. Op basis van het beleidsdocument 'Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Berkelland' waarin de uitgangspunten voor archeologisch onderzoek staan gedefinieerd, geldt dat:  
*Bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan de 30 centimeter onder het huidige maaiveld en groter dan 2500 m<sup>2</sup> vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvinden.*

Op basis van bovenstaande gegevens is voorafgaande aan de RO-procedure **geen archeologisch onderzoek volgens KNA 3.1 noodzakelijk**. Het betreft een in pandige functiewijziging. Hierbij vinden geen graafwerkzaamheden plaats die het archeologisch bodemarchief kunnen verstoren.

### Bodem

Om te bepalen in hoeverre de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor beperkingen kan zorgen is een bodemtoets uitgevoerd. De resultaten van dit archiefonderzoek staan hieronder beschreven.

#### **Archiefonderzoek:**

Het archiefonderzoek heeft het volgende aan het licht gebracht:

- de locatie staat bekend als gemengde veehouderij en zorginstelling met woning;
- er zijn geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig of aanwezig geweest volgens ons tankbestand;
- op een gedeelte van de locatie is in 2000 de bodemkwaliteit in beeld gebracht door middel van een verkennend bodemonderzoek. Aangetoond is dat de bovengrond niet verontreinigd is. De ondergrond is licht verontreinigd met minerale olie (> destijds geldende streefwaarde). Het grondwater is matig verontreinigd met zink (> tussenwaarde) en licht verontreinigd met cadmium;
- als bodembedreigende activiteiten wordt een bovengrondse dieseloletank van 800 liter aangemerkt;
- er zijn geen verdere concrete verdachte (historische) activiteiten m.b.t. bodemverontreiniging bekend bij de gemeente;
- er bestaat geen vermoeden van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging;

#### **Bodemtoets**

Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat nieuwe bestemmingen op verontreinigde bodem worden gerealiseerd. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (nWro) is geen werkwijze opgenomen voor het uitvoeren of toetsen van het bodemonderzoek. Wel kan het van belang zijn om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Bodemverontreiniging kan immers voor hoge kosten zorgen bij een bestemmingsplanwijziging (financiële haalbaarheid van de ruimtelijke plannen).

#### **RO-procedure**

Met een bestemmingsplanwijziging wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik. Wanneer op het perceel geen 'verdachte' activiteiten hebben plaatsgevonden die tot een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging hebben kunnen leiden, mag worden aangenomen dat de bodemkwaliteit overeenkomt met het toekomstige gebruik. In dat geval is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het bovenstaande archiefonderzoek heeft aangetoond dat er geen vermoeden van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging bestaat. Voor de RO-procedure is geen verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 noodzakelijk.

#### **Aanvulling bodemonderzoek**

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat voor de functiewijziging (schuur naar verblijfsruimte) een bouwvergunning noodzakelijk is. Op grond van de Woningwet (bouwvergunningaanvraag) kan een bodemonderzoek noodzakelijk zijn. De bodemonderzoeksplicht geldt voor bouwwerken, waarvoor:

- een reguliere bouwvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen verblijven;
- het op te richten bouwwerk de grond raakt;
- het bestaande gebruik wijzigt;
- aard en omvang niet gelijk zijn aan bouwwerken (bijvoorbeeld weg- en waterbouwkundige constructies);
- geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- geen tijdelijk bouwwerk, waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Het gebruik verandert van agrarische schuren naar woon- en verblijfsruimte waarin mensen voortdurend of nagenoeg voortdurend verblijven. Dit betekent dat bij de aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoek bijgevoegd moet worden.

### Conclusie:

Voor de te volgen RO-procedure aan de Haarlosesteeg 4 in Haarlo geldt dat:

- Archeologie niet voor beperkingen zorgt  
*Het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Er vinden geen graafwerkzaamheden plaats die het archeologisch bodemarchief kunnen verstoren. Een archeologisch onderzoek volgens KNA 3.1 is dan ook niet aan de orde.*
- De bodemkwaliteit niet voor beperkingen zorgt  
*De bodemtoets heeft aangetoond dat er geen vermoeden bestaat van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging. Een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 is dan ook niet noodzakelijk.*

### Milieuhygiënische aspecten

#### Geurcontouren veehouderijbedrijven

##### Wettelijk kader

Toetsing van agrarische geurhinder dient vanaf 1 januari 2007 plaats te vinden aan de hand van het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij (verder aangeduid met Wgv). Cumulatieve stankhinder hoeft daarbij niet te worden bepaald, zodat kan worden volstaan met het in beeld brengen van de individuele geurcontouren van veehouderijbedrijven in de omgeving van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling. De Wgv geeft twee methoden voor het beoordelen van geur bij veehouderijbedrijven:

##### 1. De geuremissie van een diercategorie is bekend

Aan de hand van de vergunde dieraantallen wordt met behulp van de in de Regeling geurhinder en veehouderij opgenomen omrekeningsfactoren de geuremissie van het veehouderijbedrijf berekend (uitgedrukt in het aantal odour units per seconde). Deze geuremissie wordt vervolgens ingevoerd in een verspreidingsmodel, dat als resultaat de in de omgeving optredende geurbelasting geeft (uitgedrukt in het aantal odour units per kubieke meter lucht als 98-percentielwaarde).

##### 2. De geuremissie van een diercategorie is niet bekend

Voor deze diercategorieën gelden volgens de Wgv vaste minimumafstanden (bijvoorbeeld voor melkrundvee en paarden).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek worden gedaan naar de geurcontouren van omliggende veehouderijbedrijven. Enerzijds moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling de rechten van veehouderijbedrijven niet aantast, terwijl anderzijds voor nieuwe geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet kunnen worden gewaarborgd. De berekening van de geurcontour vindt plaats met het softwarepakket V-Stacks Gebied.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ordening is dat moet worden uitgegaan van de grens van het agrarisch bouwperceel. Voor de in het verspreidingsmodel in te voeren parameters gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreesnelheid moet daarbij worden uitgegaan van de vergunde situatie (gemiddelde waarden van de verschillende stallen). Gemakshalve worden de verschillende parameters in eerste instantie op nul gezet, zodat een "worst case" situatie in beeld wordt gebracht.

Als een veehouderijbedrijf in de bestaande situatie al wordt beperkt in zijn mogelijkheden door een nabijgelegen geurgevoelig object geldt een ander uitgangspunt. In een dergelijk geval dient namelijk de geurcontour van de daadwerkelijk vergunde situatie in kaart te worden gebracht. In plaats van de grens van het agrarisch bouwperceel dient dan het emissiepunt als meet- en rekenpunt. Bovendien gelden voor de gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreesnelheid de vergunde waarden als invoerwaarde. In de omgeving van het geurgevoelige object moet de op deze wijze bepaalde geurcontour worden gevolgd.

De gemeente Berkelland is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 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.

Voor dieren die niet zijn te herleiden tot odour units gelden daarnaast de volgende minimale afstanden:

- 100 meter voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom;
- 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Bij verordening mogen gemeenten binnen bepaalde grenzen van de normen in de Wgv afwijken. Deze afwijkende normen gelden dan vervolgens binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en de te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Op deze wijze is het mogelijk maatwerk te leveren per gebied, zodat een balans kan worden gevonden tussen de gewenste ruimte voor veehouderijbedrijven enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Overigens wordt voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer ook bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen aangesloten bij de in dat besluit vermelde afstanden:

- 100 meter voor woningen in de bebouwde kom;
- 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom.

#### *Overwegingen*

De onzelfstandige zorgeenheden zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Deze geurgevoelige objecten liggen buiten de bebouwde kom en zijn onderdeel van een veehouderij als bedoeld in de Wet geurhinder en veehouderij. In deze situatie geldt ten opzichte van omliggende, vergunningplichtige veehouderijbedrijven een aan te houden afstand van 50 meter. Voor onder het Besluit landbouw milieubeheer vallende veehouderijen geldt dezelfde minimale afstand. Uitgaande van de grens van het bouwperceel van omliggende veehouderijen voldoen de nieuwe eenheden op het adres Haarlosesteeg 4 ruimschoots aan deze afstand. Dit initiatief levert dus geen strijdigheid op met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij en het Besluit landbouw milieubeheer.

#### 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. Het perceel 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.

#### Luchtkwaliteit

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

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

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip "niet in betekenende mate" gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor  $\text{NO}_2$  en  $\text{PM}_{10}$ . Na verlening van derogatie wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Vooralsnog geldt dat voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 1000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Onderhavig initiatief blijft ruimschoots onder deze drempelwaarden, zodat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

#### Geluid

##### **Inleiding**

De stichting Prowonen wil op de locatie Haarlosesteeg 4 een meerdere gebouwen verbouwen tot appartementen/slaapvertrekken ten behoeve van zorg.

Deze ontwikkeling past niet binnen de bestaande bestemming voor deze locatie. Er is daarom een procedure op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) nodig. In deze procedure komt de haalbaarheid van het bouwplan aan de orde. Die beoordeling staat bekend als de ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing bestaat uit verschillende onderdelen. Milieu is er daar één van. Het onderdeel milieu bestaat uit verschillende aspecten, zoals bodem, geur en luchtkwaliteit. Deze memo behandelt het aspect 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 zijn wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur of lager. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. 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 zonebreedten gegeven.

Tabel: Zonebreedten

aantal rijstroken		zonebreedten [m']
binnenstedelijk	buitenstedelijk	
1 of 2		200
3 of meer		350
	1 of 2	250
	3 of 4	400
	5 of meer	600

In de Wet geluidhinder (Wgh) worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van nog niet geprojecteerde woning langs een bestaande weg binnen en buiten de bebouwde kom. Overeenkomstig artikel 82, lid 1 van de Wgh is de voor woning binnen een zone ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de weg, 48 dB, de zogenaamde "voorkeursgrenswaarde".

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente op basis van het Besluit geluidhinder overwegen een hogere toelaatbare waarde vaststellen. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde voor een nieuw te bouwen zorgappartementen en slaapvertrekken in binnenstedelijk gebied bedraagt 63 dB. Uitgangspunt voor het vaststellen van een hogere waarde is dat maatregelen, gericht op het terugbrengen van de te verwachten geluidbelasting van 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 zal afnemen, 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 mogen voorgenoemde reducties niet worden toegepast.

### Overweging

De ontwikkeling ligt binnen de geluidzone van de Haarlosesteeg. Op deze weg geldt ten noorden van de Overbekkingsweg een maximum snelheid van 80 km/uur. Buiten de bebouwde kom ligt is eerst 20 meter klinkerverharding, vervolgens gaat deze over op DAB 0/11. Ten hoogte van de Overbekkingsweg en zuidelijk hiervan geldt op de Haarlosesteeg een maximum snelheid van 30 km/uur. In de directe nabijheid van het plan ligt de Overbekkingsweg. De Haarlosesteeg binnen de bebouwde kom en de Overbekkingsweg hebben geen geluidzone omdat de maximum snelheid 30 km/uur bedraagt.

Door de gemeente zijn de openveld contouren berekend van de Haarlosesteeg. Door de gemeente zijn in 2009 tellingen uitgevoerd op de Haarlosesteeg. De etmaalintensiteiten zijn afkomstig van het wegverkeersmodel Berkelland 2020. De uitgangspunten staan weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel: Uitgangspunten rekenmodel

Weg	Wegdek	Vmax	Zichtjaar 2020	Uurintensiteit (%)		Verdeling voertuigen (%)		
						licht	middel	Zwaar
Haarlosesteeg: Van kom tot en met Overbekkingsweg	Klinkers	30	2.943	Dag	6,4	98,5	0,8	0,7
				Avond	3,6	98,5	0,8	0,7
				Nacht	1,1	98,5	0,8	0,7
Haarlosesteeg: Ten noorden van de Overbekkingsweg	Klinkers/ DAB 0/11	80	2.943	Dag	6,4	98,5	0,8	0,7
				Avond	3,6	98,5	0,8	0,7
				Nacht	1,1	98,5	0,8	0,7
Overbekkingsweg	Klinkers	30	<250	Dag	6,4	99	0,5	0,5
				Avond	3,6	99	0,5	0,5
				Nacht	1,1	99	0,5	0,5

\*Mvt= motorvoertuigbewegingen

De Overbekkingsweg betreft een doodlopende weg die toegang biedt tot een kleine parkeerplaats ten behoeve van de sportvelden en de nabijgelegen percelen. De verkeersintensiteit zal minder bedragen dan 250 motorvoertuigen per etmaal. Vanwege de lage snelheid en de lage verkeersintensiteit is deze weg akoestisch niet relevant en wordt deze niet nader beschouwd in de memo.

Het standaard bodemgebied is zacht. De overige ingevoerde bodemgebieden zijn hard gemodelleerd.

De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenmodel Geomilieu 1.51. De resultaten staan weergegeven in figuur 1 en 2. De weergave is inclusief correctie voor het stiller worden van het wegverkeer.



Figuur 1: Openveld contour geluidbelasting tgv Haarlosesteeg (30 km/uur) incl. 5 dB correctie



Figuur 2: Openveld contour geluidbelasting tgv Haarlosesteeg (80 km/uur) incl. 2 dB correctie

Uit de berekeningen blijkt dat de hoogste geluidbelasting op de gevel van het gebouw 43 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden waardoor aanvullend onderzoek voor de ruimtelijke procedure niet noodzakelijk is.

Voor toetsing aan het Bouwbesluit dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting zonder correcties. Deze bedraagt ten hoogste 45 dB op de gevel. Met een minimale geluidwering van de gevel van 20 dB is het binnenniveau gegarandeerd. Aanvullende maatregelen aan de gevel zijn dan ook niet nodig.

### **Conclusie**

Uit de berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde gesteld in de Wet geluidhinder van 48 dB niet wordt overschreden. Aanvullend onderzoek voor de ruimtelijke procedure naar het aspect wegverkeerslawaaai is niet nodig.

## ***Ecologische aspecten***

### Vogel - en Habitatrichtlijn

De projectlocatie aan de Haarlosesteeg ligt op ongeveer 8 km van het natuurgebied Beekvliet en op ongeveer 4 km van het natuurgebied Teeselinkven. Deze natuurgebieden zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn. Op basis van de Europese Habitatrichtlijn wordt beoordeeld of de zorginstelling de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied aantast. In voorkomend geval moeten inspraakmogelijkheden worden geboden.

Het gaat hier om een zorginstelling, waarbij de afstand tot de Habitatgebieden meerdere kilometers is. Tussen de bedoelde Habitatgebieden en de projectlocatie is bebouwing (Borculo en Neede) en infrastructuur aanwezig. Hierdoor is te verwachten dat deze ontwikkeling geen invloed heeft op de natuurlijke kenmerken van het Beekvliet en/of Teeselinkven.

Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied is de Sallandse Heuvelrug. Deze ligt circa 25 kilometer van het projectgebied. Hiervoor geldt hetzelfde als hiervoor beschreven is voor de Habitatgebieden.

### Flora- en faunawet

Er is een quickscan natuurtoets Berkelhof in Haarlo uitgevoerd. In dit onderzoek is een inventarisatie gedaan van de beschermde flora en fauna op het perceel aan de

Haarlosesteeg 4 in Haarlo. Het onderzoek bestaat uit een deel literatuuronderzoek en een deel veldonderzoek.

Op de planlocatie zijn geen beschermde dieren en planten aangetroffen of te verwachten die last kunnen hebben van de werkzaamheden. In het kader van de flora- en faunawet is geen nader onderzoek of ontheffing nodig. Wel wordt er geadviseerd om de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te voeren.

**Water**

In onderstaande tabel is te zien op welke aspecten er aandachtspunten zijn. Een aantal van deze aspecten zijn met "ja" beantwoord. Deze worden nader toegelicht.

Thema	Toetsvraag	Relevant <sup>a</sup>
<b>HOOFDTHEMA'S</b>		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja 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
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?	Nee Ja 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?	Ja Ja
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
<b>AANDACHTSTHEMA'S</b>		
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

Tabel 1: Watertoetstabel

Door de uitbreiding van het aantal mensen dat zich daar gaat vestigen neemt het afvalwater toe. Dit zorgt ervoor dat de belasting op het riool toeneemt. Naar verwachting leidt dit niet tot problemen.

Het perceel is gelegen langs de Berkel. Echter in de situatie ten opzichte van de huidige bebouwing en inrichting van het perceel verandert er niets. Er komt geen extra verharding bij en er zijn geen plannen om afvalwater rechtstreeks op de Berkel over te storten. Ook worden bestaande waterlopen niet veranderd en er worden geen veranderingen gedaan aan het grondwaterpeil. Dus ook de natuurdoelstellingen die er zijn in en om de Berkel komen door dit plan niet in de verdrinking.

De geplande ontwikkeling aan de Haarlosesteeg 4 heeft geen nadelige invloed op het water in en om het plangebied.

### **Verkeer en parkeren**

Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig waar geparkeerd kan worden. Dus het personeel en de bezoekers kunnen de auto goed kwijt op het terrein.

### **Juridische aspecten**

Het projectbesluit heeft de volgende naam: "Buitengebied, Haarlosesteeg 4 Haarlo (2010)". De IMRO-plancode is: NL.IMRO.1859.PBBGB20100014-0010.

Het verzoek van de initiatiefnemer wordt beschouwd als een aanvraag om een projectbesluit te nemen. De gemeente zal het te nemen projectbesluit planologisch verankeren in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland. Het is de verwachting dat in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied het perceel aan de Haarloseweg waarschijnlijk de bestemming "Maatschappelijk-Zorginstelling" krijgt.

Dit projectbesluit maakt het mogelijk om in de bebouwing aangegeven in figuur 4 te gebruiken voor respectievelijk:

- Gebouw 1: 3 zorgvertrekken;
- Gebouw 2: 9 zorgvertrekken;
- Gebouw 3: 5 zorgappartementen.

Hierbij is het uitgesloten om zorg te bieden ten behoeve van forensische zorg. Verder moet het mogelijk zijn om ten behoeve van de functie zorginstelling op een kleinschalige manier vee te houden. Op de verbeelding die onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing is het gebied aangegeven waarvoor het projectbesluit geldt. Buiten het plangebied blijft de huidige agrarische bestemming van kracht.

Een zorginstelling is een zorgaccommodatie met daarin een zorgfunctie. Daarbij kunnen als nevenactiviteit werkzaamheden worden uitgevoerd voor de dagbesteding. Hieronder staan de definities van een zorgaccommodatie en een zorgfunctie.

#### Zorgaccommodatie

een gebouw of gebouwencomplex met een zorgfunctie als hoofdtak waarbij het gaat om de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn.

#### Zorgfunctie (hoofd functie)

De sociaal-medische opvang van personen, die al dan niet ter plaatse wonen.

Verder heeft de gemeenteraad van Berkelland op 1 juli 2008 een besluit genomen over de delegatie van de bevoegdheid tot het nemen van projectbesluit. Het plan voldoet aan de voorwaarden waarop de gemeenteraad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Daarmee is het college bevoegd om te beslissen op het plan.

### **Economische uitvoerbaarheid**

De uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente aangezien de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Verder heeft de gemeente met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade (vroeger 'planschade').

## **Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### Vorbereidingsprocedure

De aanvraag van de initiatiefnemer is in het kader van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan een inspraakprocedure onderworpen. Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening heeft iedereen hierbij zes weken de tijd gekregen om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen tegen het plan. Dit is bekendgemaakt in via een kennisgeving op de gemeentelijke website en in het "BerkelBericht", de gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" van 5 oktober 2010. De inspraaktermijn duurde van 6 oktober 2010 tot en met 16 november 2010. In deze periode zijn er drie schriftelijke reacties binnengekomen. Deze reacties en onze reactie hierop zijn te lezen in het volgende hoofdstuk "verslag van de inspraakprocedure Haarlosesteeg 4 in Haarlo".

Het ontwerpprojectbesluit is vervolgens met ingang van 19 januari 2011 overeenkomstig de in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is op 18 januari 2011 bekendgemaakt via een publicatie in het "BerkelBericht" en een digitale kennisgeving. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het ontwerpprojectbesluit naar voren kon brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en dat daarnaast ook de gelegenheid bestond tot het indienen van mondelinge zienswijzen.

Binnen de termijn van ter inzage legging is 1 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpprojectbesluit. Hieronder in het verslag van de 'terinzagelegging van het ontwerpprojectbesluit' is de reactie van de gemeente te lezen.

## **Verslag van de inspraakprocedure Haarlosesteeg 4 in Haarlo**

De inspraakprocedure was van 31 augustus 2010 tot en met 12 oktober 2010. Tijdens de inspraakprocedure zijn drie zienswijzen ingediend door:

1. Haarlo's Belang (G. Lerink en H. van der Meulen-Timmerije) Hogebrugweg 1, 7273 PB Haarlo (11 oktober 2010);
2. Château Bejo, mevrouw L. Bossenbroek-Steenman Scholtenweg 20, 7273 SN Haarlo (7 oktober 2010);
3. De volgende inwoners van Haarlo e.o. hebben een gezamenlijke zienswijze ingediend (7 oktober 2010):
  - o De heer D.B. Nijland, Haarlosesteeg 6 7273 PV Haarlo;
  - o De heer E. Roosenboom, Bussinkdijk 3 7273 PS Haarlo;
  - o De heer H. Timmerije, Avinkweg 1 7273 PT Haarlo;
  - o De heer G. Langelaar, De Pas 14 7273 RG Haarlo;
  - o De heer H. Fokkers, Haarlosesteeg 1 7273 PV Haarlo;
  - o De heer M.J. Weenink, Overbekkingsweg 8 7273 PW Haarlo;
  - o De heer W.M. Wunnekink, Overbekkingsweg 8 7273 PW Haarlo.

Hieronder worden de ingediende zienswijzen waar nodig en mogelijk samengevat, waarna er een reactie van de gemeente wordt gegeven op de ingediende zienswijzen. De integrale zienswijzen zitten in de bijlage van dit verslag.

### **De zienswijze van indiener 1:**

Indiener geeft het volgende aan:

1. Forensische zorg moet worden uitgesloten (verbod);
2. Op bladzijde 10 staan de m<sup>2</sup> foutief vermeld;
3. Prowonen geeft andere aantallen voor de woonplekken en bewoners.

### **De reactie van de gemeente**

1. Met de zinsnede dat het "niet mogelijk is om zorg te bieden ten behoeve van forensische zorg" is forensische zorg dus uitgesloten.
2. De maten die worden gegeven op bladzijde 10 voor de archeologische verwachtingen zijn goed aangegeven. Dit zijn de maten die grenzen aangeven wanneer er mogelijk een

onderzoek moet worden uitgevoerd. De maten zijn dus niet overeenkomstig met de bebouwing. De oppervlakte van de bebouwing is niet relevant, omdat er geen verstoring van het bodemarchief optreedt.

3. Het is ons onbekend welke aantallen ProWonen bij u heeft aangegeven. De aantallen die in de ruimtelijke onderbouwing staan zijn besproken met ProWonen. Wij gaan er dan ook vanuit dat dat de goede aantallen zijn.

#### **De zienswijze van indiener 2:**

Indiener geeft de volgende vijf punten aan:

1. *"Het agrarische karakter in het bestemmingsplan wordt zodanig veranderd dat er sprake is van de zorg tot geneeskundige instelling voor verslaafden en andere gevallen die niet passen in de omgevingscultuur."*
2. *"Men meent dat de opstallen even omgebouwd kunnen worden tot het mogelijk maken van een geneeskundige inrichting."*
3. *"Pro-wonen heeft er een enorm financieel belang bij en vindt zorgverkopen aantrekkelijk zonder de extra bijkomende kosten voor haar rekening te nemen. Zie alle taxi's die er dagelijks voorbij komen. Niet gevuld en deze wachten ook nog eens uren lang tot er weer iets te vervoeren valt."*
4. *"Door de zorg die dan verkocht kan worden, kan deze aan een ieder verkocht worden en profiteert Prowonen weer van. Wij spreken dan wel over mogelijke zorg aan drugsverslaafden en andere dissident gevallen."*
5. *"Het lijkt ons geen goede optie voor de buurt noch voor Haarlo omdat Prowonen al andere panden in beheer heeft in Haarlo."*

#### **De reactie van de gemeente**

1. Het projectbesluit wordt gevoerd om het mogelijk te maken om zorg te verlenen op het perceel aan de Haarlosesteeg 4 in Haarlo. Dit gebeurt in vrijgekomen agrarische bebouwing. De regionale notitie Functies zoeken Plaatsen zoeken Functie beschrijft dat wij de mogelijkheid moeten geven om de bebouwing in te zetten voor zorg. Het agrarische deel neemt in omvang af en wordt hoofdzakelijk als dagbesteding ingezet voor de bewoners. De term zorgboerderij wordt gebruikt voor agrarische bedrijven die nog in hoofdzaak agrarisch zijn. Dit is hier niet het geval in daarom kan inderdaad beter worden gesproken van een zorginstelling. In het kader van het projectbesluit is het zo dat de bouwaanvraag die is gedaan mogelijk wordt gemaakt en de functie van de bestaande woningen wordt gelegaliseerd. Er wordt dus geen bestemming aan gegeven. Het projectbesluit wordt opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. In het bestemmingsplan krijgt deze locatie de juiste bestemming.
2. De opstallen krijgen een nieuwe functie. Voor de nieuwe functie moet de bebouwing voldoen aan het bouwbesluit. Het ruimtelijk beleid geeft aan dat de maatvoering van de gebouwen niet mag veranderen en dat de gebouwen niet mogen worden herbouwd. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan en uit de aanvraag blijkt dat het bouwtechnisch mogelijk is dan kunnen bestaande gebouwen ingezet worden voor functieverandering naar zorginstelling.
3. Veel ruimtelijke ontwikkelingen hebben een financieel belang. Dit is geen ruimtelijke afweging om iets wel of niet mogelijk te maken. Het is verder aan de aanvrager om te bepalen of de ontwikkeling financieel mogelijk is. De taxi's hebben waarschijnlijk meer werk, doordat zij mensen van en naar de Haarlosesteeg 4 moeten brengen. Dat zij hierbij moeten wachten en misschien zelfs voor niets rijden is een afweging die de taxibedrijven moeten maken.
4. De financiële gevolgen zijn voor de ondernemers, dus ook eventuele opbrengsten. De mensen hebben zorg nodig. Omdat de mensen hier onder begeleiding staan is er sprake van zorg en niet van zelfstandige wonen. De instelling heeft als doel de mensen weer klaar te maken om zelfstandig de maatschappij in te kunnen.
5. De aanvrager bepaalt voor welk pand zij een aanvraag indient. De aanvraag wordt getoetst. De aanvraag past op deze locatie dus heeft de gemeente de mogelijkheid om een projectbesluit te nemen.



### **De zienswijze van indiener 3:**

1. De agrarische bestemming is niet overeenkomstig het gebruik.
2. Door de agrarische bestemming te behouden kan er in de toekomst agrarische bebouwing worden opgericht.
3. Het begrip zorgboerderij is niet passend, want er is geen agrarische bedrijf meer. Zorgaccommodatie is een betere term.
4. De zorgfunctie is niet aanwezig door het ontbreken van het agrarisch bedrijf.
5. De "agrarische schuur naar zorgboerderij" is in feite functieverandering naar wonen. Dat er ook incidenteel zorg aangeboden wordt verandert het feitelijke gebruik als zelfstandige woning niet. Deze vorm van zorg kan ook in een normale woonwijk gegeven worden.
6. Om leegloop van Haarlo tegen te gaan liever de woning en winkel realiseren in het centrum.
7. Zij hebben vraagtekens bij de aanwezige deskundigheid van de hulpverleners om een agrarisch bedrijf te runnen. De medewerkers zijn zorgverleners, geen agrariërs.
8. De bewonersgroep en de doelgroep cliënten waar men zich op richt zijn geen agrariërs of ex-agrariërs.

### **De reactie van de gemeente**

1. De procedure voor het projectbesluit wordt ook gevolgd, omdat de ontwikkeling niet binnen de agrarische bestemming past. Er wordt dus ontheffing van het bestemmingsplan verleend. Buiten het gebied van het projectbesluit blijft de agrarische bestemming gelden. De bestemming houdt in dat er agrarische activiteiten ter ondersteuning van de functie zorg mogelijk zijn.
2. Het is niet ondenkbaar dat er nieuwe agrarische bebouwing bij kan komen. Buiten het projectbesluit gebied geldt de agrarische bestemming nog steeds.
3. Het begrip zorgboerderij is inderdaad niet helemaal het goede begrip op deze locatie. De Berkelhof is meer een zorginstelling. Daarom hebben wij het begrip zorgboerderij uit het projectbesluit gehaald en vervangen door zorginstelling. Dit is een maatschappelijke functie waarbij het mogelijk is om ondergeschikt agrarische activiteiten uit te oefenen ten behoeve van de zorg. De agrarische activiteit is de nevenactiviteit geworden in plaats van de hoofdactiviteit, zoals dat nog wel het geval is bij een zorgboerderij.
4. In de ontwerpfase is de omschrijving van het projectbesluit anders. Er is nog steeds sprake van dat er zorg wordt verleend. Echter het wordt omschreven als een zorginstelling. Dit komt omdat de agrarische activiteiten die er nog plaatsvinden dusdanig klein zijn dat hier geen sprake meer is van een volledig agrarische bedrijf. De agrarische activiteit wordt gezien als een nevenfunctie/dagbesteding als onderdeel van de zorginstelling.
5. Op het terrein is 24 uur per dag begeleiding aanwezig. Hierdoor is er geen sprake van zelfstandig wonen. Doordat er geen sprake is van zelfstandig wonen, is dit gebruik niet mogelijk binnen een woonbestemming. Ook in een normale woonwijk moet er dus een planologische procedure worden doorlopen om mensen daar te laten wonen, die zorg nodig hebben.
6. De aanvrager heeft het plan ingediend en wil graag op deze locatie een zorginstelling vestigen. De gemeente heeft in haar beleid staan dat zij agrarische bebouwing in wil zetten voor zorgbehoevende. Deze locatie ligt dusdanig dicht bij Haarlo dat het de leegloop van Haarlo niet stimuleert. Nieuwe functies in en om Haarlo kunnen juist een stimulans voor Haarlo. Het is aan ondernemers of zij zich wel of niet in Haarlo willen vestigen.
7. Zoals eerder gezegd is het niet of nauwelijks een agrarisch bedrijf. De agrarische activiteit is ondergeschikt aan de zorgfunctie. Of de mensen verstand hebben van de manier waarop zij een agrarisch bedrijf moeten leiden is dan ook niet van belang voor de planologische procedure. Dit is onderdeel van het ondernemersrisico.
8. De agrarische activiteit die nog op het perceel aanwezig is, is onderdeel van de dagbesteding van deze mensen. Deze dagbesteding is dan weer onderdeel van de behandeling. Hierbij is het niet van belang of deze mensen wel of geen agrarische achtergrond hebben.

### **Vooroverleg 5.1.1 Bro met de provincie Gelderland, waterschap Rijn en IJssel en VROM-inspectie**

In het kader van het vooroverleg is met de volgende instantie overlegd:

- Provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn en IJssel;
- VROM-inspectie.

Alleen de provincie heeft opmerkingen gemaakt over het plan. Zij geven aan dat de kwaliteitsverbetering niet voldoende beschreven is en dat het onduidelijk is wat de bestemming gaat worden in het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied.

#### **De reactie van de gemeente**

Naar aanleiding hiervan is er een aanvulling gekomen in hoofdstuk: "*Functies zoeken Plaatsen zoeken Functies*" van de ruimtelijke onderbouwing.

Op dit moment wordt voor locaties in de nieuwe bestemmingsplannen woongebieden in de gemeente Berkelland voor vergelijkbare locaties de volgende bestemming gebruikt: Maatschappelijk-zorginstelling (M-ZOI). De verwachting is dat het bestemmingsplan Buitengebied hierbij aan gaat sluiten. Verschillen zullen er waarschijnlijk zijn en blijven met betrekking tot de agrarische functie. In dit geval is de agrarische functie ten behoeve van de zorginstelling. De zorginstelling kan ook een nevenactiviteit zijn op een agrarisch bedrijf. Dan is de hoofdbestemming een agrarische bestemming zijn.

### **Verslag van de terinzagelegging ontwerpprojectbesluit Haarlosesteeg 4 in Haarlo**

De terinzagelegging van het ontwerpprojectbesluit was van 19 januari tot en met 1 maart 2011. Tijdens de ontwerpfase is er één zienswijze ingediend door:

1. De volgende inwoners van Haarlo e.o. hebben een gezamenlijke zienswijze ingediend (1 maart 2011):
  - o De heer H. Timmerije, Avinkweg 1 7273 PT Haarlo;
  - o De heer J. Jeursen, Bussinkdijk 2 7273 PS Haarlo;
  - o De heer E. Roosenboom, Bussinkdijk 3 7273 PS Haarlo;
  - o De heer P. Hartmans, Bussinkdijk 5 7273 PS Haarlo
  - o De heer H. Fokkers, Haarlosesteeg 1 7273 PV Haarlo;
  - o De heer M.J. Weenink, Overbekkingsweg 8 7273 PW Haarlo;
  - o De heer D.B. Nijland, Haarlosesteeg 6 7273 PV Haarlo;
  - o Château Bejo t.a.v. mevrouw L. Bossenbroek-Steenman, Scholtenweg 20 7273 SN Haarlo;
  - o De heer E. Bossenbroek, Scholtenweg 20 7273 SN Haarlo;
  - o De heer G. Langelaar, de Pas 14 7273 RG Haarlo;
  - o De heer H.M. Fokkers, Haarlosesteeg 1 7273 PV Haarlo.

De Berkelhof heeft een reactie ingediend op de ingediende zienswijze van de inwoners van Haarlo e.o. Deze reactie is ingediend op 15 maart 2011. Wij zien deze reactie als een aanvulling/verduidelijking van de aanvraag. Wij nemen de reactie mee in de beoordeling van de zienswijze.

Hieronder wordt de ingediende zienswijze weergegeven en waar nodig en mogelijk samengevat. Daarna wordt door de gemeente een reactie gegeven op de ingediende zienswijze. De zienswijze en de ingediende reactie van Berkelhof zitten in de bijlage van dit verslag.

#### **Zienswijze:**

Indiener geeft het volgende aan:

1. Van enige agrarische activiteit is geen sprake, er is geen enkel aantal grootvee-eenheid aanwezig, dan wel wordt er op bedrijfsmatige wijze gewas verbouwd om te spreken van een agrarisch bedrijf, het wonen is de hoofdfunctie. Het lijkt ons dan ook logisch dat wordt

- aangegeven dat in het nieuwe bestemmingsplan de agrarische bestemming vervalt, zodat verdere uitbreiding in de toekomst wordt uitgesloten.
2. Het begrip zorgfunctie is niet aanwezig. Er is geen directe relatie tussen de sociaal-medische opvang en de bedrijfsactiviteiten. Er is immers geen sprake (meer) van een agrarisch bedrijf. Er is ook geen sprake van een agrarische "nevenactiviteit" daar er immers geen sprake is van enige agrarische activiteit of dat men zich richt op ex-agrariërs. Het is puur de vestiging van een zorginstelling, waarbij het maken van vogelhuisjes en bakken van appeltaart gebruikt wordt als dekmantel om een complete zorginstelling goedkoop te vestigen op ex-agrarische grond.
  3. Er hoeft door de eigenaar op geen enkele manier gecompenseerd te worden in de vorm van bijvoorbeeld aanleg van nieuwe natuur, zoals gebruikelijk is bij dit soort functiewijzigingen.
  4. Op het terrein woont 24 uur per dag een beheerder en er zijn ook mensen die zelfstandig kunnen wonen, dit houdt in dat iedereen de appartementen kan huren als ware het een appartementenverhuurbedrijf. Er zou dus op zijn minst een eis gesteld moeten worden aan de bewoners (medische indicatie), en aan de beheerder (opleidingseisen), en wie de beheerder vervangt bij diens afwezigheid.
  5. De leegloop van Haarlo wordt op deze manier gestimuleerd, immers als de gemeente geen medewerking verleent aan de plannen is de kans groot dat de eigenaar een ander pand in het centrum van Haarlo gaat gebruiken. De eigenaar heeft immers een prima pand leegstaan en laat dit verpauperen. De gemeente heeft een taak om kleine kernen tegen verpaupering te beschermen.
  6. Voor de bewoners (zonder agrarische achtergrond) is wonen in een gemeenschap een betere keus dan achteraf op een ex-boerderij waar contact met de Haarlose gemeenschap bij voorbaat moeilijker is dan als men in de kern woont.
  7. Er is geen kwaliteitsverbetering, alleen maar meer overlast voor de buurt.
  8. Er is geen maximum aantal bewoners genoemd dat mag overnachten.
  9. Er is niet benoemd wat voor medische indicatie bewoners moeten hebben.
  10. Er is niet benoemd welke opleiding de beheerders moeten hebben.
  11. De appartementen zijn prima geschikt voor zelfstandige bewoning. Als dit mogelijk is zou men alle bewoning en verhuur van appartementen onder zorg kunnen laten vallen en men onbeperkt kunnen wonen in vrijkomende agrarische bebouwing, als men maar een "toezichthouder" heeft en wat agrarisch knutselt.

#### **De reactie van de gemeente**

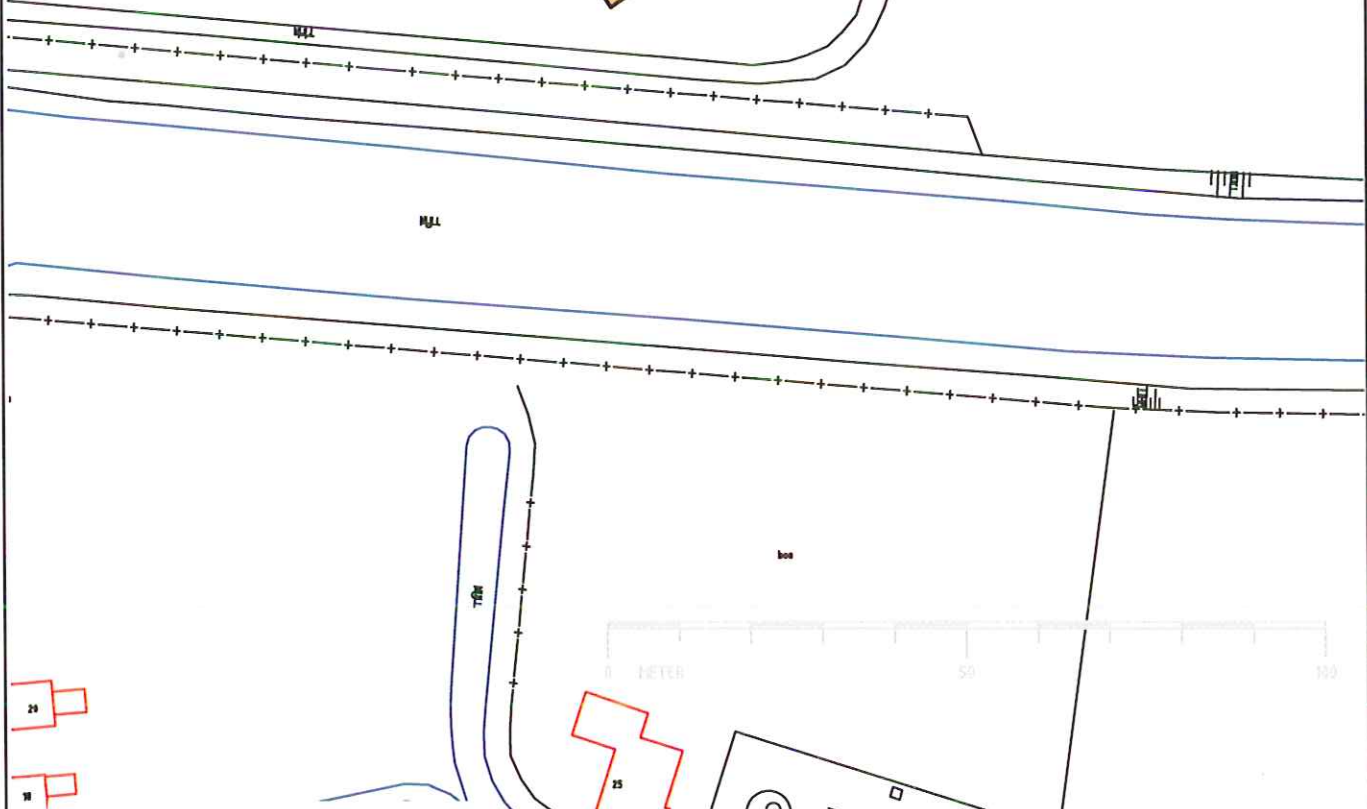
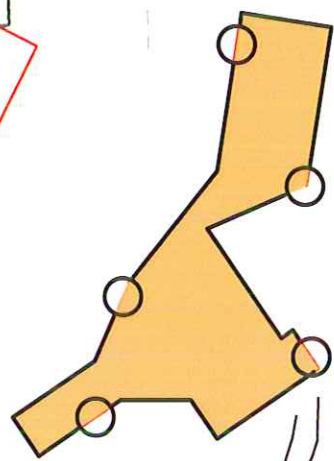
1. In het besluit staat dat voor het gebied van het projectbesluit de huidige bestemming vervalt. Daarnaast wordt voor de invulling van de toekomstige bestemming in het besluit verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing. In de ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 20 dat het perceel aan de Haarlosesteeg in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied naar verwachting de bestemming "Maatschappelijk – Zorginstelling" gaat krijgen. Dit is op dit moment nog niet helemaal zeker, omdat de methodiek van het nieuwe bestemmingsplan nog niet helemaal vastligt. In een projectbesluit wordt verwacht dat de gemeente aangeeft wat de nieuwe bestemming gaat worden. Gezien het ontbreken van agrarische activiteiten is het onwaarschijnlijk dat er in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied een agrarische bestemming aan het perceel wordt gegeven.
2. In de ruimtelijke onderbouwing op pagina 20 wordt duidelijk aangegeven dat het hier om een zorginstelling als hoofdfunctie gaat. Bij deze zorginstelling zijn nevenfuncties ten behoeve van de dagbesteding mogelijk. Hierbij kan inderdaad gedacht worden aan het maken van vogelhuisjes en appeltaarten. Volgens het beleid dat beschreven is in de kadernota Functies zoeken Plaatsen zoeken Functies (FzPzF) is het mogelijk om bestaande agrarische bebouwing te gebruiken voor zorg. Zorginstellingen mogen hier dan ook gebruik van maken, wel moet er dan eerst een planologische procedure worden gevolgd. De dagbesteding is dan ook geen dekmantel om dit plan mogelijk te maken.
3. In kadernota FzPzF wordt aangegeven dat het gebruik van de bestaande bebouwing als verevening wordt gezien om dit mogelijk te maken. Het is waar dat er bij andere aanvragen om functieverandering gevraagd wordt om bijvoorbeeld nieuwe natuur aan te leggen. Volgens het beleid wordt zorg als functie als speerpunt gezien en daarvoor gelden dan ook andere uitgangspunten.  
De indieners hebben het onder punt 5 over de verpaupering van het centrum van Haarlo.

Door initiatieven als deze toe te staan wordt ook de leegstand in het buitengebied tegengegaan. Deze leegstand van het buitengebied kan ontstaan doordat de komende jaren vele agrariërs stoppen.

4. Doordat er meer dan 4 uur per dag toezicht is deze ontwikkeling niet binnen een normale woonfunctie. In de reactie op de zienswijze die is ingediend door de Berkelhof wordt het volgende aangegeven, waardoor blijkt dat er sprake is van zorg: *"er is geen sprake van dat er 24 uur per dag een beheerder woont. In het kader van de te verlenen 24-uurs zorg is er wel altijd een medewerker aanwezig (slaapdienst)."*  
Voor de ruimtelijke uitstraling is het niet van belang dat er opleidingseisen worden gesteld aan de begeleiders. Dit is dan ook niet te regelen in een projectbesluit. Uit de reactie van de Berkelhof blijkt dat zij wel kwaliteitseisen hebben en daar ook waarde aan hechten.
5. De aanvrager heeft het plan ingediend en wil graag op deze locatie een zorginstelling vestigen. De gemeente heeft in haar beleid staan dat zij agrarische bebouwing in wil zetten voor zorgbehoevende. Deze locatie ligt dusdanig dicht bij Haarlo dat het de leegloop van Haarlo niet stimuleert. Nieuwe functies in en om Haarlo kunnen juist een stimulans voor Haarlo zijn. Het is aan ondernemers of zij zich wel of niet in Haarlo willen vestigen. Naast ontwikkelingen in de kernen zijn de ontwikkelingen in het buitengebied, zoals de stoppende agrariërs en de daardoor vrijkomende bebouwing, ook een belangrijk thema van de gemeente.
6. De locatie van de zorginstelling is aan de toegangsweg van Haarlo. Er is geen sprake van een geïsoleerde ligging ver van Haarlo of een andere gemeenschap. De afstand vormt daarom ook geen belemmering om niet deel te nemen aan het activiteiten binnen de gemeenschap Haarlo. Uit de reactie van de Berkelhof blijkt dat zij de afstand tot het dorp niet als belemmerend ervaren.
7. Er wordt aangegeven dat de zorginstelling in het centrum van de kern moet komen. De aanvrager bepaalt voor welke locatie hij een aanvraag indient. De gemeente moet de ingediende aanvraag beoordelen.  
Een locatie midden in Haarlo is volgens de indieners goed voor de integratie met de gemeenschap. Zoals onder 6 is aangegeven zijn er goede mogelijkheden voor integratie op de huidige plek net buiten Haarlo. Uit de reactie van de Berkelhof blijkt dat zij geen klachten over overlast hebben gekregen.
8. In het ontwerpprojectbesluit wordt aangegeven dat het gaat om 5 appartementen en 12 vertrekken. Dit betekent dat er ruimte is voor 17 personen om te blijven slapen. Mocht er een uitbreiding van dit aantal gewenst zijn dan past dit niet binnen dit projectbesluit en is dan ook niet mogelijk.
9. Deze medische indicatie is niet relevant voor de ruimtelijke afweging die er met dit projectbesluit wordt gemaakt. De Berkelhof heeft nogmaals aangegeven op welke doelgroep zij zich richten: *"De doelgroep van de Berkelhof bestaat uit mensen met een verstandelijke beperking. De Berkelhof heeft geen behandelvergunning. Dat betekent dat mensen met een hoge (zware) indicatie of mensen met terbeschikkingstelling (tbs) bij ons niet terecht kunnen! Het is daarbij ondenkbaar dat er een woonplek wordt aangeboden zonder dat er sprake is van het aanbieden van zorg"*. In de ruimtelijke onderbouwning wordt ook al ingegaan op de doelgroep (pagina 2).
10. Zie hiervoor reactie 4.
11. Er wordt in de bouwaanvraag een duidelijke aanvraag gedaan naar zorg. Ook de reactie van de Berkelhof op de ingediende zienswijze bevestigt dit. Deze aanvraag beoordelen wij.  
Met het projectbesluit ontstaat geen mogelijkheid voor het vestigen van zelfstandige woningen. Mocht er bij controle blijken dat er geen zorgfunctie meer aanwezig is dan past dit niet binnen het projectbesluit. Op dat moment wordt er gekeken welke maatregelen er moeten worden genomen. In zijn algemeenheid is handhavend optreden overigens nooit uit te sluiten als het ontwikkelingen worden die in strijd zijn met het projectbesluit en met het ruimtelijk beleid.

**Verbeelding**

Behoort bij besluit van  
 burgemeester en wethouders  
 van Berkelland d.d. 29 MRT 2011  
 nummer: B A 2 0 1 0 2 2 7



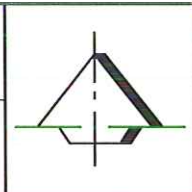
**gemeente Berkelland**

Postbus 200  
 7270HA Borculo  
 www.gemeenteberkelland.nl

tel: 0545-250250  
 fax: 0545-250244

Project: **PROJECTBESLUIT**

Onderwerp: **Haarlosesteeg 4 Haarlo (2010)**



**Perceel Kadastraal bekend:**

Gemeente: Geesteren  
 Sectie: L  
 Perceelnummer: 556 en 557  
 Plancode: NL.IMRO.1859.PBBGB20100014-0100

- Gebied waarvoor het projectbesluit geldt
- Plangrens
- Ondergrond: GBKN, juni 2010