

Bestemmingsplan

Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen
Gemeente Berkelland

Opdrachtgever

Gemeente Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

datum vrijgave

01-06-2010

beschrijving revisie 04

Definitief

goedkeuring

H. Jacobs

vrijgave

S. Hammink

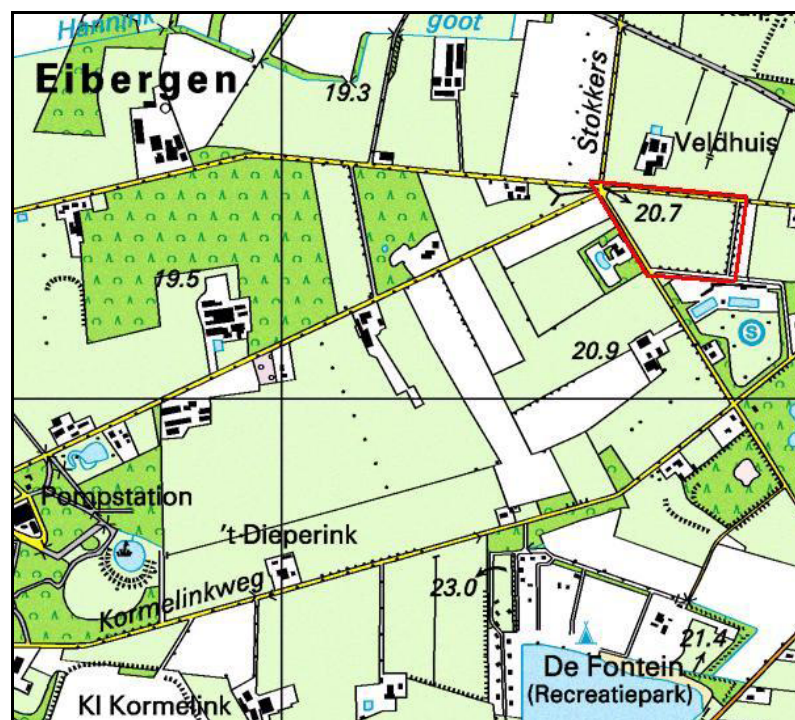
	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Een actueel plan	5
1.3	Status	5
1.4	De bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Beschrijving huidige situatie	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Begrenzing	8
2.3	Geldend bestemmingsplan	8
3	Beleidskader	10
3.1	Europese regelgeving	10
3.1.1	<i>Verdrag van Valletta (Malta)</i>	10
3.2	Rijksbeleid	10
3.2.1	<i>Nota Ruimte</i>	10
3.2.1.1	Natuur	10
3.2.1.2	Recreatie	10
3.3	Provinciaal beleid	11
3.3.1	<i>Streekplan Gelderland 2005</i>	11
3.3.1.1	Recreatie	11
3.3.1.2	Grondwaterbeschermingsgebied	11
3.4	Regionaal beleid	14
3.4.1	<i>Regionaal economische structuurvisie voor de Achterhoek II, 2006-2009 (RES II)</i>	14
3.5	Gemeentelijk beleid	15
3.5.1	<i>Samen fier op Berkelland, de vitale en dynamische plattelandsgemeente</i>	15
3.5.2	<i>Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB)</i>	15
3.5.3	<i>Welstandsnota</i>	18
4	Planbeschrijving	20
4.1	Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge	20
4.2	Locatie	21
4.3	Ontsluiting	21
4.4	Parkeren	22
4.5	Landschappelijke inpassing	23
5	Omgevingsonderzoeken	24
5.1	Ecologie	24
5.2	Archeologie	25
5.3	Bodem	25
5.4	Akoestiek	26
5.5	Geur	26
5.6	Externe veiligheid	27
5.7	Water	29
5.8	Lucht	31
6	Juridische opzet	36
6.1	Inleiding	36
6.2	Inleidende regels	36

6.3	Bestemmingsregels	36
6.4	Algemene regels	37
6.5	Overgangs- en slotregels	37
6.6	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008	37
7	Economische uitvoerbaarheid	40
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
8.1	Vorbereidingen	42
8.2	Inspraak	42
8.3	Vooroverleg	44

1 Inleiding

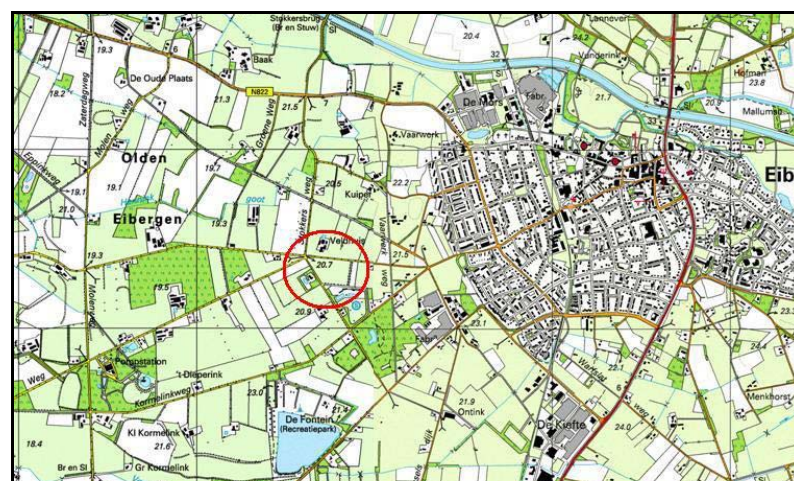
1.1 Aanleiding

Een particulier initiatiefnemer is voornemens Speel- en beleavingsaccommodatie 'Hof van Eckberge' te realiseren op de hoek Stokkersweg/Lintveldseweg te Eibergen. Het beoogde plan betreft de ontwikkeling van een binnen- en buiten speel- en beleavingsaccommodatie. Het plan kan op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) niet worden gerealiseerd, daarom moet een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Dit bestemmingsplan is de planologische regeling van Speel- en beleavingsaccommodatie Hof van Eckberge. In figuur 1 is het plangebied indicatief weergegeven.



Figuur 1: Indicatieve ligging plangebied

In figuur 2 is de situering ten opzichte van Eibergen weergegeven.



Figuur 2: Situering plangebied ten opzichte van Eibergen

1.2 Een actueel plan

De plantoelichting, de planregels en de verbeelding (voorheen genoemd respectievelijk de toelichting, de voorschriften en de plankaart) zijn opgesteld conform de nieuwe Wet ruimtelijk ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de RO-standaarden 2008. Hierdoor kan het bestemmingsplan onderdeel zijn van een digitaal systeem. Burgers kunnen zo via het internet het bestemmingsplan inzien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

1.3 Status

Binnen het plangebied is, tot het onherroepelijk worden van deze bestemmingsplan herziening, het volgende bestemmingsplan van kracht:

Bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen), 27 februari 1995 vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland en 26 januari 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting.

Verbeelding

Op de verbeelding, met kaartnummer NL.IMRO.1859.BPEBG20090005, is onder meer de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verbeelding is getekend op schaal 1 : 1000 en de analoge versie bestaat uit één kaartblad.

Planregels

De planregels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden die in het plan zijn inbegrepen en de zich daarop bevindende opstallen. De planregels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels.

Toelichting

In de toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten vermeld.

1.5 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan kent de volgende opbouw. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 schetst het beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt het plan beschreven. De resultaten van de uitgevoerde omgevingsonderzoeken worden in hoofdstuk 5 behandeld. In hoofdstuk 6 is de juridische regelgeving beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 7 aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Beschrijving huidige situatie

2.1 Huidige situatie

Ligging

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend (voormalige) gemeente Eibergen, sectie AB, nummer 97. Het plangebied ligt in het buitengebied van Berkelland op circa 2 kilometer ten zuidwesten van het centrum van Eibergen.

Het plangebied is gelegen in de natuurlijke omgeving bij de rand van de kern van Eibergen. In dit gebied staan een klein aantal woningen. Grenzend aan en bij het plangebied liggen recreatieve voorzieningen waaronder een openlucht zwembad en een camping van ongeveer 6,5 hectare.

De huidige situatie is weergegeven op de luchtfoto in figuur 3.

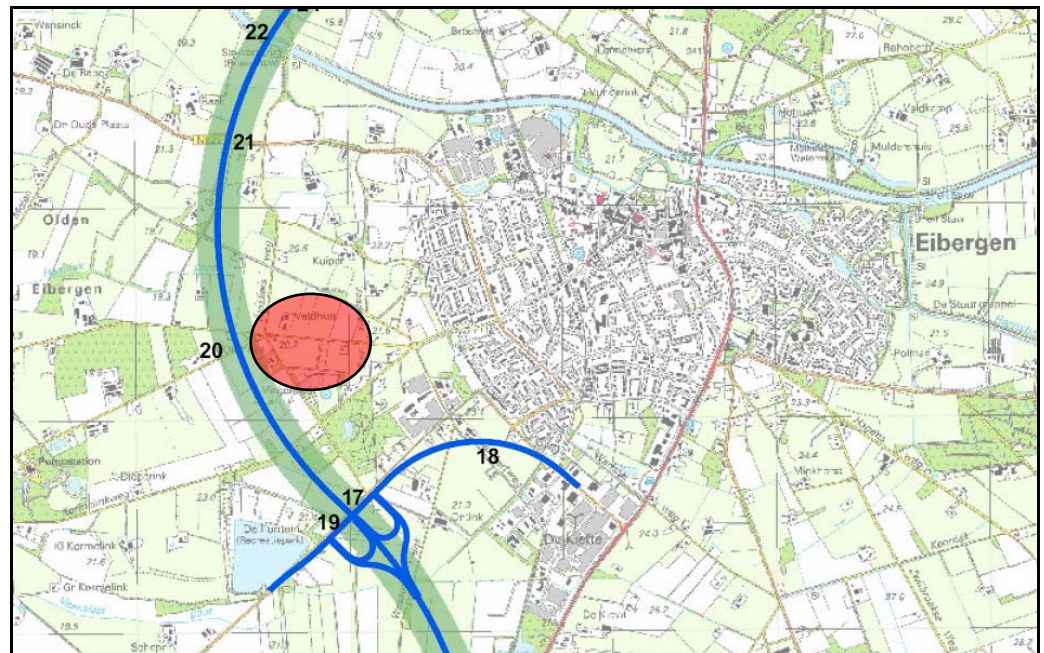


Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie

Gebiedsbeschrijving

Wonen/Werken/Recreatie

De geplande binnen- en buiten speel- en beleavingsaccommodatie Hof van Eckberge ligt aan de Stokkersweg en Lintveldseweg. In de directe aan het plangebied grenzende percelen staan 10 burgerwoningen. Deze hebben de adressen: Lintveldseweg 1 en 2, Oude Borculoseweg 1, Stokkersweg 2, 7 en 9, Kormelinkweg 6,8 en 10 en de Vaarwerkweg 1. Op het perceel aan de zuidkant van het plangebied staat het zwembad 'Het Vinkennest' op het adres: Stokkersweg 4. Op de direct aan het plangebied grenzende percelen zijn geen (landbouw)bedrijven aanwezig.



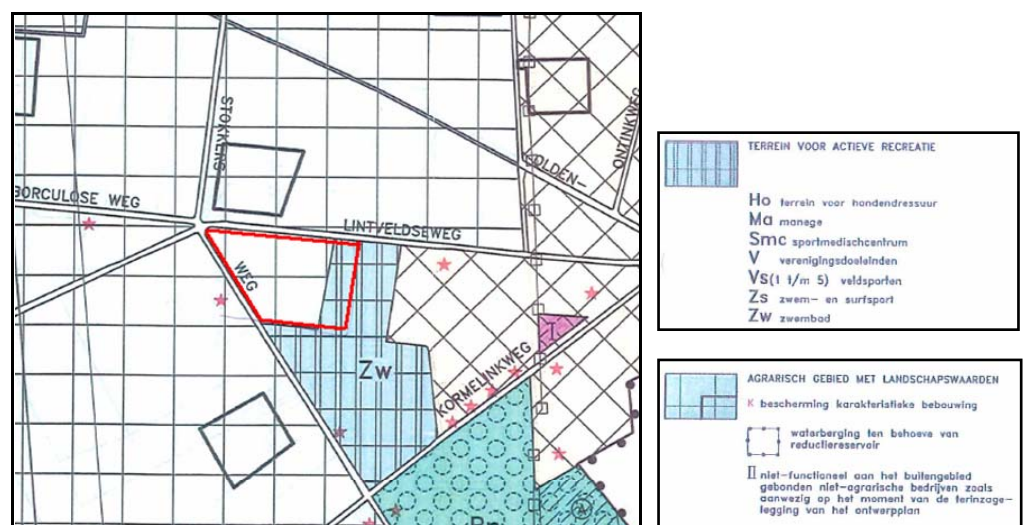
Figuur 5: Ligging N18

2.2 Begrenzing

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door openluchtzwembad 'Het Vinkennest'. De oostelijke grens betreft een houtwal, met direct daaraan grenzend een smalle weg in noordzuidelijke richting. De noordelijke grens wordt gevormd door de Lintveldseweg. De westelijke plangrens is de Stokkersweg.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen). In figuur 6 is een uitsnede van de plankaart weergegeven.



Figuur 6: Uitsnede plankaart, rood = plangebied

Conform artikel 7 ' agrarisch gebied met landschapswaarden' van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor:

- uitoefening van het agrarische bedrijf;
- bescherming van landschapswaarden;
 - o houtopstanden;
 - o kleinschalige hoogteverschillen;
 - o rustige omstandigheden en/of onverharde wegen;
 - o waterhuishouding;
- extensieve dagrecreatie en recreatief medegebruik in de vorm van kamperen bij de boer;
- bescherming van karakteristieke bebouwing;
- kleinschalige gebiedsgebonden dagrecreatieve voorzieningen en andere kleinschalige voorzieningen.

Conform artikel 11 'terrein voor actieve recreatie' van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor:

- buiten- en binnensportbeoefening in de bestemmingscategorie Zw (zwembad) met bijbehorende voorzieningen waaronder groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het beleidskader toegelicht waarbinnen het onderhavige plan moet passen.

3.1 Europese regelgeving

3.1.1 *Verdrag van Valletta (Malta)*

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Doel van het verdrag van Valletta (beter bekend als het verdrag van Malta) is de bescherming van het archeologisch erfgoed als bron van het gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Het verdrag bepaalt onder andere dat archeologische belangen tijdig worden betrokken bij planvorming van ruimtelijke ontwikkelingen. Bij grootschalige werken in de bodem moeten archeologen worden geraadpleegd.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte, die 27 februari 2006 in werking is getreden, bevat de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het accent komt te liggen op de ruimtelijke ontwikkeling en de dynamiek en minder op de restricties. Het nieuwe beleid vraagt om initiatief van overheden, bedrijven en burgers, maar ook om waarborgen voor bijvoorbeeld natuur, landschap en cultuurhistorie. Het is een nota voor alle beleidsterreinen die beslag leggen op de beperkte ruimte in Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het Kabinet kiest voor "decentraal wat kan, en centraal wat moet". Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn.

3.2.1.1 *Natuur*

Natuur is een belangrijk onderdeel van de groene ruimte. Om in een verstedelijkt land als Nederland in de behoefte aan natuur te kunnen voorzien, wil het rijk dat er gericht wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke samenhang en kwaliteit van natuur. Daarom vraagt het rijk aan provincies en gemeenten om gezamenlijk te zorgen voor goede ruimtelijke condities (inclusief verbetering van de ruimtelijke samenhang), en realisatie van de voor de natuur vereiste milieu- en waterkwaliteit. In dat verband behoort een bijdrage aan de instandhouding en/of ontwikkeling van natuurwaarden één van de uitgangspunten te zijn bij ruimtelijke plannen en inrichtingsactiviteiten.

3.2.1.2 *Recreatie*

De samenstelling van de bevolking en het toenemende belang van vrijetijdsbesteding vragen om nieuwe vormen van openlucht- en verblijfsrecreatie en om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod.

De recreatiesector moet de ruimte krijgen om te kunnen anticiperen op de veranderende behoefte van de samenleving en om zich tot een economische drager van (delen) van het platteland te ontwikkelen. Daarmee is ook de vitaliteit van de meer landelijke gebieden van Nederland gebaat. Er moet rekening worden gehouden met nieuwe vormen van recreatie en toerisme en met uitbreiding en aanpassing van bestaande toeristische en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Streekplan Gelderland 2005*

Het "Streekplan Gelderland 2005" is vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 14 december 2004 en is op 29 juni 2005 goedgekeurd door de Provinciale Staten. Het nieuwe streekplan is vanaf 20 september 2005 in werking getreden. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is om de ruimtebehoefte zorgvuldig en duurzaam te accommoderen, onder andere door meervoudig ruimtegebruik, waardoor de regionale verscheidenheid wordt versterkt.

3.3.1.1 Recreatie

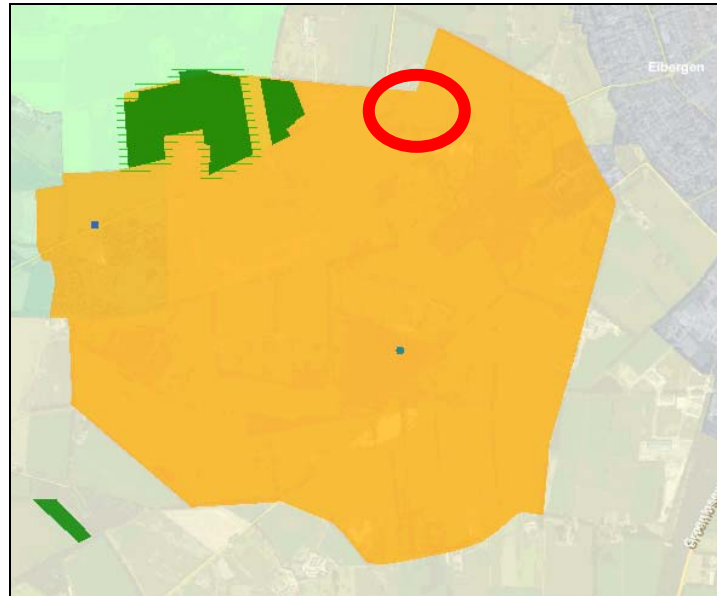
Toeristische en recreatieve activiteiten zijn in het algemeen sterk gebonden aan landschappelijke kwaliteiten en specifieke gebiedskenmerken, zoals water of bosgebieden. Initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen worden daarom beoordeeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatief product.

3.3.1.2 Grondwaterbeschermingsgebied

De provincie kent 55 grondwaterbeschermingsgebieden (de 25-jaarszones). Bij de beoordeling van bestemmingswijzigingen in deze gebieden gaat de provincie uit van het 'stand still / step forward'-principe. Dat wil zeggen dat toekomstige ontwikkelingen geen groter risico mogen opleveren voor de grondwaterwinning dan in de huidige situatie het geval is en dat naar vermindering van het risico wordt gestreefd. Bij deze beoordeling is voor landbouwkundige functies de door de Europese en nationale wetgeving beoogde eindsituatie het uitgangspunt. Duurzame landbouw wordt derhalve als referentie gebruikt. Voor de overige functies is de reeds aanwezige of goedgekeurde bestemmingssituatie de referentie. Het gaat hierbij ook om de beoordeling van de risico's dat emissies in de bodem en in het grondwater kunnen geraken in onvoorziene omstandigheden (ongelukken en calamiteiten). De planologische beoordeling is gericht op het verkleinen van het risico van dergelijke emissies met schadelijke stoffen. Alleen met een terughoudend beleid inzake het (doen) toekennen van nieuwe bouwmogelijkheden kunnen deze risico's in grondwaterbeschermingsgebieden worden beheerst.

Locatie

Het plangebied "Hof van Eckberge" ligt aan de rand van grondwaterbeschermingsgebied 'Olden Eibergen' (zie figuur 7).



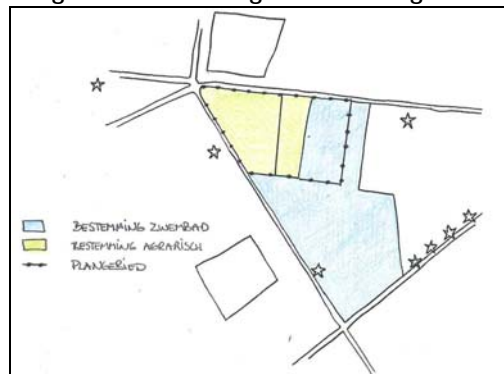
Figuur 7: Grondwaterbeschermingsgebied 'Olden Eibergen' en planlocatie (rood).

Toekomstige situatie

Het bestemmingsplan wordt herzien om de recreatieve ontwikkeling van Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge mogelijk te maken. De nieuwe bestemmingen worden:

- "Recreatie – Dagrecreatie"
- "Agrarisch"

In figuur 8 is de huidige bestemmings situatie weergegeven.



Figuur 8: Huidige bestemmings situatie

In figuur 9 is de toekomstige bestemmings situatie weergegeven.



Figuur 9: Bebouwing in relatie tot de toekomstige bestemmingen

Zoals te zien is in figuur 9 verandert alleen een klein deel van de huidige bestemming “agrarisch gebied met landschapswaarden” in de bestemming “Recreatie – Dagrecreatie”. Namelijk alleen het rode deel. Het gele deel houdt een recreatieve bestemming het krijgt alleen een andere invulling (van zwembad naar dagrecreatie). Het groene deel houdt de agrarische bestemming. Alleen het rode gebied krijgt een wezenlijk andere bestemming. Dit deel verandert van agrarisch naar recreatief.

De gronden met de bestemming “Recreatie - dagrecreatie” zijn bestemd voor dagrecreatie en speelterreinen. Het is binnen deze bestemming mogelijk gebouwen op te richten binnen het bouwvlak en één dierenverblijf van maximaal 100m² buiten het bouwvlak.

De gronden met de bestemming “agrarisch” zijn bestemd voor het houden van dieren, het telen van fruit en extensieve dagrecreatie.

Risicoafweging huidige situatie – toekomstige situatie

De provinciale planologische beoordeling van nieuwe plannen is gericht op de verkleining van het risico van emissies van schadelijke stoffen in het grondwater. Nieuwe bestemmingsplannen mogen geen bestemmingen toelaten die nadelige effecten hebben voor het gebruik van grondwater voor drinkwaterconsumptie. In deze afweging wordt ook het risico op calamiteiten en ongelukken meegenomen.

De bestemming “Recreatie – Dagrecreatie” biedt de mogelijkheid om een gebouw en speeltoestellen op te richten. Ook ontstaat de mogelijkheid een parkeerterrein aan te leggen. Deze drie wijzigingen ten opzichte van de oude agrarische bestemming zijn op het eerste gezicht een groter risico op vervuiling van het grondwater. Wij bekijken per wijziging (het gebouw, speeltoestellen, parkeren) of het risico op vervuiling van het grondwater ‘groter / gelijk / kleiner’ is ten opzichte van het huidige bestemmingsplan.

- Het gebouw

Nieuwe gebouwen brengen het risico met zich mee van afvalwater(riool)lekkage en vervuild hemelwater (door uitlozend materiaal gebruik).

De bestemmingsplanherziening biedt de mogelijkheid een gebouw op te richten. Dit gebouw ligt voor het grootste deel binnen het oranje vlak (zie bovenstaande afbeelding). Het huidige bestemmingsplan biedt binnen dit oranje vlak de mogelijkheid gebouwen op te richten voor het zwembad. Er bestaan in de huidige situatie dus bebouwingsmogelijkheden. Het risico neemt daardoor door de bestemmingsplanherziening niet toe. Binnen de huidige bestemming bestaan dezelfde risico's als in de toekomstige bestemming. Het risico op vervuiling van het grondwater blijft gelijk¹.

- Speeltoestellen

Speeltoestellen kunnen het risico op grondwatervervuiling verhogen. In het rode en oranje deel van het plangebied (zie afbeelding 3) maken wij het mogelijk speeltoestellen te bouwen. Een speeltoestel is een inrichting die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt. Dit in tegenstelling tot een attractietoestel.

¹ Wij streven ernaar om de bestaande risico's zo klein mogelijk te houden. Hierover hebben wij vooroverleg gehad met waterleidingsmaatschappij Vitens. De maatregelen staan in hoofdstuk 5.7 water.

Een attractietoestel is een al dan niet permanent geïnstalleerde inrichting ter voortbeweging van personen, die bestemd is voor vermaak of ontspanning en die aangedreven wordt door een niet-menselijke energiebron. Daaruit kan men opmaken dat speeltoestellen (vanwege het ontbreken van de niet menselijke energiebron (motoren e.d.)) minder vervuilend zijn. Wij gebruiken in het voorontwerpbestemmingsplan het begrip speeltoestel en niet attractietoestel omdat wij attractietoestellen willen uitsluiten. Door het uitsluiten van attractietoestellen wordt een groot deel van het risico op vervuiling weggenomen. Alleen voor het onderhoud aan speeltoestellen kan het noodzakelijk zijn dat er vervuilende stoffen worden gebruikt. Dit is echter minimaal. Ten opzichte van de huidige agrarische bestemming met duurzame landbouwactiviteiten (machinegebruik, bemesting, (biologische) bestrijdingsmiddelen) kan men stellen dat de recreatieve bestemming met recreatieve activiteiten (spelen/onderhoud) geen groter (misschien wel kleiner) risico voor vervuiling van het grondwater oplevert.

- Parkeren

Wij maken het mogelijk binnen de bestemming "Recreatie – Dagrecreatie" binnen de functieaanduiding "Parkeren" een parkeerterrein aan te leggen. Een parkeerterrein kan een groter risico zijn voor vervuiling van het grondwater. Dit heeft vooral te maken met de technische uitvoering van het parkeerterrein. In overleg met de waterleidingmaatschappij wordt dit parkeerterrein watertechisch afgekoppeld. Het regenwater van het parkeerterrein wordt apart opgevangen en gezuiverd geïnfiltreerd en/of afgevoerd via het riool. Zo kan er geen vervuiling plaatsvinden van het grondwater. De huidige grasparkeerplaatsen zijn een bedreiging voor de grondwaterkwaliteit. Als extra maatregel worden 60 bestaande grasparkeerplaatsen bij het zwembad vervangen door verharde parkeerplaatsen die op dezelfde bovenstaande manier worden afgewaterd. Het risico voor vervuiling van het grondwater door het parkeren neemt daardoor af.

Conclusie / afweging

Aangezien er door de bestemmingsplanherziening geen groter (stand still) en deels kleiner (step forward) risico op vervuiling van het grondwater ontstaat zijn er door de bestemmingsplanherziening geen nadelige effecten voor het gebruik van het grondwater voor drinkwaterconsumptie. Daarbij worden er ook technische maatregelen getroffen om de risico's van vervuiling tot een minimum te beperken. De beheerder van het grondwaterbeschermingsgebied heeft inspraakmogelijkheden bij nieuwe bouw mogelijkheden. Daarmee voldoet de bestemmingsplanherziening aan het 'stand still / step forward' principe.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 *Regionaal economische structuurvisie voor de Achterhoek II, 2006-2009 (RES II)*

In mei 2006 is RES II met als titel "Bergen verzetten" gelanceerd. De intentie van de visie is te zorgen dat het in de Achterhoek economisch goed c.q. beter zal gaan. Met 27 projecten willen de acht projecttrekkers (het Achterhoeks Bureau voor Toerisme, het Achterhoeks Centrum voor Technologie, het Gelders Overijssels Bureau voor Toerisme, de acht gemeenten, het Graafschap College, de Kamer van Koophandel Centraal Gelderland, het Recreatieschap Achterhoek-Liemers, de Regio Achterhoek en VNO-NCW Achterhoek) hier handen en voeten aan geven.

De sector toerisme & recreatie is van evidente economische betekenis voor de Achterhoek. Nu al hangt ruim 1 op de 20 Gelderse arbeidsplaatsen samen met toerisme & recreatie en voorzien wordt dat dit aantal nog zal groeien. De toename van werkgelegenheid in deze sector ligt in Gelderland fors boven het landelijk gemiddelde. De ambities voor het jaar 2010 zijn:

- de Achterhoek blijft in de top 10 van binnenlandse vakantiebestemmingen;
- een bovengemiddelde werkgelegenheidsgroei in de sector toerisme en recreatie, voornamelijk te realiseren in de horeca.

Om deze doelstellingen te realiseren wordt ingezet op versterking van de bestaande ontwikkelingen ten aanzien van product, doelgroepen en promotie.

Het onderhavige plan past in deze ambitie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Samen fier op Berkelland, de vitale en dynamische plattelandsgemeente*

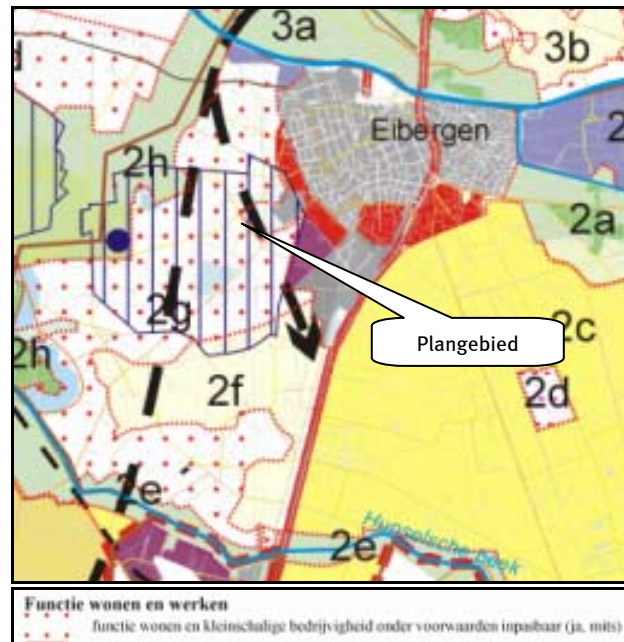
Op 16 juni 2004 is het beleidsdocument vastgesteld. De gemeente Berkelland wil veel werk verzetten in de begeleiding van ontwikkelingen op het gebied van het teruglopend aantal landbouwbedrijven. Een gemeenschappelijke oriëntatie op nieuwe ontwikkelingen en kansrijke economische mogelijkheden door nieuw ondernemerschap (waaronder toerisme en recreatie) moeten worden benut en door de gemeente gestimuleerd. Om hierin niet afwachtend te zijn, is het wenselijk om de mogelijkheden voor recreatie en toerisme zo mogelijk te versterken.

Het beoogde plan is een goed voorbeeld van nieuw ondernemerschap op het gebied van recreatie. Het plan sluit daarmee aan op lokaal beleid.

3.5.2 *Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB)*

Op 11 december 2007 is de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland vastgesteld. De Ruimtelijke Visie Buitengebied heeft tot doel om in het buitengebied van de gemeente Berkelland de kwaliteit van het landelijke gebied te verbeteren, daarbij rekening houdend met de veranderende functie. Verbetering van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur. Daarnaast bestaat er zorg over het behoud van de kwaliteiten van het landschap en worden er ook op dit punt kwalitatief goede initiatieven verwacht.

De visie is uitgewerkt in een functioneel-ruimtelijke zonering, een ontwikkelingsstrategie en een streefbeeld. De functioneel-ruimtelijke zonering geeft de toekomstmogelijkheden van verschillende landgebruiksvormen per zone aan en is uitgewerkt in een 'functiekaart'. Het behoud van de waardevolle kernkwaliteiten in het huidige buitengebied is hierin leidend, maar er wordt ook gewerkt aan nieuwe kwaliteiten. In figuur 10 is de functiekaart weergegeven.



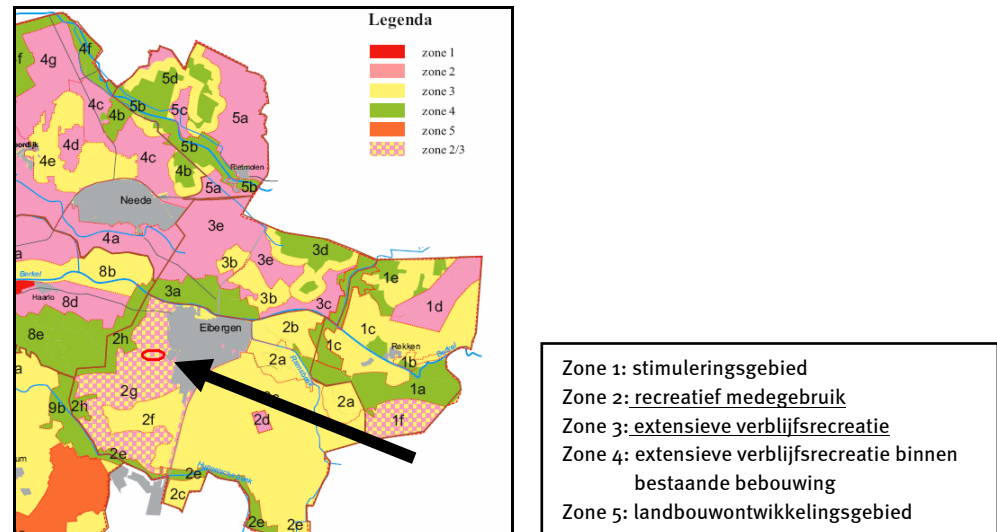
Figuur 10: Functiekaart Ruimtelijke Visie Buitengebied

Recreatie is in Berkelland een kleinschalig verschijnsel, zowel wat betreft de voorzieningen, als wat betreft de gerichtheid van de recreanten. Rust, ruimte, landschap en cultuurhistorie zijn de belangrijkste kenmerken van het recreatieve aanbod en dit willen wij ook zo houden. Toch bestaat er ook de behoefte aan een themapark dan wel kwalitatief goede dagrecreatie. Er zijn namelijk weinig recreatieve voorzieningen voor regenachtig weer en voor ouders met kinderen in de gemeente Berkelland. Bewoners van Duitsland zijn daarbij voor onze gemeente ook een belangrijke doelgroep.

Uitwerking RVB: Beleef het in Berkelland

De notitie 'Beleef het in Berkelland' is in maart 2008 vastgesteld. Doel van de notitie is om in vogelvlucht de toeristische ontwikkelingen te beschrijven. De visie vormt de leidraad voor het maken van ruimtelijke keuzes op het gebied recreatie.

In gemeente Berkelland is een breed en gevarieerd aanbod aan voorzieningen en mogelijkheden voor activiteiten. Ze bieden voldoende kwaliteit, maar ze zijn veelal kleinschalig van aard. Er liggen kansen in het geven van betekenis aan het toeristische aanbod en het vergroten van de bekendheid van het toeristische product. In dit kader is, op basis van de Ruimtelijke Visie Buitengebied, een zonering gerealiseerd waarbij per zone globaal wordt bekeken welke recreatieve en/of toeristische functies in een bepaald gebied mogelijk zijn. In figuur 11 is de zoneringsskaart weergegeven.



Figuur 11: Zoneringskaart op basis van de Ruimtelijke Visie Buitengebied

Het plangebied ligt in de combinatiezone 2 en 3. Deze combinatiezone biedt mogelijkheden voor recreatie. Dit is een multifunctioneel verwevingsgebied. Dit houdt in dat verschillende functies naast elkaar kunnen bestaan. De nadruk ligt in dit gebied op extensieve verblijfsrecreatie. Intensieve dagrecreatie is ook mogelijk zolang er geen sprake is van gevolgen voor infrastructuur en bereikbaarheid. Daarbij zien wij als één van de zwakten van onze huidige toeristisch-recreatieve structuur het ontbreken van:

- slecht weer voorzieningen voor gezinnen met kinderen
- aansprekende attracties en evenementen met bovenregionale aantrekkingskracht

Uitwerking RVB: Markewerkboek Eibergen en het dynamische veld

Het Markewerkboek voor Berkelland en het dynamische veld is door de raad van de gemeente Berkelland op 28 oktober 2008 vastgesteld en vormt een uitwerking van de Ruimtelijke Visie Buitengebied.

Het Markewerkboek is bedoeld voor professionele betrokkenen in de gemeente Berkelland, die te maken hebben met ruimtelijke ontwikkelingen in brede zin in het buitengebied, maar ook initiatiefnemers van projecten in het landelijk gebied kunnen er hun voordeel mee doen en er inspiratie uithalen. Het geeft een handreiking voor het ontwikkelen en begeleiden van dergelijke ontwikkelingen en projecten.

Het Markewerkboek heeft een belangrijke bron gevormd voor de landschappelijke insassing van het plan.

Conclusie

Door de bouw van een Speel- en beleavingsaccommodatie krijgt de gemeente Berkelland een kwalitatief goede recreatieve dag voorziening voor regenachtig weer. Deze accommodatie is geschikt voor diverse doelgroepen in alle leeftijden uit zowel Nederland als Duitsland. In overleg met de gemeente is er een zorgvuldige landschappelijke insassing gemaakt. Het plan sluit daarmee aan op de beleidsvoorwaarden in de Ruimtelijke Visie Buitengebied en de uitwerkingen Markewerkboek Eibergen en Beleef het in Berkelland.

3.5.3 Welstandsnota

De gemeente Berkelland heeft een Welstandsnota opgesteld. De Welstandsnota geeft uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Indien voor een bouwplan een bouwvergunning nodig is, vindt er een welstandstoets plaats. De gemeente biedt de aanvrager de gelegenheid om, alvorens de vergunning officieel aan te vragen, eerst met de welstandscommissie het schetsplan te bespreken.

De welstandscommissie brengt een positief advies uit indien het plan volgens de van toepassing zijnde welstandscriteria voldoet aan redelijk eisen van welstand. Deze criteria zijn afhankelijk van de grootte van het bouwplan en omvat onderwerpen zoals de situering, massa en vorm, gevels, materiaal gebruik en kleurgebruik. Het beoogde schetsplan is akkoord bevonden.

Buitengedeelte

- Overdekt terras
- Diverse speeltoestellen (buitenspeeltuin)
- Landschappelijke inpassing

Agrarisch + (10.500m²)

- Diverse tuinen
- Diverse dierenweides
- Landschappelijke inpassing

Parkeren (4000m²)

- Parkeerplaatsen en ontsluiting
- Landschappelijke inpassing

4.2 Locatie

De gemeente en initiatiefnemers zijn actief op zoek gegaan naar een locatie voor het plan 'Hof van Eckberge'. De gemeente heeft een stuk grond in het bezit direct grenzend aan zwembad 't Vinkennest en net buiten de bebouwde kom van Eibergen. Deze locatie aan de Lintveldseweg Stokkersweg is positief opgevallen. Dit heeft te maken met de toekomst van het gebied ten westen van Eibergen. De nieuwe N18 komt als rondweg ten westen van Eibergen te liggen. Hierdoor verandert het karakter van het gebied tussen de N18 en Eibergen in een stadsrandzone. In deze stadsrandzone zijn verschillende recreatieve objecten aanwezig: Een camping, een openluchtzwembad, een manege en een recreatiebos. Hof van Eckberge sluit daar prima op aan waardoor er in deze toekomstige stadsrandzone een recreatiecluster ontstaat. Het recreatiecluster wordt een belangrijke ruimtelijke drager voor de toekomst van dit gebied.

Het ontwikkelen van het plan op deze locatie biedt mogelijkheden tot samenwerking met het zwembad. De recreatieve aantrekkingskracht van deze twee functies samen (synergie) kan een positieve toeristische uitwerking hebben op Eibergen en de gemeente Berkelland.

4.3 Ontsluiting

Ontsluiting

Wij rekenen op een regionaal gebruik van de binnen- en buitenspeel- en belevingsaccommodatie. Verkeer komt daardoor uit verschillende richtingen. Hieronder staat aangegeven uit welke richting en via welke weg.

- Neede en Borculo via de Stokkersweg
- Beltrum via de Lintveldseweg
- Groenlo via de Stokkersweg en Kiefteweg
- Eibergen via de Beltrumseweg

De Stokkersweg wordt gebruikt door sluipverkeer in de ochtend en avondspits. Deze weg is niet ingericht voor het verkeersaanbod van dit moment. Dit verkeersaanbod wordt vooral bepaald door sluipverkeer. De beste oplossing is het tegengaan van dit sluipverkeer. Met de komst van de N18 zal het sluipverkeer op de Stokkersweg aanzienlijk afnemen. In dit plan kan daar nog geen rekening mee worden gehouden en daarom is ervoor gekozen de Stokkersweg zo in te richten dat deze het verkeersaanbod kan verwerken. De berm van de Stokkersweg tussen de Lintveldseweg en de Kiefteweg wordt verstevigd met grasbetonblokken.

Het aanleggen van grasbetonblokken verbreed de weg en verstevigd de berm maar zorgt (in tegenstelling tot een 'normale' verbreding) ook voor een snelheidsremmende werking. De totale verkeersintensiteit neemt door de speel- en belevingsaccommodatie toe maar dit zal nauwelijks effect hebben op de spitsuurintensiteit.

Erfontsluiting

Het parkeerterrein van Hof van Eckberge wordt ontsloten op de Lintveldseweg. Hiervoor wordt de in- uitrit verbreed. Het zwembad 't Vinkennest wordt ontsloten op de Stokkersweg ook hier wordt de in- uitrit verbreed. Om de parkeeroverloop (de extra gras parkeerplaatsen) te bereiken vanaf zwembad 't Vinkennest komt er een éénrichtingsweg door het voetgangersgebied tussen Hof van Eckberge en 't Vinkennest.

4.4 Parkeren

Parkeerbehoefte

Voor de parkeerbehoefte van de binnen en buiten speel- en belevingsaccommodatie zijn geen ervaringscijfers. De CROW (*nationaal kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte*) geeft aan voor een overdekte speelhal minimaal 3 parkeerplaatsen per 100m² bedrijfsvloeroppervlakte te realiseren. Hiervan is 10% voor personeel. De binnen speel- en belevingsaccommodatie meet bruto circa 2.400m². Dit betekent een parkeerbehoefte voor minimaal 72 auto's.

De exploitant verwacht 100 auto's per gehele weekeinddag. Door de spreiding over de dag zal dit resulteren in circa 75 auto's exclusief personeel en inclusief personeel circa 85 auto's.

Parkeersituatie

In het ontwerp is ruimte voor 100 parkeerplaatsen opgenomen. Dit is meer dan op basis van de minimumnorm van het CROW nodig is. Daarbij is er ook een parkeermogelijkheid bij het openluchtwembad 'Het Vinkennest'. Dit openluchtwembad heeft volgens de CROW normen behoefte aan 150 parkeerplaatsen. Het zwembad heeft 100 verharde parkeerplaatsen bij de ingang van het zwembad en 5 rijen van 30 is 150 onverharde parkeerplaatsen in het weiland ten oosten van het plangebied. In het ontwerp worden ook 60 onverharde parkeerplaatsen in het weiland vervangen door 75 verharde parkeerplaatsen, een extra toename van 15 parkeerplaatsen.

Dit levert het volgende overzicht op:

100	verharde parkeerplaatsen bij het zwembad
100	verharde parkeerplaatsen bij de speel- en belevingsaccommodatie
75	verharde parkeerplaatsen reserve
90	gras parkeerplaatsen reserve
365	parkeerplaatsen in totaal voor zwembad en speel- en belevingsaccommodatie waarvan 115 parkeerplaatsen reserve (overloop)

Combinatie parkeren zwembad en speel- en beleefaccommodatie

Op normale dagen ontvangt zwembad 't Vinkennest tussen de 500 en 1200 gasten. De meeste drukte ontstaat op warme (+25°C) onbewolkte dagen in de schoolvakanties. Als er op deze dagen meer dan 3000 gasten zijn kan het voorkomen dat er niet voldoende parkeerplaatsen zijn bij het zwembad. Volgens de beheerder van het zwembad (Conegroup) komt dat gemiddeld niet meer dan 10 dagen per jaar voor.

Wij verwachten dat op deze dagen de bezoekersaantallen van Hof van Eckberge lager liggen. Een gedeelte van de 100 verharde parkeerplaatsen van Hof van Eckberge zijn dan ook beschikbaar voor de overloop van het zwembad. Daarnaast verwachten wij dat er gasten zijn die op dezelfde dag gebruik maken van een combinatie van beide faciliteiten. Door deze gasten kan het gebruik van de reserve parkeerplaatsen meevallen. Op dagen en uren dat het zwembad gesloten (winterseizoen) is kan Hof van Eckberge gebruik maken van de parkeerplaatsen van het zwembad

4.5 Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar het rapport 'Landschappelijke inpassing Hof van Eckberge'. Dit rapport is opgesteld door Te Kieft Architecten.

5 Omgevingsonderzoeken

In dit hoofdstuk wordt nader bekeken welke gevolgen de planontwikkeling heeft op de milieu- en andere aspecten in het plangebied en de omgeving. Het betreft de (milieu)aspecten ecologie, archeologie, bodem, akoestiek, geur, externe veiligheid, lucht, en water.

5.1 Ecologie

In het kader van een bestemmingsplanherziening is een ecologische toets uitgevoerd door Eelerwoude B.V. (Quickscan Flora- en faunawet: Kinderspeelparadijs Lintveldseweg, Eibergen: 3720, 16 juni 2009).

Doel van het onderzoek is om te bepalen welke beschermde soorten binnen het onderzoeksgebied voor (kunnen) komen. Tijdens het veldbezoek is met name gelet op de aanwezige terreintypen en vegetaties. Aan de hand hiervan wordt bepaald of en welke in de Flora- en faunawet beschermde soorten in het plangebied voor (kunnen) komen.

Binnen de planlocatie zijn geen strikt beschermde plantensoorten aangetroffen of te verwachten. Daarmee zijn negatieve effecten op strikt beschermde plantensoorten uitgesloten.

Naast broedvogels en vleermuizen worden hoofdzakelijk algemeen voorkomende beschermde soorten verwacht. Aangezien een beperkt deel van het bosplantsoen wordt verwijderd, maar de landschapsstructuren gehandhaafd blijven, wordt niet verwacht dat met de ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten optreden voor strikt beschermde vleermuissoorten. Tevens wordt in de plannen geen kunstmatige buitenverlichting toegepast, waardoor verstoring van vleermuizen door verlichting niet aan de orde is.

De aanleg en realisatie van de speel- en belevingsaccommodatie kan verder een (tijdelijke) verstoring van enkele algemeen voorkomende beschermde soorten met zich meebrengen. Deze verstoring is echter van beperkte aard en zal naar verwachting geen negatieve effecten hebben op het duurzaam voortbestaan van de aanwezige beschermde soorten. Het verwijderen van het bosplantsoen kan leiden tot een (tijdelijke) verkleining van bijvoorbeeld broedgelegenheid van vogels. Echter wordt in het plan voldoende voorzien in de aanleg van nieuw bosplantsoen. Mits de zorgplicht in acht wordt genomen, zal de ingreep geen negatief effect hebben op de aanwezige (broed)vogels.

Conclusie

Er hoeft daarom geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor de bebouwing en herinrichting van het terrein. Wel blijft de zorgplicht van de Flora- en faunawet van toepassing.

Voor alle beschermde inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Deze zijn echter niet aangetroffen binnen of rondom de projectlocatie. De aanvraag van een ontheffing is hiervoor dan ook niet aan de orde.

Mogelijkheden voor buitenverlichting worden onderzocht, en het mogelijk effect daarvan op het eet- en vlieggebied van vleermuizen.

5.2 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied is door ARC Archaeological Research & Consultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het resultaat is het rapport (Een archeologische bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van boringen op een terrein aan de Lintveldseweg te Eibergen: gemeente Berkelland (Gld), 2009/144, 2 juni 2009).

De onderzoekslocatie ligt in het oostelijk zandgebied ten westen van Eibergen. De locatie ligt op een plateau-achtige terrasrest, op de overgang naar een dalvormige laagte. Volgens de bodemkaart zijn op de locatie veldpodzolgronden aanwezig. Deze gronden hebben op de gemeentelijke verwachtingskaart een lage tot middelhoge archeologische verwachting. In de omgeving zijn verschillende archeologische vondsten bekend uit de periode Neolithicum - Nieuwe Tijd. De archeologische resten worden verwacht direct onder de bouwvoor. Uit het verkennend booronderzoek is gebleken dat op de gehele onderzoekslocatie beekeerdgronden aanwezig zijn in dekzanden van het Laagpakket van Wierden. Hieronder zijn in een groot deel fluvio-periglaciaire afzettingen aangetroffen.

De bodemopbouw op de onderzoekslocatie is grotendeels intact. In de boringen en aan het maaiveld zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Aangezien er in de omgeving veel archeologische vondsten gedaan zijn, kunnen deze in de intacte bodem op de locatie nog wel verwacht worden. De middelhoge trefkans blijft daardoor gelden voor deze locatie.

Conclusie

Vervolgonderzoek op de onderzoekslocatie is noodzakelijk. Geadviseerd wordt om dit vervolg onderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) binnen het bouwvlak. Met dit advies stemt de regionaal archeoloog in.

De regionaal Archeoloog verwacht dat eventueel aanwezige archeologische resten alleen bij toeval worden gevonden. De regionaal Archeoloog geeft aan dat het geadviseerde proefsleuvenonderzoek vervangen kan worden door Archeologische begeleiding tijdens de (civieltechnische) graafwerkzaamheden mits het funderingsplan van het gebouw een beperkte verstoring van de grond teweeg brengt. Voor de archeologische begeleiding van de (civieltechnische) graafwerkzaamheden moet een Programma van Eisen worden opgesteld. Deze moet goedgekeurd worden door het bevoegd gezag (Gemeente).

5.3 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanherziening is door Kruse Milieu B.V. het aspect bodem onderzocht. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport (Verkennd bodemonderzoek conform NEN 5740: Stokkersweg te Eibergen, 09018610, 28 mei 2009).

Voor de betreffende locatie is de hypothese "onverdacht van bodemverontreiniging" gehanteerd. Op grond van de onderzoeksresultaten die zijn voortgekomen uit het veldwerk en de chemische analyses kan worden geconcludeerd dat de hypothese niet geheel aanvaard kan worden. De nieuwe hypothese is "verdacht" met een verhoogde aanwezigheid van barium en koper in het grondwater. Daarin tegen is de aangetroffen verontreiniging zo gering dat aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen niet nodig zijn.

Conclusie

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek of sanerende maatregelen. Op basis van het bodemonderzoek is de bodemkwaliteit voldoende in beeld gebracht en zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening aan de Stokkersweg nabij het openluchtwembad in Eibergen.

Toekomstig grondverzet dient overeenkomstig het gemeentelijk bodembeleid en het Besluit bodemkwaliteit te worden uitgevoerd. Voorafgaand aan de werkzaamheden de bodemkwaliteit in de werkgebieden moet worden geverifieerd.

5.4 Akoestiek

Op de planlocatie is door Munsterhuis Geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handreiking Meten en Rekenen Industrielawaai (1999). De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport (Briefrapportage akoestische onderbouwing: Hof van Eckberge te Eibergen, 09.0034, 15 juni 2009).

Het doel van het onderzoek is de vaststelling van de geluidbelasting van de omgeving veroorzaakt door de activiteiten bij Speel- en beleavingsaccommodatie Hof van Eckberge.

Op basis van het akoestisch onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau bedraagt ter plaatse van de nabij gelegen woningen maximaal 30 dB(A) etmaalwaarde. De maatgevende geluidbronnen betreffen vrachtwagens in de dagperiode en de personenauto's in de avondperiode;
- het maximale geluidsniveau (L_{max}) ter plaatse van de woningen van derden maximaal 53 dB(A), 42 dB(A) en 42 dB(A) in respectievelijk de dag, avond en nachtperiode;
- er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden vanwege verkeer op de openbare weg zoals in de Wet geluidhinder is vastgelegd.

Conclusie

Het aspect geluid legt geen belemmering op aan de voorgenomen ontwikkeling. De geluidbelastingen naar de omgeving blijven ruim binnen de wettelijke normen.

5.5 Geur

Ten behoeve van de wijziging van het bestemmingsplan is een onderzoek naar het aspect geur noodzakelijk. Derhalve zijn de geurcontouren van omliggende veehouderijbedrijven in beeld gebracht. Beoordeeld is of omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling, terwijl bovendien voor geurgevoelige objecten een aanvaardbaar leefklimaat moet kunnen worden gegarandeerd. De resultaten zijn vastgelegd in de memo (Geurbeoordeling speelhal en -terrein voor kinderen aan de Stokkersweg te Eibergen, 10 juli 2007).

Toetsing van agrarische geurhinder dient vanaf 1 januari 2007 plaats te vinden aan de hand van het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: 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 het plangebied.

Conclusie

De Wet geurhinder en veehouderij werpt geen belemmeringen op voor de realisatie van de binnen- en buitenspeel- en belevingsaccommodatie. Er is daarbij uitgegaan van het hele terrein terwijl alleen de binnenspeel- en belevingsaccommodatie een geurgevoelig object in de zin van de Wgv is.

5.6 Externe veiligheid

Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is inzicht in de risico's op het gebied van externe veiligheid noodzakelijk.

Het naastgelegen Openluchtzwembad 'Het Vinkennest' is een risicobron. Bij het zwembad kan chloorgas vrijkomen (wanneer chloorbleekloog in contact komt met zuur, in dit geval zwavelzuur). Bij de voor het zwembad gemelde opslaghoeveelheid van 3.500 liter chloorbleekloog (in een bovengronds reservoir) kunnen, in geval van een calamiteit waarbij zich chloorgas vormt, tot op een afstand van meer dan 100 meter dodelijke slachtoffers te betreuren zijn (gezondheidsschade kan zich op veel grotere afstand voordoen).

De kans dat een dergelijke calamiteit zich voordoet is klein te noemen, zeker nu chloorbleekloog en zwavelzuur in bouwkundig van elkaar gescheiden compartimenten worden opgeslagen.

De opslag van gevaarlijke stoffen wordt geregeld in regelgeving. Het zwembad voldoet aan de huidige eisen die voor dergelijke stoffen gelden. Onder deze omstandigheden is de kans op een ongeluk minimaal te noemen. De ligging van het zwembad is buiten de bebouwde kom. Op veel plaatsen zijn er zwembaden binnen de bebouwde kom en in dicht bewoonde wijken. Er kan dus gesteld worden dat de ligging van het zwembad al zeer gunstig is. Door de komst van het "Hof van Eckberge" zal er een groter aantal personen in de directe omgeving aanwezig kunnen zijn. Het aantal van 400 personen (verspreid over een dag en dus niet gelijktijdig) is verhoudingsgewijs beperkt.

Ondanks alle veiligheidsmaatregelen is een calamiteit nooit uit te sluiten. De brandweer is getraind in het omgaan met ongevallen met gevaarlijke stoffen. Indien noodzakelijk wordt, in samenwerking met politie en GHOR, een gebied ontruimd/geëvacueerd. Afhankelijk van veel factoren zoals omvang, windrichting ed wordt de hulpverlening opgestart. Een toename van het aantal personen in de nabijheid van het zwembad zal in vergelijking met een woonwijk geen extra capaciteit van de brandweer vragen. Afhankelijk van de omvang van het incident start de brandweer via vastgestelde procedures de hulpverlening. De brandweer beschikt over een speciale eenheid die gespecialiseerd is in het omgaan met gevaarlijke stoffen. De opkomsttijd voor de brandweer naar deze locatie valt binnen de daarvoor te hanteren norm.

Vervoer over de weg - N18

De uitgangspunten van het nationale externe veiligheidsbeleid zijn als volgt samen te vatten:

- burgers mogen voor de veiligheid van hun woonomgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico);
- bij de kans op een groot ongeluk met veel slachtoffers moet een expliciete afweging en verantwoording plaatsvinden (groepsrisico).

De hoofdlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is vastgelegd in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Informatie uit risicoatlassen en toepassing van vuistregels wijst uit dat in Berkelland sprake is van een laag risiconiveau. Alleen bij ontwikkelingen in de omgeving van de N18 binnen de bebouwde kom van Eibergen is momenteel nog een nadere beoordeling van het groepsrisico nodig.

Uit de Trajectnota/MER voor de nieuwe N18 komt naar voren dat bij het nieuwe tracé geen sprake is van een externe veiligheidsprobleem. Na ingebruikname van dit nieuwe tracé is ook binnen de kern Eibergen geen verdere beoordeling meer nodig van de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. Het vrachtverkeer rijdt straks immers om de kern Eibergen heen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg blijft dan beperkt tot bestemmingsverkeer en lokaal verkeer. Bij deze aantallen zijn de externe veiligheidsrisico's verwaarloosbaar klein.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is in dit geval te omschrijven als:

- de kans per jaar dat een persoon komt te overlijden
- als deze zich onafgebroken en onbeschermd langs een transportroute bevindt
- als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

De grenswaarde (norm) voor nieuwe situaties is gesteld op 10^{-6} /jaar. Deze waarde is als een contour op een kaart in te tekenen. Binnen deze risicocontour mogen geen kwetsbare bestemmingen komen. Uit de Trajectnota/MER N18 Varsseveld-Enschede blijkt dat er als gevolg van de N18 in de toekomstige situatie sprake is van een $PR=10^{-6}$ -contour van maximaal 5 meter. Gezien de afstand van het voorkeursalternatief tot de locatie Hof van Eckberge is dat geen enkel probleem. Overigens geeft de aanvullende MER aan dat er in het geheel geen sprake is van een PR -contour van 10^{-6} /jaar voor de onderscheiden alternatieven (dus ook geen minimaal aan te houden afstand vanuit de weg).

Groepsrisico

Het groepsrisico is in dit geval te omschrijven als:

- de kans per jaar per kilometer transportroute
- dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute komt te overlijden
- als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Toetsing van het groepsrisico vindt plaats aan de oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft daarbij een verantwoordingsplicht. Hieruit moet blijken of een groepsrisico in een bepaalde situatie al dan niet aanvaardbaar is.

Uit de Trajectnota/MER N18 Varsseveld-Enschede blijkt dat zowel in de huidige als toekomstige situatie geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Dit geldt zelfs binnen de bebouwde kom van Eibergen. Het gebied Hof van Eckberge en omgeving kent een veel lagere personendichtheid. Het is daarom zonder verdere rekenkundige onderbouwing duidelijk, dat ook hier geen sprake is van overschrijding van de oriëntatiewaarde. Volgens de Basisnetkaart krijgt de N18 bovendien niet te maken met ruimtelijke beperkingen. Uiteraard is er wel sprake van een verantwoording van het groepsrisico in kwalitatieve zin (bekijken van mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid).

De bestrijdbaarheid vormt geen probleem in deze situatie. Het plangebied is via verschillende kanten goed bereikbaar. De aanrijdtijd ligt binnen de voorgeschreven normtijd van 10 minuten. De primaire bluswatervoorziening is voldoende.

De zelfredzaamheid van de doelgroep is een aandachtspunt. Door de verminderde zelfredzaamheid van kinderen is extra aandacht voor deze doelgroep nodig bij preparatie, risicovoorkoming en repressie. Als zodanig vormt het echter geen beletsel om medewerking aan dit initiatief te weigeren.

Een laatste punt van aandacht is het plasbrandaandachtsgebied. Het gaat hierbij om een gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij realisatie van kwetsbare objecten, rekening moet worden gehouden met de effecten van een plasbrand (bijvoorbeeld door lekkage van benzineproducten uit een beschadigde tankwagen). In dit geval is de afstand tot de weg meer dan 30 meter, zodat wat dit betreft geen nadere overwegingen gelden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de aangevraagde speel- en beleavingsaccommodatie Hof van Eckberge.

De brandweer is van mening dat de ligging van het zwembad t.o.v. de locatie geen belemmering is. Voorwaarde is dat het zwembad voldoet aan de veiligheidsvoorschriften.

Rekening houdende met het gekozen voorkeursalternatief van de N18 zijn er geen milieueffecten met een rechtstreekse doorwerking binnen het plangebied.

5.7 Water

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is evenals in de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen en water voor ruimtelijke plannen opgenomen. Al sinds enige jaren wordt in ruimtelijke plannen aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishouding. Hiervoor wordt het watertoetsproces doorlopen waarbij de conclusies ten aanzien van alle wateraspecten in een waterparagraaf worden beschreven.

Resultaten

De resultaten van de watertoets zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Thema	Toetsvraag	Relevant a
HOOFTTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
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, beekdal, overstromingsvlaktes?	Ja 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?	Nee Nee

	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
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?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	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

Riolering en afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in het plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het drukrioleringstelsel van RWZI Haarlo. Regenwater wordt deels afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het rioolsysteem is hierop ontworpen. Hof van Eckberge wordt aangesloten op het rioolsysteem van het zwembad. Het zwembad heeft een eigen pompgebouw met een eigen rioolpersleiding naar de kom van Eibergen. Hierop zitten geen andere aansluitingen van riolering of van gemalen. Het persriool van de woningen in de buurt is een ander rioolstelsel welke geen verbinding heeft met het rioolstelsel van het zwembad. Met andere woorden er liggen in dit gebied twee rioolstelsels. Eén voor het zwembad en één voor de woningen.

Deze werken onafhankelijk van elkaar. Hierom is er voor het plan Hof van Eckberge geen verder onderzoek noodzakelijk naar de capaciteit van het riool.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

De verharding neemt toe ten opzichte van de huidige situatie. Door de ontwikkeling van Hof van Eckberge ontstaat ongeveer 6000m² (2000m² gebouw / 4000m² parkeren) nieuw verhard oppervlak. Dit biedt kansen om het hemelwater op te vangen en te zuiveren. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het dakregenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden – bergen – afvoeren behandeld. In het plan wordt ruimte gereserveerd voor infiltratievoorzieningen.

Het water van het parkeerterrein wordt in overleg met de waterleidingmaatschappij gezuiverd ter plaatse geïnfiltreerd en/of aangesloten op het riool. Uitgangspunt is opvangen, zuiveren en ter plaatse infiltreren.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied bevindt zich in de 25 jaar beschermingszone voor de drinkwaterwinning Olden Eibergen. Het plan gaat uit van het infiltreren van regenwater van verhard oppervlak.

De realisatie van de "binnen- en buitenspeel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge" heeft een aantal effecten die voor het aspect grondwaterkwaliteit van belang kunnen zijn. Deze worden hieronder beschreven.

- Afvalwater

Door de komst van een gebouw is er sprake van afvalwater. Het afvalwater wordt gescheiden van het hemelwater op het riool aangeboden. De afvoer van het afvalwater gaat via het gemeentelijke rioleringsstelsel naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Bij de locatiekeuze van het gebouw is samenhang gezocht met het bestaande zwembad. Er wordt voor de aansluiting dan ook gebruik gemaakt van het bestaande riool van het zwembad. Dit is een relatief korte aansluiting. Het risico op vervuiling van het grondwater wordt daarmee zo klein mogelijk gehouden.

- Hemelwater

Om het hemelwater niet (verder) te vervuilen wordt het dak van het gebouw en alle speeltoestellen gerealiseerd met niet-uitloogbare materialen. Hierdoor wordt het hemelwater niet (extra) vervuild. Het nieuwe parkeerterrein wordt verhard. In de huidige situatie wordt er voor een deel geparkeerd in een weiland. Dit parkeerterrein wordt vloeistofdicht of vloeistofkerend uitgevoerd. De uitvoering wordt in overleg met de waterleidingmaatschappij nader uitgewerkt. Dit is een verbetering van de huidige situatie omdat eventueel vervuild water niet in de grond terecht komt. Voor de bedrijfsvoering van het gehele complex worden geen schadelijke of bodembedreigende handelingen en/of stoffen toegepast.

Conclusie

In het plan wordt zorgvuldig omgegaan met het aspect water. Uitgangspunt is dat al het hemelwater wordt gescheiden van het afvalwater. Hierdoor is het wateraanbod op het riool minimaal en zorgt de ontwikkeling ervoor dat het hemelwater ter plaatse schoon wordt geïnfiltreerd. Bestaande risico's op vervuiling van het grondwater nemen daardoor af.

5.8 Lucht

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk. De resultaten zijn vastgelegd in de memo (Beoordeling luchtkwaliteit Hof van Eckberge aan de Stokkersweg te Eibergen, 8 juli 2009).

Bepaald is of in onderhavige situatie sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling dat al dan "niet in betekenende mate" bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor de beoogde activiteiten is daarbij alleen de verkeersaantrekkende werking van belang.

Volgens de opgave van de exploitant gaat het maximaal om 400 klanten per dag, overeenkomende met 100 auto's. Dit aantal auto's komt overeen met 200 vervoersbewegingen (van en naar de speel- en beleavingsaccommodatie).

Voor kleinere plannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Onderstaand kader geeft de invoer en uitkomst van deze NIBM-tool aan:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		200
Aandeel vrachtverkeer		0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0.26
	PM ₁₀ in µg/m ³	0.06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		0.4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Verder onderzoek met een verspreidingsmodel is in deze situatie niet nodig. Ter informatie: het omslagpunt voor nader onderzoek ligt ongeveer bij 400 nieuwe vervoersbewegingen (uitgaande van personenauto's).

De tweede vraag die zich aandient is of het hier voorliggende initiatief voorziet in functies die vallen onder de definitie gevoelige bestemming. Dat blijkt volgens de definities in het Besluit gevoelige bestemmingen niet het geval te zijn, zodat ook wat dat betreft geen verder onderzoek noodzakelijk is.

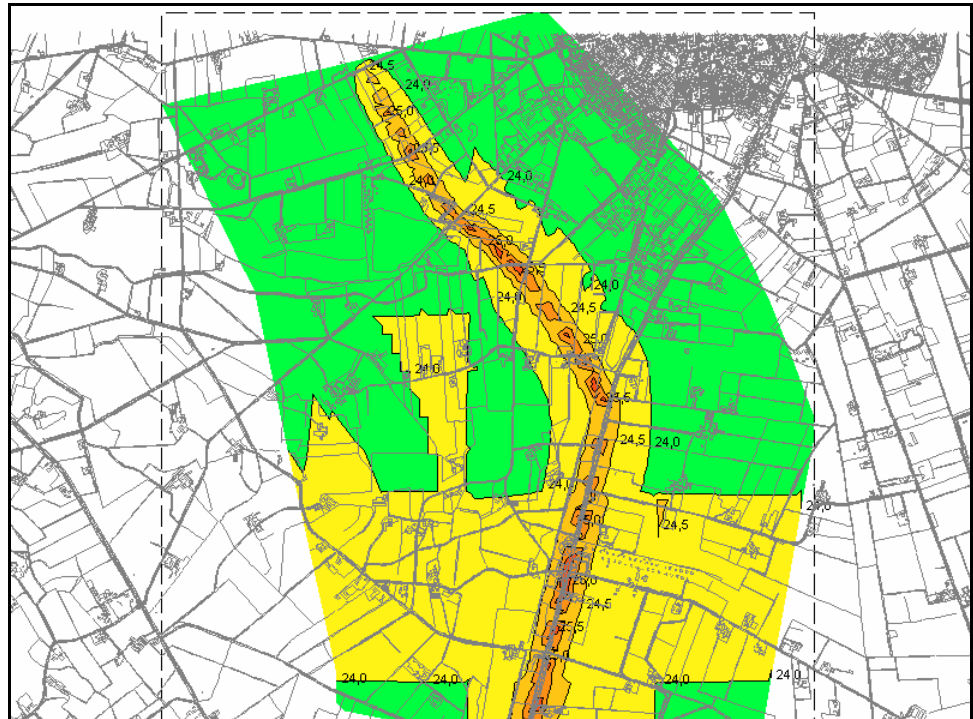
Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 - N18

In deze regeling staan criteria en eisen waaraan berekeningen en rekenmodellen moeten voldoen. Ondanks het feit dat eigenlijk geen berekening noodzakelijk is (NIMB én geen gevoelige bestemming), is voor alle zekerheid toch een berekening uitgevoerd met het voorgeschreven rekenprogramma (ISL2). Voor wat betreft de invoergegevens is aangesloten bij de gegevens uit de Trajectnota/MER N18 Varsseveld-Enschede. De geprognosticeerde verkeersintensiteit van het bestaande en nieuwe N18-tracé is voor het gemak bij elkaar opgeteld. Dit resulteert volgens de TN/MER in een etmaalintensiteit van 35.000 motorvoertuigen voor het jaar 2014. Door deze optelling is sprake van een worst case benadering en dus van een overschatting van de daadwerkelijk langs het nieuwe N18-tracé optredende concentraties fijn stof.

Verder zijn de volgende invoerwaarden voor het rekenmodel gebruikt:

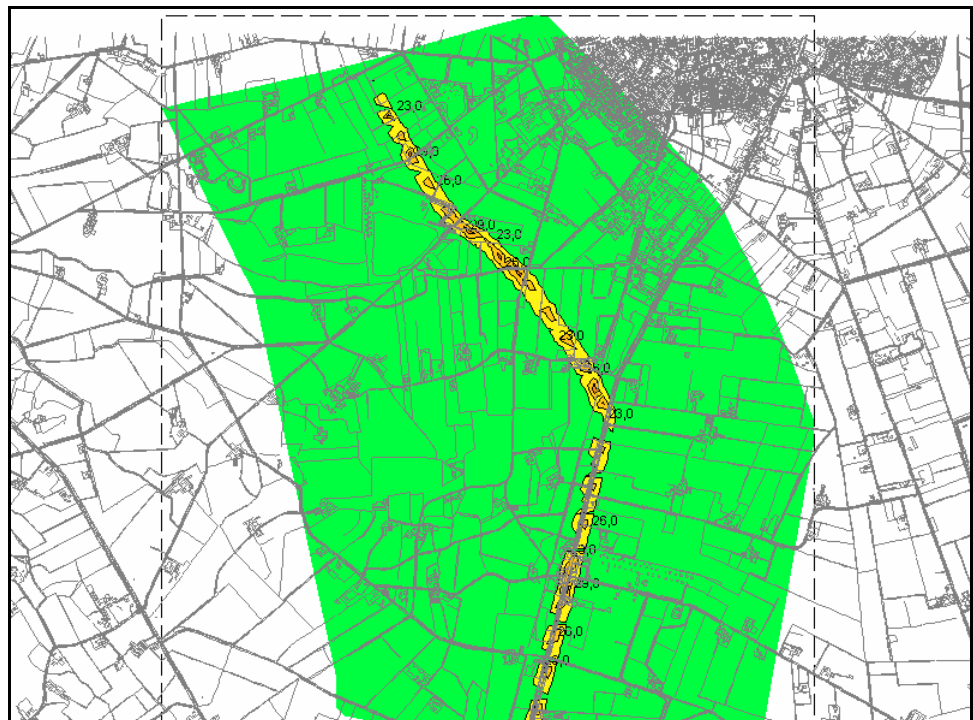
wegtype: snelweg 100	wegligging: normaal	strokenbeeld: VAK_2x10 (8 m)
weghoogte: 0 m	aandeel licht verkeer: 82%	middelzwaar verkeer: 10%
aandeel zwaar verkeer: 8%	geen schermen links en rechts	

Een berekening met dit model levert onderstaand figuur op.



Figuur 13: Jaargemiddelde concentraties PM_{10}

De contouren geven de berekende jaargemiddelde concentraties fijn stof weer voor het kalenderjaar 2010 (echter wel met de geprognosticeerde verkeersintensiteit van 2014). De afbeelding maakt duidelijk dat rondom de N18 ruimschoots kan worden voldaan aan de normwaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Door de als gevolg van onder meer het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) ingezette trendmatige daling van de achtergrondconcentraties zijn dit bovendien de maximaal te verwachten concentraties (zelfs bij een vanaf 2014 verder stijgende verkeersintensiteit).



Figuur 14: Jaargemiddelde concentraties NO_2

De contouren geven de berekende jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide weer voor het kalenderjaar 2010 (met de geprognosticeerde verkeersintensiteit van 2014). Ook hierbij is het weer duidelijk dat rondom de N18 ruimschoots kan worden voldaan aan de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert geen belemmering op voor het voorgestane binnen- en buiten speel- en belevingsaccommodatie op de hoek Stokkersweg/Lintveldseweg te Eibergen.

Rekening houdende met het gekozen voorkeursalternatief van de N18 zijn er geen milieueffecten met een rechtstreekse doorwerking binnen het plangebied.

6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wro worden de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende planregels. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

In dit hoofdstuk wordt nadere uitleg gegeven over de planregels. De planregels bestaan uit vier hoofdstukken waarop in de volgende paragrafen respectievelijk wordt ingegaan:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Daarna wordt aandacht besteed aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

6.2 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

Artikel 1: Begrippen

In dit eerste artikel is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de planregels. Het bevat definities teneinde misverstanden te voorkomen.

Artikel 2: Wijze van meten

Het tweede artikel regelt hoe gemeten wordt.

6.3 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch

Deze bestemming is toegekend aan het westelijk deel van de gronden van het plangebied. Op deze gronden is het houden van dieren, het telen van fruit en extensieve dagrecreatie toegestaan. De gronden mogen tevens worden gebruikt voor weiden, groenvoorzieningen, speelweiden, wandelpaden en sloten en watergangen. Op de gronden mogen bouwwerken worden gerealiseerd ten dienste van de bestemming. Gebouwen zijn alleen toegestaan voor het schuilen van dieren. Deze gebouwen mogen maximaal 3 meter hoog zijn en per gebouw maximaal 50 m³ omvatten. Er mogen maximaal 3 gebouwen worden gerealiseerd. Voor erfafscheidingen geldt dat deze maximaal 2 meter hoog mogen zijn. Vlaggenmasten mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Speeltoestellen zijn niet toegestaan.

Artikel 4: Recreatie - Dagrecreatie

Deze bestemming is toegekend aan het oostelijk deel van de gronden van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor dagrecreatie en speelterreinen. Ondergeschikt is tevens het volgende gebruik toegestaan: horeca (uitsluitend ter ondersteuning van de

hoofdactiviteit), parkeren, erven en tuinen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, water en bijbehorende bouwwerken. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Gebouwen zijn voornamelijk binnen het bouwvlak toegestaan. Uitzondering hierop is een dierenverblijf. De goot- en bebouwingshoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 9 meter. Voor erfafscheidingen geldt dat deze maximaal 2 meter hoog mogen zijn. Vlaggenmasten mogen niet hoger zijn dan 9 meter. Overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen, mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Met uitzondering van twee speelvoorzieningen die maximaal 10 meter hoog mogen zijn.

6.4 Algemene regels

Dit hoofdstuk regelt de volgende onderwerpen:

Artikel 5 : Anti-dubbeltelbepaling

Hierdoor wordt bepaald dat gronden niet tweemaal voor een bouwvergunning in aanmerking kunnen komen.

Artikel 6: Algemene gebruiksregels

In dit artikel is bepaald wat in ieder geval onder gebruik strijdig met het bestemmingsplan wordt verstaan.

Artikel 7 : Algemene aanduidingsregels

Hierin wordt een regeling gegeven voor het beschermen van het grondwater.

Artikel 8 : Algemene ontheffingsregels

Hierin wordt onder andere geregeld dat door het college van burgemeester en wethouders ontheffing kan worden verleend van bepaalde maten, afmetingen en percentage. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

Artikel 9: Algemene procedureregeling

Hierin is bepaald dat voor ontheffingen en nadere eisen afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

6.5 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende twee artikelen:

Artikel 10: Overgangsrecht

Het overgangsrecht betreft regels ten aanzien van bouwwerken en gebruik die niet (geheel) passen in dit nieuwe bestemmingsplan. Tevens is een hardheidsclausule opgenomen die bepaalt dat ontheffing verleend kan worden van het overgangsrecht.

Artikel 11: Slotregels

In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan aangehaald kan worden (titel van het bestemmingsplan).

6.6 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008

Dit bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP). Deze SVBP maakt onderdeel uit van een set Standaarden en Regels 2008 die door het ministerie van VROM ontwikkeld is.

De SVBP schrijft voor op welke wijze de plankaart verbeeld moet worden. Dit houdt in dat bijvoorbeeld de benaming van de bestemmingen en het kleurgebruik in deze Standaard opgenomen. De SVBP is verplicht gesteld vanaf 1 januari 2010.

7 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het plangebied berust op particulier initiatief. De initiatiefnemer draagt daarbij de kosten voor de planvorming (ontwerp Hof van Eckberge, bestemmingsplan, planschade, noodzakelijke onderzoeken, e.d.). Tevens wordt met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst gesloten. Dit betreft een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld, wat betekent dat er geen exploitatieplan noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten aan het project bestaan uit het volgen van de planologische procedures. De gemeentelijke kosten worden gedekt door de leges. Kosten die niet uit de leges worden gedekt worden verhaald op de initiatiefnemer. Verder zijn er voor de gemeente geen kosten mee gemoeid. Een onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan daarom achterwege blijven.

Op grond van bovenstaande inzichten wordt geconcludeerd dat het beoogde plan economisch uitvoerbaar is.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit hoofdstuk beschrijft de onderdelen die zijn doorlopen voor het zekerstellen van de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het voorontwerp bestemmingsplan Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge.

8.1 Voorbereidingen

Op 19 mei 2009 is een informatieavond voor de direct omwonenden gehouden. Naast de omwonenden waren de architect en landschapsarchitect van Te Kieft Architectenbureau, de planbegeleider van de gemeente Berkelland en de initiatiefnemers aanwezig.

Aan de hand van uitgewerkte beeldplaten is uitleg gegeven over de plannen en landschappelijke inpassing. Toegelicht is de bestaande situatie en ondermeer de uitgangspunten in de omgeving, uitgangspunten in situering van het gebouw op het perceel en de uitgangspunten in indeling en nieuwe aanplant van de zones buiten. Ook is uitleg gegeven over de planning en de planologische procedures met betrekking tot de plannen voor Speel- en belevingsaccommodatie Hof van Eckberge.

Omwonenden hebben vragen gesteld aan de architecten, gemeente en initiatiefnemers. De omwonenden die op de informatieavond aanwezig waren zijn geïnformeerd wanneer het voorontwerp bestemmingsplan gepubliceerd wordt.

8.2 Inspraak

In het kader van de in de gemeente Berkelland gebruikelijke inspraakprocedure is het voorontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

Vanaf 14 oktober tot en met 24 november 2009 kon iedereen zijn zienswijzen aan ons kenbaar maken. Tijdens deze periode zijn in totaal 8 zienswijzen ontvangen. De volledige inspraakreacties voorzien van een gemeentelijke reactie zijn weergegeven in het inspraakdocument. Tevens is daarin aangegeven of en eventueel op welke wijze het bestemmingsplan wordt aangepast. Samengevat worden de volgende opmerkingen gemaakt:

1. Parkeersituatie en verkeersveiligheid
2. Ruime openingstijden Hof van Eckberge gezien de horeca niet gewenst
3. Plan is in strijd met het beleid (recreatie – grondwaterbeschermingsgebied)
4. Locatiekeuze
5. Onduidelijkheid over begrip ‘speeltoestellen’

1. Parkeersituatie en verkeersveiligheid

Het handhaven van de veiligheid op de openbare wegen is een taak van de politie. Wij vragen hiervoor aandacht bij de politie. De toename van verkeer door het plan Hof van Eckberge in verhouding tot het dagelijkse verkeer is klein. Wij verwachten niet dat daar meer onveilige situaties door ontstaan. De wegen hebben voldoende capaciteit om de verwachte verkeerstoename af te wikkelen. Er zijn volgens ons geen extra veiligheidsmaatregelen nodig.

In de huidige situatie zijn er 100 verharde en 150 onverharde parkeerplaatsen bij het zwembad 't Vinkennest. Op warme zomerdagen (meer dan 25 graden Celsius, onbewolkt) in de schoolvakantie kan het voorkomen dat er onvoldoende parkeerplaatsen bij het zwembad zijn. De exploitant van het zwembad geeft aan dat dit gemiddeld 10 keer per jaar voorkomt. Onze verwachting is dat Hof van Eckberge op deze warme dagen lagere bezoekersaantallen heeft. De extra 115 verharde parkeerplaatsen die aangelegd worden bij Hof van Eckberge zijn ook beschikbaar voor de zwembadgasten. Hierdoor is er voor de zwembadgasten op deze (warme) dagen meer parkeerruimte. Wij verwachten dat er dan niet meer geparkeerd wordt in de bermen van de Stokkersweg en Lintveldseweg wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

2. Ruime openingstijden Hof van Eckberge gezien de horeca niet gewenst

Recreatie is het hoofddoel van Hof van Eckberge. De gasten komen voor de speel- en beleavingsaccommodatie. Buffetten, barbecues en evt. zaalverhuur worden in arrangementen aangeboden aan gasten die komen recreëren en zijn dus geen hoofddoel. De locatie aan de dorpsrand, direct naast zwembad 't Vinkennest, vlak naast Camping De Fontein, biedt veel mogelijkheden voor arrangementen. Onderdelen van de binnenaccommodatie (bv. een bowling / lasergame) trekken doelgroepen naar Hof van Eckberge in de avonduren (zondag t/m donderdag 23.00 uur en vrijdag en zaterdag t/m 01.00 uur). Het aanbieden van eten en drinken aan de gasten is nodig om de onderneming exploitabel te maken.

In de APV is geregeld dat horeca gesloten moeten zijn tussen 02.00 uur en 06.00 uur. De openingstijden worden beperkt tot de uren zoals beschreven in het voorontwerpbestemmingsplan (tot 23:00uur of tot 01:00uur). De openingsuren overdag (10 uur iedere dag) ten opzichte van de openingstijden 's avonds (3 tot 5 uur, afhankelijk van welke dag) geven aan dat de nadruk ligt op de recreatie overdag. Het bestemmingsplan staat ook nadrukkelijk geen bardancing en ook geen discotheek toe.

Het beperken van de openingstijden beperkt Hof van Eckberge in zijn mogelijkheden zodanig dat Hof van Eckberge niet rendabel te exploiteren is. De binnen- en buitenspeel- en beleavingsaccommodatie is niet los te zien van de ondersteunende horeca.

3. Plan is in strijd met het beleid (recreatie – grondwaterbeschermingsgebied)

Ons recreatiebeleid Beleef het in Berkelland is een uitwerking van de RVB. In Beleef het in Berkelland wordt ter plaatse van Hof van Eckberge aangegeven dat hier ook intensieve dagrecreatie mogelijk is. Wij hebben er toen voor gekozen intensieve dagrecreatie toe te staan omdat het gebied tussen Eibergen en de toekomstige N18 door de verlegging van de N18 een ander karakter krijgt (zie punt 4, locatiekeuze). Wij concluderen dat er geen sprake is van tegenstrijdigheid met ons beleid.

4. Locatiekeuze

De gemeente heeft met de initiatiefnemers naar verschillende locaties gekeken. De locatie aan de Lintveldseweg Stokkersweg is daarbij positief opgevallen. Dit heeft te maken met de toekomst van het gebied ten westen van Eibergen. De nieuwe N18 komt als rondweg ten westen van Eibergen te liggen. Hierdoor verandert het karakter van het gebied tussen de N18 en Eibergen in een stadsrandzone.

In deze stadsrandzone zijn verschillende recreatieve objecten aanwezig: Een camping, een openluchtzwembad, een manege en een recreatiebos. Hof van Eckberge sluit daar prima op aan waardoor er in deze toekomstige stadsrandzone een recreatiecluster ontstaat.

5. Onduidelijkheid over begrip 'speeltoestellen'

Een speeltoestel is een inrichting die bestemd is voor vermaak of ontspanning, waarbij uitsluitend van de zwaartekracht of de fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt. Dit in tegenstelling tot een attractietoestel. Een attractietoestel is een al dan niet permanent geïnstalleerde inrichting ter voortbeweging van personen, die bestemd is voor vermaak of ontspanning en die aangedreven wordt door een niet-menselijke energiebron. Wij gebruiken in het voorontwerpbestemmingsplan het begrip speeltoestel en niet attractietoestel omdat wij attractietoestellen uitsluiten. Wij verklaren het begrip speeltoestel in de begrippenlijst van het bestemmingsplan.

8.3 Vooroverleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan "Speel- en beleavingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen" toegezonden aan een aantal (bestuurlijk) betrokken (inclusief het waterschap).

Op 8 oktober 2009 hebben wij aan de volgende instanties verzocht om een schriftelijke reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Speel- en beleavingsaccommodatie Hof van Eckberge in Eibergen":

- Provincie Gelderland
- Inspectie VROM-Oost
- Waterschap Rijn en IJssel
- Ministerie van Verkeer & Waterstaat / Rijkswaterstaat Afdeling WVR
- Waterbedrijf Vitens
- Recreatieschap Achterhoek-Liemers
- NUON
- Gasunie / gastransportservices (district noord)
- KPN Telecom
- Gebiedscommissie Berkelland

Wij hebben naar aanleiding hiervan de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

- KPN Telecom

Gevraagd wordt om betrokken te worden bij de nadere uitwerking van het plan en hierbij rekening te houden met de belangen van KPN. Op het plan zelf heeft KPN geen op- en/of aanmerkingen.

Reactie gemeente:

Zoals bij de uitwerking van elk (ontwikkelings)plan waarbij belangen van derden betrokken zijn, zoals onder andere de KPN, houden wij rekening met deze belangen. Een inventarisatie van kabels en leidingen in het plangebied is onderdeel van de planuitvoering.

- Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap heeft het voorontwerp bestemmingsplan beoordeeld. Zij hebben geen op- en/of aanmerkingen op het plan en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

- N.V. Nederlandse Gasunie

De Nederlandse Gasunie deelt mee dat er geen leidingen of stations van de Nederlandse Gasunie in het plangebied aanwezig zijn.

- Vitens

Vitens heeft een aantal opmerkingen.

- In het plangebied bevindt zich de hoofdaansluitleiding van zwembad 't Vinkennest. Deze zal moeten worden aangepast of verlegd.
- Het plangebied ligt in het grondwaterbeschermingsgebied Olden Eibergen. Grondwaterbeschermingsgebied is een medebestemming. Dit is niet opgenomen in het bestemmingsplan.
- Het StandStill-StepForward principe (risico neutraal of risico verkleinen) is niet voldoende gemotiveerd in de toelichting van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente:

- *De hoofdaansluitleiding van zwembad 't Vinkennest is niet naar voren gekomen bij de CLIC melding. Het is aan de initiatiefnemers om contact op te nemen met Vitens over aanpas en/of verlegmogelijkheden. Dit is planologisch niet relevant.*
- *In het ontwerp bestemmingsplan wordt het plangebied medebestemd als grondwaterbeschermingsgebied.*
- *In het ontwerp bestemmingsplan wordt nader toegelicht hoe het plan zich verhoudt tot het StandStill-StepForward principe.*

- Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft in concept gereageerd. De provinciale afdelingen constateren dat het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan een provinciaal belang raakt waarvoor provinciale verantwoordelijkheid geldt. De afdelingen constateren dat deze verantwoordelijkheid een goede vertaling heeft gekregen in het bestemmingsplan. Provincie adviseert ons het plan verder in procedure te brengen. De gemeente moet daarbij rekening houden met de volgende punten:

- Bij de voorgenomen ontwikkeling moet een juiste afstemming plaatsvinden met de uiteindelijke tracékeuze van de N18 en de bijbehorende uitstralingzones
- De gevoerde vooroverleggen hebben ertoe geleid dat de gemeente een aanvullende toelichting op het bestemmingsplan heeft geschreven over het grondwaterbeschermingsgebied. Hierin geeft de gemeente argumenten waarom kan worden voldaan aan het stand still/step forward principe. Provincie vindt het van belang dat deze toelichting concreet in het bestemmingsplan wordt opgenomen.
- Binnen de nieuwe bestemming mogen alleen speeltoestellen worden gerealiseerd. Dat zijn toestellen die alleen worden voortbewogen door menselijke kracht of zwaartekracht. Als deze beperking in het plan wordt vastgelegd vormt de nieuwe bestemming geen groter risico voor het grondwaterbeschermingsgebied dan de agrarische bestemming. Het begrip 'speeltoestellen' moet worden uitgelegd in de begripsbepalingen behorend bij de regels.
- Ten aanzien van de bodem is de hypothese "verdacht" met een verhoogde aanwezigheid van barium en koper in het grondwater. Vervolgens is bij de conclusie vermeld dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen. Dit vereist enige toelichting.

Reactie gemeente:

- *De gemeente is nauw betrokken bij de uiteindelijke tracékeuze van de N18. Bij de ontwikkeling van Hof van Eckberge wordt de betrokken gemeentelijke afdeling actief op de hoogte gehouden over de ontwikkelingen van de N18.*
- *De aanvullende toelichting op het bestemmingsplan is concreet opgenomen in het bestemmingsplan. Zowel in de toelichting als in de planregels.*
- *Er mogen alleen speeltoestellen worden opgericht. Dit is vastgelegd in de regels (bestemming en begrippen).*
- *Er is in de paragraaf Bodem een zinsnede weggevallen. De aangetroffen verontreiniging is zo gering dat aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen niet nodig zijn. Dit is toegevoegd aan deze paragraaf.*

N.B.: tot op heden geen schriftelijke reactie ontvangen van:

- Inspectie VROM-Oost
- Ministerie van Verkeer & Waterstaat / Rijkswaterstaat Afdeling WVR
- Recreatieschap Achterhoek – Liemers
- NUON
- Gebiedscommissie Berkelland

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