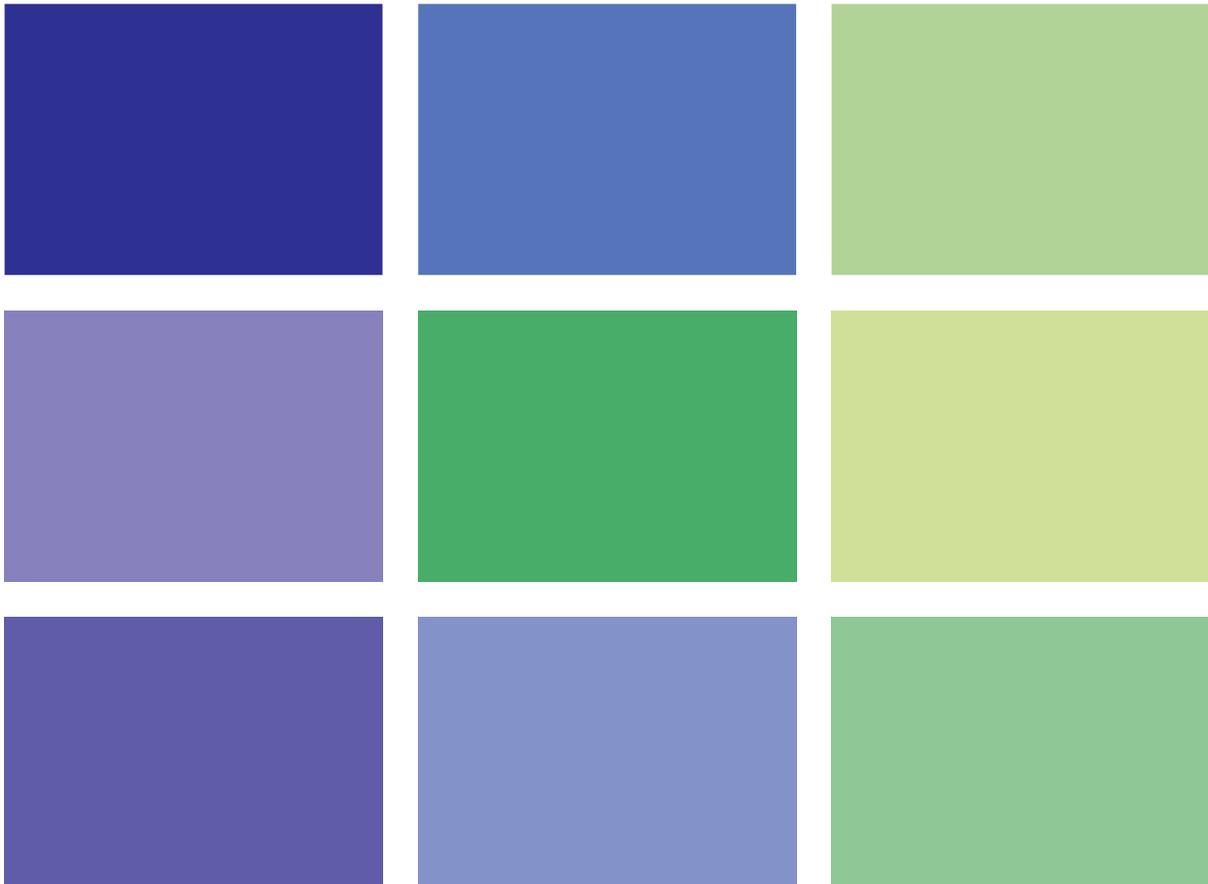


Bestemmingsplan

Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011

Gemeente Berkelland



Bestemmingsplan

Buitengebied, Kieftendijk 15

Neede 2011

Gemeente Berkelland

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:2500

Datum

Maart 2013

Vastgesteld

26 februari 2013

Identificatienummer

NL.IMRO.1859.BPBGB20110021-0100

Projectgegevens

TOE04 - 0251159-01A

REG04 - 0251159-01A

TEK04 - 0251159-01A

Inhoud

1	Inleiding	1
	1.1 Beschrijving van het plangebied	1
	1.2 Aanleiding	1
	1.3 Geldend bestemmingsplan	1
	1.4 Doel	2
2	Planbeschrijving	3
	2.1 Uitgangspunten inrichting	3
	2.2 Landschappelijke inpassing	7
3	Beschrijving van het plangebied	11
	3.1 De historie van het plangebied	11
	3.2 De huidige functionele structuur van het plangebied	13
	3.3 De huidige ruimtelijke structuur van het plangebied	13
4	Inventarisatie van geldend beleid	15
	4.1 Rijksbeleid	15
	4.2 Provinciaal beleid	16
	4.3 Regionaal beleid	27
	4.4 Gemeentelijk beleid	29
5	Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten	39
	5.1 Flora en fauna	39
	5.2 Milieu	40
	5.3 Water	47
	5.4 Cultuurhistorie en archeologie	47
	5.5 Infrastructuur	47
	5.6 Conclusie	47
6	Juridische planopzet	47
7	Economische uitvoerbaarheid	47
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
	8.1 Algemeen	47
	8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	47
	8.3 Resultaten inspraak	47
	8.4 Ambtshalve wijziging	47
	8.5 Vaststelling	47
9	Bronnen	47
	9.1 Boeken en rapporten	47
	9.2 Websites	47

BIJLAGE

1. Landschappelijke inpassing bij functieverandering Kieftendijk, Fam. Bauwhuis, Buro Collou, Eibergen, 2011 – 2012
2. Rapport groepsaccommodaties in Berkelland en in de regio, LTO Noord Advies, 14 februari 2011
3. Natuurtoets Kieftendijk, Tauw, 12 januari 2010
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kieftendijk, Tauw, 12 januari 2010
5. Asbestinventarisatie Schuren Kieftendijk, Tauw, 19 november 2009
6. Notitie milieuaspecten, gemeente Berkelland, 2 maart 2009
7. Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek, Synthebra BV, 7 juli 2010
8. Raadsvoorstel en -besluit van 26 februari 2013



Ligging plangebied en omgeving (Bron: BING, Microsoft 2012)



Begrenzing plangebied (Bron: BING, Microsoft 2012)

1 Inleiding

1.1 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied bestaat uit die percelen die onderdeel uitmaken van het huidige agrarische bouwvlak op de locatie Kieftendijk 15 in Neede (zie ook paragraaf 1.3 en paragraaf 4.4) en de gronden waarop een tweetal nieuw te bouwen woningen, vijf groepsaccommodaties en enkele hectares natuur ontwikkeld zullen worden alsmede een aantal hectares agrarisch gebied waar landschapsontwikkeling plaats vindt.. In de figuur op de voorgaande pagina is een indicatieve begrenzing van het plangebied opgenomen. Binnen de gekozen begrenzing heeft het plangebied een oppervlakte van ca. 13,9 ha.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Berkelland, ca. 500 m ten noordoosten van de kern Neede. De omgeving is te kenmerken als een half open, half gesloten agrarisch gebied, waar burgerwoningen en (agrarische) bedrijven afwisselend voorkomen.

Het plangebied bestaat uit de gronden van het perceel op locatie Kieftendijk 15 te Neede, kadastraal bekend als gemeente Neede, sectie C, nummers 1577, 1582, 1614, 1615, 2157, 5413 en 5825. Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf (varkenshouderij) en als erf en weiland.

1.2 Aanleiding

Op de locatie van het plangebied wordt het agrarisch bedrijf beëindigd en worden alle agrarische bedrijfsgebouwen, met uitzondering van één, gesloopt. In plaats daarvan worden twee nieuwe woningen en een natuurlijk recreatiepark gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft in tact en gaat als bedrijfswoning bij het recreatiepark fungeren.

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied maakt in zijn geheel deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Neede op 2 september 1974, (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 2 februari 1976 onder nummer 2128/683-3306 en onherroepelijk goedgekeurd (gedeeltelijk) bij Koninklijk Besluit van 5 juli 1979, nummer 30.

In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'agrarisch gebied', met agrarisch bebouwingsoppervlak. De functieverandering van agrarische bebouwing naar woondoeleinden, recreatieverblijven en natuur is niet mogelijk conform hetgeen hieromtrent is opgenomen in de regels van (artikel 6 van) het geldende bestemmingsplan.

Daarom is het initiatief niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan en is een herziening hiervan, in de vorm van voorliggend bestemmingsplan, nodig.

1.4 Doel

Om de ontwikkelingen aan de Kieftendijk 15 in Neede juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt voor de locatie van het plangebied een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. Dit plan zal, vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Berkelland, worden vastgesteld en als basis voor de te verlenen omgevingsvergunning(en) dienen, op basis waarvan het initiatief daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

2 Planbeschrijving

2.1 Uitgangspunten inrichting

De transformatie en ontwikkeling van het plangebied bestaat uit een viertal onderdelen.

2.1.1 Planonderdeel 1, functieverandering van agrarisch naar wonen

Het eerste onderdeel, gesitueerd aan de westzijde van het plangebied, heeft betrekking op de beëindiging van de varkenshouderij en de sloop van vrijwel alle bedrijfsbebouwing (2.125 m²), mogelijk met uitzondering van de fundering van één bestaande schuur (288 m²) en handhaving van de (bedrijfs)woning. Daarnaast worden de bijbehorende erfverhardingen en kuilvoerplaten verwijderd.

In ruil voor de bedrijfsbeëindiging en sloop worden twee burgerwoningen, met bijbehorende bijgebouwen, gerealiseerd.

De twee bouwkavels voor de realisatie van twee vrijstaande woningen (125 m² c.q. 750 m³ per woning + 150 m² aan bijgebouwen per woning) liggen ten westen van het huidige stallencomplex. Deze bouwkavels, van ca. 0,5 ha ieder, voor woningen met bijgebouwen in een groene landelijke setting, zullen worden verkocht.

Als gevolg van deze functieverandering vindt er, in combinatie met beëindiging van het agrarische bedrijf en de daarmee tevens verband houdende milieuwinst, een substantiële vermindering van de bebouwing plaats met circa 75 %. De op de te saneren agrarische bedrijfslocatie aanwezige bedrijfswoning blijft behouden en blijft als zodanig functioneren maar dan ten behoeve van navolgende nieuwe ontwikkeling. Dat geldt eveneens voor de eventueel te handhaven fundering van de agrarische schuur.

2.1.2 Planonderdeel 2, nieuwvestiging van (verblijfs)recreatiepark

Het tweede onderdeel, gesitueerd in het midden van het plangebied, betreft een nieuwe ontwikkeling van een verblijfsrecreatiepark. Dat in de vorm van vijf, bedrijfsmatig te exploiteren, groepsaccommodaties (à 625 m²) in combinatie met de inpassing daarvan in ca. 5 ha nieuw aan te leggen landschapselementen en natuur, in een deels parkachtige vorm, met tevens een extensieve dagrecreatieve functie. Deze nieuwe ontwikkeling vindt met name plaats aansluitend (aan de oostzijde) op voornoemde vrijkomende agrarische bedrijfslocatie/bebouwing.

Daarbij zal een deel van die locatie/bebouwing ingezet worden ten behoeve van deze nieuwe ontwikkeling, en wel als volgt.

De huidige (nu nog agrarische) bedrijfswoning zal in de toekomstige situatie functioneren als bedrijfswoning ten behoeve van het nieuw te ontwikkelen (verblijfs)recreatiebedrijf.



Verder is ten behoeve van de verblijfsrecreatie en het bijbehorende terrein(onderhoud), in de nabijheid de bedrijfswoning ook een nieuw bedrijfsgebouw noodzakelijk. Daartoe zal een bestaande schuur, mogelijk met uitzondering van de fundering (van 288 m²), gesloopt worden en zal ter plaatse, met eventueel hergebruik van de fundering, in dezelfde omvang vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van een (multifunctioneel) bedrijfsgebouw. In dat bedrijfsgebouw komen zaken als een receptie/ontvangstruimte voor de gasten, een onderhoudswerkplaats ten behoeve van de groepsaccommodaties, stallings-/bergingsruimte van werktuigen, machines en materiaal voor onderhoud van de gebouwen en het (natuur)terrein, en de stalling van vervoersmiddelen. Daarnaast wordt, afhankelijk van de markt en de behoeften en wensen van de gasten, een deel van het gebouw ingericht als een wellness- en/of sportruimte ten behoeve van de verblijfsrecreanten.

In voorgaande figuur zijn de te behouden bedrijfswoning en de vervangende nieuwbouw van het bedrijfsgebouw (mogelijk met gebruik van de bestaande fundering) rood omlijnd. De overige bebouwing, die zwart omlijnd is, wordt volledig gesloopt.

Een en ander betekent dat op/bij de huidige locatie van de vrijkomende agrarische bebouwing een 'gemengde ontwikkeling' plaatsvindt, deels ten behoeve van een functieverandering (planonderdeel 1) en deels ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling (planonderdeel 2, zoals hiervoor uiteengezet).

Buiten de te handhaven bedrijfswoning wordt daarbij in totaal (2.124 + 288 =) 2.413 m² aan gebouwen gesloopt en komt daarvoor (2 x 125 +150 =) 550 m² aan bebouwing voor wonen plus 288 m² bedrijfsgebouw, ofwel in totaal 838 m² aan nieuwe gebouwen, voor terug. Dit is ter plaatse nog steeds een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak met ruim 65%.

Ten oosten van het huidige agrarische gebouwencomplex, dat op voornoemde wijze deels wordt (her)gebruikt voor het nieuw te vestigen recreatiebedrijf worden in het kader van die nieuwvestiging nog de volgende zaken gerealiseerd.

In een ca. 5 ha groot nieuw aan te leggen 'natuurpark' worden, ruim door nieuw groen en natuur omringd, 5 zelfstandige groepsaccommodaties (à 625 m²) gebouwd. In totaal is dat 3.125 m² aan nieuwe verblijfsgebouwen, met daarin 96 slaapplekken (2 accommodaties met elk 16 bedden, 2 accommodaties met elk 20 bedden en 1 accommodatie met 24 bedden).

De accommodaties worden, in combinatie met de bedrijfswoning en het multifunctionele bedrijfsgebouw, bedrijfsmatig geëxploiteerd. Het is niet de bedoeling, en daarom ook niet toegestaan, deze accommodaties voor permanente bewoning te gebruiken. In de regels die onderdeel uitmaken van voorliggend bestemmingsplan is dit als voorwaarde opgenomen. Tevens worden in het 'natuurpark' een wandel- en ruiterroute, aangelegd die aansluiten op routes in het omringende gebied.

In navolgende figuur zijn de planonderdelen 1 en 2 weergegeven, Aan de westzijde zijn de beide nieuwe woningen gesitueerd op kavels omzoomd door houtwallen en met een aparte ontsluiting op de Kieftendijk. Tussen de woningen en de Kieftendijk ligt het nieuwe bedrijfserf met daarop de te handhaven bedrijfswoning, het nieuwe multifunctionele bedrijfsgebouw met daarnaast nog een parkeerterrein. Ten oosten daarvan zijn in een 'cirkelvormige' bosgordel (F) de 5 nieuwe groepsaccommodaties gesitueerd met hun 'voorterreinen' (E) gericht op een meer open en natuurlijker ingericht 'binnenterrein' met een vijverpoel (D) aan de oostzijde. Via die poel gaat het 'natuurlijke binnenterrein' over in nieuw te ontwikkelen natuur (B), die hierna bij planonderdeel 3 aan de orde komt.



2.1.3 Planonderdeel 3, nieuw te ontwikkelen natuur

Aan de noordoostzijde van het plangebied wordt, naadloos aansluitend op het 'natuurpark', nog een terrein met ca. 3 ha nieuwe natuur ontwikkeld op gronden die momenteel nog in agrarisch gebruik zijn. De nieuwe natuur, in de vorm van poelen, nat bos en nat schraal grasland, vormt daarbij, samen met de al aanwezige natuur in het Dijkendriehoekgebied, een groot aaneengesloten gebied tot aan de Buurserbeek. De natuurontwikkeling in dit plandeel en omgeving is gebaseerd op stapsteen amfibie en sluit goed aan op bestaande abiotische omstandigheden.

Ook sluit deze natuurontwikkeling aan op ontwikkelingen in de naaste omgeving. Het gebied grenst aan een elzenbos dat onderdeel uitmaakt van een zogenaamde 'ecologische verbindingzone'. Ook zijn er recentelijk poelen gerealiseerd op aangrenzende percelen, waardoor er een groot areaal ontstaat met poelen, natte graslanden en boszomen. Te samen vormen deze elementen een geschikte en omvangrijke habitat voor amfibieën, maar ook voor kleine zoogdieren.

2.1.4 Planonderdeel 4, landschappelijke versterking agrarisch gebied

Op ca. 2 ha landbouwgrond gelegen ten zuiden van de Kieftendijk, en op ca. 1,75 ha aan de noordzijde van plangebied zal de houtwallenstructuur, die karakteristiek is voor het hele gebied, in ere worden hersteld. Tevens wordt de landbouwgrond wat betreft agrarisch gebruik daar geëxtensiverd.

2.2 Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing van het plangebied is een afzonderlijk document opgesteld, waarin gedetailleerd wordt ingegaan op de manier waarop de inpassing aansluit op de fysieke eigenschappen van het plangebied en de omgeving ervan. Dit document, Landschappelijke inpassing bij functieverandering Kieftendijk 15, Fam. Bauwhuis (Buro Collu, Eibergen, 2011 – 2012), is als afzonderlijke bijlage aan de plantoelichting toegevoegd en het onderdeel Landschapsplan daarvan vormt tevens een bijlage bij de regels van het bestemmingsplan.

Als uitgangspunt voor de inpassing heeft een door het Gelders Genootschap opgestelde 'Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden' (april 2009) gediend. Hierna wordt, aan de hand van een aantal schetsen, ingegaan op de hoofdlijnen van de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Het initiatief biedt veel kansen voor natuur en recreatie. Door de combinatie van deze twee functies ontstaat een 'nieuw' landschap, binnen de oude contouren, gebaseerd op landschappelijke ontwikkelingen in de tijd, maar met een vernieuwende blik op de toekomst.



Bestaande groenstructuur

Nieuwe groenstructuur en poelen



De combinatie van beide structuren resulteert in bovenstaand totaalplaatje.

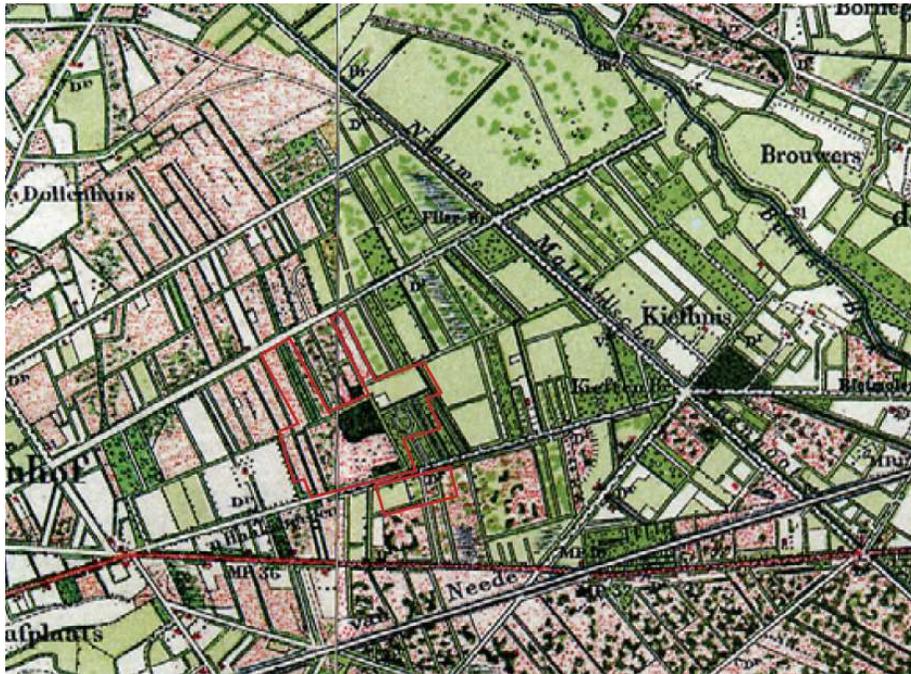
De investeringen in het landschap gaan verder dan alleen de kavels en terreingedeelten waar de woningen en groepsaccommodaties gebouwd gaat worden. ‘

Er worden ook elders diverse landschapselementen in de vorm van houtsingels en hakhoutbosjes aangelegd, waardoor het kleinschalige ontginningslandschap weer als zodanig kan worden beleefd. Tevens vindt daarmee een versterking plaats van het landschapstype ‘natte heideontginningslandschap’. Daarbij vormen de singels en bosjes als ‘bosmantel’ nabij/rond de nieuwe bebouwing in ecologisch opzicht tevens een (noord-zuid) verbinding, tussen twee bestaande bouselementen, voor tal van diersoorten en bieden ze daarvoor tevens extra rust-, schuil- en broedplaatsen.

Het recreatieve terrein wordt deels ingericht als een ‘natuurpark’ en sluit naadloos aan op de nieuwe natuurontwikkeling aan de oostzijde en bestaande natuur in de omgeving. Er wordt nat en droog bos aangelegd en het grasland wordt extensief beheerd, waardoor er weer een kruidenlaag kan ontstaan en een gevarieerde boszoom. De groepsaccommodaties zijn georiënteerd op de natuur en sluiten hier ook op aan, voor wat betreft duurzaamheid en materialisatie.

De vormgeving van het recreatieve deel houdt qua kavelbegrenzing en infrastructuur vast aan de rechtlijnigheid, maar binnen de kavels is ruimte voor een grilliger, natuurlijkere ontwikkeling. Dit sluit ook aan bij ontwikkelingen op aangrenzende percelen. De twee woonkavels zoeken de aansluiting bij de rechtlijnigheid richting de bebouwde kom, waarbij de kavelstructuur wordt benadrukt door middel van houtsingels.

In nevenstaande figuur is (links) de bestaande groenstructuur, en (rechts) de nieuwe groenstructuur, inclusief drie nieuwe poelen (in het oosten van het plangebied), te zien.



Uitsnede Historische atlas Gelderland, situatie rond 1900 (Buro Collou, 2012).

3 Beschrijving van het plangebied

In dit hoofdstuk komt aan de orde wat de huidige situatie is met betrekking tot de ruimtelijke en de functionele structuur van het plangebied.

3.1 De historie van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Kieftendijk. Deze weg vormt een uitvalsweg vanuit de historische kern van Neede richting het dorp Rietmolen, ten noordoosten van Neede. De Kieftendijk staat al aangegeven op de historische kaart uit circa 1773-1794. Aan deze weg is geen bebouwing aanwezig en zowel het plangebied als de omgeving ervan bestaat uit heidegebied. Ook op het verzamelplan uit het begin 19^e eeuw is de Kieftendijk te zien. Deze heeft een andere, iets zuidelijker gelegen, loop dan op de huidige topografische kaart. Het noorden van het plangebied wordt begrensd door een voetpad. Het plangebied en directe omgeving is onbebouwd.

Vanaf 1900 is het gebied, dat tot die tijd uit natte heide bestond, ontgonnen. Het ontginnen ging heel praktisch, men koos voor rechte lijnen, de kortste verbinding van A naar B. Hierdoor is er een stramien ontstaan van radialen die vertrekken vanuit Neede en uitwaaiëren in de omgeving. Dit stramien vormde het uitgangspunt voor de verkaveling. Dit wegen- en verkavelingspatroon is duidelijk herkenbaar. Door het invullen van deze 'punten' ontstond een kleinschalig landschap, waarbij de rechthoekige percelen gescheiden werden door lijnvormige landschapselementen in de vorm van knotelzen, elzensingels, houtsingels en houtwallen. De percelen zelf waren ingevuld met hakhout, hooiland of droge/natte heide. Bebouwing was er nog nauwelijks. Deze werd ontwikkeld aan de wegen. Oorspronkelijk waren de kavels erg smal.

De kavelgrootte is sinds 1900 sterk veranderd. De kavels zijn verbreed en door de natuurontwikkeling die aan de oostkant van het gebied plaats vindt, ontstaat er binnen de rechthoekige kavelstructuur tegenwoordig een grilliger beeld.

In nevestaande figuur is een weergave van de situatie rond 1900 weergegeven, afkomstig uit de Historische atlas Gelderland. Uit het bouwarchief van de gemeente Berkelland blijkt dat al in 1928 toestemming verleend is voor het bouwen van een landbouwerswoning. In 1949 kwam hier een varkensschuur bij en in de daaropvolgende jaren volgden meer gebouwen voor een agrarisch gebruik.



3.2 De huidige functionele structuur van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een woonhuis met aangrenzend enkele varkensstallen. Rondom de opstallen liggen diverse akkers die voor de teelt van maïs worden gebruikt. Er is veel bos en laanboombegroeiing aanwezig, die hoofdzakelijk uit Zomereik bestaat. Aan de noordzijde van het perceel is aangrenzend een bos aanwezig. Hierin bevindt zich een wagenloods en een vervallen schuurtje. Het bos bestaat uit zomereiken van naar schatting 50 jaar oud en bevindt zich aan het eind van de stakenfase. Verder zijn rondom het plangebied hoofdzakelijk akkers aanwezig voor de teelt van maïs. Buiten het plangebied kenmerkt het gebied zich als kleinschalig agrarisch landschap met veel woningen. Ten oosten bevindt zich een EHS die zich kenmerkt door hoofdzakelijk nat bosgebied.

In nevestaande figuren is de huidige situatie van het plangebied weergegeven aan de hand van een viertal foto's.

3.3 De huidige ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostkant van Neede en maakt deel uit van een jong ontginningslandschap. Deze ontginningen grenzen aan de westkant aan de bebouwde kom van Neede en aan de oost kant aan het beeklandschap van de Buurserbeek.

Kenmerkend voor deze ontginningen zijn de radialen vanuit Neede waarlangs de ontginningen hebben plaatsgevonden. Tussen de radialen liggen langgerekte percelen met sloten en elzensingels dwars op de wegen, bebouwing langs de wegen en afwisselend bos, grasland en bouwland. Rond de Waterleidingdijk is het heel nat en liggen grote stukken bos. De jonge ontginningen rond de Waterleidingdijk zijn kleinschalig van karakter.

4 Inventarisatie van geldend beleid

In dit hoofdstuk is het toepasselijke rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en de functionele structuur van het plangebied opgenomen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De minister van I&M heeft op 13 maart 2012 "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" (SVIR) vastgesteld, als opvolger van de Nota Ruimte uit 2006.

In de SVIR is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid tot 2040 op rijksniveau vervat.

Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, wordt op rijksniveau het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid ingrijpend veranderd. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en stelt de gebruiker centraal. Het Rijk kiest voor selectievere inzet van rijksbeleid en verantwoordelijkheid op slechts 13 nationale belangen om daadwerkelijk resultaten te boeken ('je gaat er over of niet'). Daarbuiten hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan eenvoudigere regelgeving en verwacht dat medeoverheden zich eveneens daarvoor inzetten, waardoor de bestuurlijke drukte afneemt en er ruimte ontstaat voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal wordt overgelaten aan de provincies.

Als ambitie geldt voor het grootste gedeelte van het landelijk gebied, buiten de stedelijke regio's, de main-, brain- en greenports en de hoofdinfrastructuur, het motto: "Leefbaar en Veilig".

Het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving dient daar plaats te vinden via behoud en realisatie van een veilige en gezonde woon- en werkomgeving, voldoende zoetwater in droogteperioden, biodiversiteit en energietransitie en waterveiligheid.

De relevante nationale belangen in dat verband zijn als volgt geformuleerd:

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8).
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9).
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).

- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11).
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12).

Dit rijksbeleid is op een zodanig schaalniveau van belang/toepassing dat het voor de voorliggende planlocatie en de daarbinnen beoogde ontwikkeling als zodanig niet concreet van belang is als randvoorwaarde

De gewenste ontwikkeling van het plangebied is daarmee niet in strijd of tegenspraak met het rijksbeleid, zoals geformuleerd in de SVIR.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG)

De Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) is op 15 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 27 juni 2012 is daarvan een 1^e herziening vastgesteld die momenteel als 'geconsolideerde versie' samen in werking zijn.

Met die verordening stellen Provinciale Staten regels over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. Om deze reden is (hierna) ook het relevante beleid uit het Streekplan Gelderland 2005, zoals dat tot voor kort gold, weergegeven.

Op het kaartbeeld 'Verstedelijking' maakt het plangebied onderdeel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Verstedelijking algemeen'. In een bestemmingsplan wordt nieuwe bebouwing voor wonen en werken niet toegestaan buiten bestaand bebouwd gebied, buiten de woningbouwcontour van de Stadsregio Arnhem Nijmegen en buiten de zoekzones wonen en werken.

In afwijking hierop kan het bouwen van een woning buiten deze gebieden in het bestemmingsplan tevens mogelijk worden gemaakt in het geval van functieverandering naar een niet-agrarische functie, mits:

- dat in overeenstemming is met een door GS geaccordeerd regionaal beleidskader;
- bij vervanging van bestaande door nieuwe bebouwing sprake is van substantiële vermindering van het bebouwd oppervlak;
- de locatie is gelegen buiten een concentratiegebied/regionaal cluster glastuinbouw;
- landschappelijke inpassing in de plantoelichting wordt verantwoord;
- dat past binnen in het door GS vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de regio.

In voorliggende situatie is er voor een gedeelte van het plangebied sprake van een functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing naar een niet-agrarische functie in de vorm van wonen.

Onder verwijzing naar 4.2.6, 2.1.1, 2.2 en 4.2.4 en het gegeven dat de locatie niet binnen een concentratiegebied/regionaal cluster voor glastuinbouw ligt, kan gesteld worden de betreffende functieverandering voldoet aan de regels van de RVG in dit verband.

Verder zijn de regels uit de RVG met betrekking tot recreatieparken van belang voor het gedeelte van het plangebied waar sprake van een ontwikkeling in de vorm van nieuwvestiging van een (verblijfs)recreatiebedrijf, in de vorm van groepsaccommodaties met bedrijfswoning en bedrijfsgebouw, en in combinatie met een natuurparkachtige setting.

De RVG laat nieuwvestiging of uitbreiding van recreatieparken toe, mits:

- de locatie is gelegen buiten concentratiegebieden intensieve teelten en weidevogel- en ganzengebieden;
- de behoefte aan het park en de regionale planologische restcapaciteit in de plantoelichting in beeld worden gebracht;
- daaraan de eis van bedrijfsmatige exploitatie wordt verbonden en de duurzame verzekering daarvan inzichtelijk wordt gemaakt;
- de omvang van recreatiewoningen niet meer dan 75 m² en 300 m³ gaat bedragen, tenzij in de plantoelichting de behoefte van uit de toeristische markt aan een grotere omvang op de betreffende locatie aantoonbaar is.

Gezien het gegeven dat de locatie buiten de eerst genoemde gebieden ligt en onder verwijzing naar 4.2.2, waar de overige punten aan de orde komen kan gesteld worden de betreffende nieuwe ontwikkeling in de vorm van verblijfsrecreatiebedrijf eveneens voldoet aan de RVG in dit verband.

Het noordoostelijke planonderdeel 3 ligt in een gebied dat behoort tot de 'EHS-verweving'. In deze gebieden zijn volgens de RVG geen bestemmingen toegestaan die de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Voor ontwikkelingen in dit gebied kan onder specifieke voorwaarden (bijdrage aan realisering natuurdoelen, kernkwaliteiten zoveel mogelijk ontzien) een ontheffing worden verleend.

Bij de voorliggende ontwikkeling is er binnen 'EHS-verweving' c.q. planonderdeel 3 uitsluitend sprake van nieuwe natuurontwikkeling. Daarbinnen is verder niet voorzien in andere (hoofd)functies of bebouwing en die ontwikkeling sluit ter plaatse volledig aan bij de natuurontwikkeling en bestaande natuur in de betreffende (EHS-)omgeving (zie onder 2.1.3). Daarmee voldoet de ontwikkeling ter plaatse van planonderdeel 3 volledig aan de RVG.

Voor het overige heeft de inhoud van de Verordening geen betrekking op het plangebied of de omgeving ervan en daarmee ook niet op het initiatief.

Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling van de verschillende onderdelen van het plangebied aansluit op het provinciale beleid zoals dat in de Ruimtelijke Verordening Gelderland geregeld is en waaraan hier op bestemmingsplanniveau nadere invulling/uitwerking gegeven wordt.

4.2.2 Streekplan Gelderland 2005 / Structuurvisie

Het “Streekplan Gelderland 2005” is op 29 juni 2005 vastgesteld en is vanaf 20 september 2005 in werking. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De provincie 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 plangebied grotendeels in ‘Waardevol landschap’ (westelijk en middengedeelte) en voor een beperkt gedeelte in ‘EHS verweving’ (noordoostelijk gedeelte). Tevens ligt het plangebied geheel in ‘Extensivering intensieve veehouderij’.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen als geheel geldt binnen de algemene voorwaarde dat de kernkwaliteiten worden versterkt, en bij inachtneming van het beleid voor functieverandering in het buitengebied een ‘ja mits’-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. De kernkwaliteiten van (de oostzijde van) het waardevol landschap ‘Winterswijk plateau’ zijn:

- Kleinschalig, organisch gegroeid halfopen landschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, beken, boerderijen.
- Rijk aan microreliëf (steilranden, essen en eenmansessen).
- Meanderende beken in smalle dalen als doorgaande structuren, met natuurlijke begroeiing (elzen en essen) in halfopen landschap; overstromingsvlaktes in laagtes.
- Fraaie, open essen en bijzondere broekgebieden.
- Historisch nederzettingsspatroon vervlochten in het landschap: oude boerderijplaatsen (zoals Scholtenhoeven), vele gehuchten en grotere nederzettingen.

De betreffende kernkwaliteiten zijn op gemeentelijk niveau doorvertaald en uitgewerkt/gedetailleerd in verschillende beleidsnota’s die hierna onder 4.4.2, 4.4.5 en 4.4.8 nog nader aan de orde komen en waaraan de in voorliggend plan vervatte ontwikkelingen in dit opzicht nader zijn getoetst en daarmee in overeenstemming worden geacht.

Het beleid ten aanzien van de EHS-verweving is hiervoor, onder de RVG, al beschreven.

In extensiveringsgebieden is de doelstelling dat bestaande intensieve veehouderijbedrijven afbouwen en uiteindelijk stoppen met hun (intensieve) agrarische activiteiten. De ontwikkeling van extensieve, niet-agrarische functies wordt gestimuleerd.



Figuur: uitsnede 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' Streekplan Gelderland 2005 en legenda (Provincie Gelderland, 2005).

Op de **'kaart ruimtelijke ontwikkelingen'** is voor het plangebied geen specifiek beleid opgenomen, anders dan op de kaart met de ruimtelijke structuur.

Op de **'beschermingskaart'** ligt het plangebied in een beschermingsgebied natte natuur. In de beschermingszones natte natuur zijn ruimtelijke ontwikkelingen, die de natuurwaarden negatief beïnvloeden, in principe uitgesloten. In geval van bestemmingswijziging moet worden aangetoond dat de voorgenoemen bestemming en het daaruit vloeiend ruimtegebruik de te beschermen natuurwaarden niet negatief beïnvloedt.

Ten aanzien van **recreatiewoningen/-parken** is een afzonderlijke paragraaf opgenomen in het Streekplan.

Hierin is onder meer opgenomen dat terreinen met recreatiewoningen, gezien hun aard en functie, een aan de omgeving aangepast karakter moeten hebben. Om dit te waarborgen zijn richtlijnen ten aanzien van oppervlakte en bouwvolume gesteld. Er wordt een maximummaat toegestaan van 75 m² en 300 m³ (inclusief berging en kelder). Bij recreatiewoningen in recreatieparken gaat het in de regel om woningen met 4 tot 6 bedden. Hiervoor is de genoemde maatvoering in de praktijk toereikend.

Voornoemde maten zijn echter bij lange na niet toereikend voor groepsaccommodaties met 16 bedden of meer, zoals het geval in onderhavige situatie. Uit overleg met de provincie is echter gebleken dat zij specifiek voor dit plan akkoord gaat met een ruimere maatvoering voor groepsaccommodaties dan de in het Streekplan genoemde maten voor de meer gangbare recreatiewoningen.

Nieuwvestiging van terreinen voor recreatiewoningen kan alleen worden toegestaan indien sprake is van een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein, vastgelegd in het bestemmingsplan. Hieronder wordt verstaan 'het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven daadwerkelijk recreatieve (nacht)verblijfsmogelijkheden worden geboden'.

De bedrijfsmatige exploitatie wordt in voorliggend geval, naast dit bestemmingsplan, ook vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente Berkelland. Voor recreatiewoningen geldt als nadere eis dat deze slechts mogen worden opgericht en gebruikt voor de verhuur voor wisselend gebruik.

Bij nieuwe initiatieven voor complexen van recreatiewoningen moeten eerst bestaande planologische restcapaciteiten binnen de regio worden betrokken, voordat nieuwvestiging of uitbreiding aan de orde is.

Op basis van deze voorwaarde heeft de gemeente Berkelland de aanvullende voorwaarde gesteld dat een marktonderzoek voor groepsaccommodaties in de regio uitgevoerd moet worden, in combinatie met een inschatting van de planologische restcapaciteit van groepsaccommodaties als vorm van verblijfsrecreatie. Een dergelijk onderzoek (als bijlage aan dit plan toegevoegd) is uitgevoerd, met als conclusie dat het door initiatiefnemers gekozen concept van ruime, luxueuze zelfstandige groepsaccommodaties gelegen in een parkachtige setting met veel groen, rust, privacy en speelruimte, zich in sterke mate onderscheidt van het huidige aanbod van groepsaccommodaties in de gemeente Berkelland en in de omliggende gemeenten. Met een flexibel aantal bedden per accommodatie kan goed ingespeeld worden op wat de klant wil, waarbij zowel de accommodatie, het park en de regio voldoende mogelijkheden tot vermaak bieden aan groepen van 16 tot 24 personen. Bij het op de juiste wijze vermarkten van de nieuwe accommodaties biedt het initiatief een goede meerwaarde aan het al bestaande aanbod in de gemeente. De ontwikkeling van de groepsaccommodaties vormt hiermee een kwalitatief goede en duurzame, sterke (economische) drager voor het buitengebied van Berkelland.

Conclusie

De agrarische bedrijfsvoering van een intensieve veehouderij in extensive-ringsgebied wordt beëindigd met alle milieuwinst van dien. De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt nagenoeg volledig gesloopt in het kader van een functieverandering naar wonen.

Het nieuwe (verblijfs)recreatiebedrijf, met verblijven in de vorm van groepsaccommodaties, bijbehorende (bestaande) bedrijfswoning en bedrijfsgebouw, is aan te merken als een recreatiepark en is als zodanig een nieuwe economische drager buiten de landbouw. Verder wordt er, zowel in kwalitatief als in kwantitatief opzicht, in ruime mate natuur ontwikkeld en vindt landschapsverbetering plaats.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief, op basis van maatwerk, op een goede manier invulling geeft aan het provinciaal beleid, zoals dat geformuleerd is in het Streekplan 2005 Gelderland. Hierbij zijn met name de milieuwinst, die behaald wordt door het inleveren van rechten voor 4.000 kg ammoniakemissie in een natuurlijke omgeving, de introductie van een nieuwe economische drager, de omvangrijke natuurontwikkeling en de verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten, zowel binnen het plangebied als in relatie met de omgeving, de belangrijkste winsten.



EHS Vastgesteld door PS juli 2009

Bron: Atlas Groen Gelderland

■ Natuur

■ Verweven

■ Ecologische verbindingzone

4.2.3 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 23 februari 2005 het 'Reconstructieplan Achterhoek en Liemers. Grond voor verandering' vastgesteld. Dit plan is vervolgens op 5 april 2005 door het Rijk goedgekeurd.

Het Reconstructieplan is van kracht met ingang van 30 mei 2005 en richt zich vooral op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij in Achterhoek en Liemers. Het Reconstructieplan geldt voor het hele plangebied als voorbereidingsbesluit in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en werkt op specifiek beschreven onderdelen rechtstreeks door in de geldende bestemmingsplannen.



Figuur: uitsnede kaart 'Reconstructiezonering' en legenda Reconstructieplan Achterhoek en Liemers (Provincie Gelderland, 2005).

Volgens de reconstructiezonering ligt het projectgebied bijna volledig, met uitzondering van het westelijke deel van de bestaande bebouwing, binnen het 'extensiveringsgebied'. Binnen het extensiveringsgebied ligt het primaat bij natuur. Uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van intensieve veehouderij is niet mogelijk, behalve om te voldoen aan eisen van dierwelzijn en gezondheid. De ontwikkeling van meer extensieve gebruiksfuncties in plaats van agrarische bedrijven wordt gestimuleerd.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling van het plangebied zorgt voor de beëindiging van een intensieve veehouderijbedrijf en vervangt deze door meer extensieve gebruiksfuncties en natuurontwikkeling. Daarom sluit het initiatief uitstekend aan op het provinciaal beleid (voor extensiveringsgebieden), zoals dat in het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers geformuleerd is.

4.2.4 Woonvisie Gelderland - Kwalitatief woonprogramma 2010-2019

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben voor die periode afspraken gemaakt over woningbouw en bestaande woningvoorraad. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Op het gebied van wonen is het algemene uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid dat gemeenten voorzien in het aanbod van woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). De belangrijkste ruimtelijke beleidsaccenten zijn:

- het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus centrum-stedelijk en landelijk wonen;
- voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur. In de Achterhoek is geen regiobestuur dat zich bezighoudt op het gebied van woningbouw. Deze regionale coördinatietaak heeft gemeente Bronckhorst op zich genomen. Regio Achterhoek bestaat uit de gemeenten Aalten, Berkelland, Bronckhorst, Doetinchem, Oost-Gelre, Oude-IJsselstreek en Winterswijk.

Daarnaast worden de ontwikkelingstrajecten ook afgesproken met de in de regio werkzame woningcorporaties De Woonplaats, ProWonen, Sité Woondiensten, Woningstichting Dinxperlo en Wonion. Deze woningcorporaties werken samen in het Achterhoekse Woningcorporatie Overleg (ACO).

De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben een behoefte geconstateerd in de periode 2010 – 2019 voor de regio Achterhoek van 5.900 woningen netto (nieuwbouw +/- sloop). Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht en acht de regio het ook van belang dat er wordt ingezet op de realisatie van nulredenwoningen.

Met een woningbouwprogramma van de gezamenlijke gemeenten van circa 14.000 nieuwbouwwoningen voor de hele regio voor de periode 2010-2019 is er sprake van een forse overprogrammering aan nieuwbouw. De gezamenlijke gemeenten en woningcorporaties zien hier een taak deze opgave om te buigen naar een scenario dat beter past bij de behoefte. Beide hebben aangegeven dat een regionale verdeling hierbij niet ontbreken mag. De basis voor deze regionale verdeling zal de aangetoonde behoefte (het referentiekader) zijn waarbij ruimte wordt gelaten voor lokaal beleid.

Bij het jaarlijks monitoren en de processen rond de voortgang van de woningbouw wordt vervolgens de kwaliteit en kwantiteit continu geëvalueerd. Dit kan aanleiding zijn voor aanvullende nieuwe afspraken of wijzigingen in bestaande afspraken. De regio Achterhoek heeft in oktober 2010 een regionale woonvisie opgesteld. Deze wordt in paragraaf 4.3 behandeld.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling van het plangebied voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op een vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie. Deze ontwikkeling sluit aan bij het stimuleren van het 'landelijk wonen', zoals één van de algemene doelstellingen is van het Gelders kwalitatief woonbeleid. Daarnaast is van belang dat de planinitiatieven al uit 2008 dateren. Na een gemeentelijke principe-instemming, is gestart met het uitwerken van de plannen en is toegewerkt naar het beëindigen van de varkenshouderij.

In paragraaf 4.3 wordt nader ingegaan op de afspraken en ambities die in de regio Achterhoek zijn geformuleerd.

4.2.5 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 vastgesteld door PS en op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan heeft de status van structuurvisie en geeft aan welke onderwerpen van provinciaal ruimtelijk belang zijn. Bij de opstelling van het bestemmingsplan zal met name met deze delen rekening moeten worden gehouden.

Op de functiekaart en de beleidskaart ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als beschermingszone natte landnatuur. De beschermingszones natte landnatuur zijn ruimtelijk beschermd.

Deze ruimtelijke bescherming betekent minimaal 'stand still'. Veranderingen in de waterhuishouding mogen in ieder geval niet nadelig zijn voor de natuurdoelen ter plekke. In de aangewezen beschermingszones natte landnatuur zijn ruimtelijke en waterhuishoudkundige ontwikkelingen, die de natuurwaarden negatief beïnvloeden in principe niet toegestaan.

In geval van dergelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkelingen de te beschermen natuurwaarden niet negatief beïnvloeden. De ontwikkeling van het plangebied zal hydrologisch neutraal plaatsvinden en de eindsituatie zal beter zijn voor de natuur(waarden) binnen het plangebied en in de omgeving daarvan.

Conclusie

Samengevat vormt het provinciale beleid, zoals dat geformuleerd is in het Waterplan Gelderland 2010-2015, geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Het initiatief draagt bij aan het behalen van de doelstellingen, zoals deze in dit plan geformuleerd zijn.

4.2.6 Functies zoeken plaatsen zoeken functies

Het Streekplan Gelderland 2005 biedt kaders om hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied vorm te geven. Tevens biedt de provincie de regio's in dit Streekplan de mogelijkheid dit beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplanbeleid kan worden afgeweken, mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio.

De Achterhoekse gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van dit hergebruik van vrijgekomen bebouwing op bepaalde onderdelen onvoldoende mogelijkheden biedt om maatwerk te kunnen leveren en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (FzPzF) is hiervan het resultaat. De Achterhoekse gemeenten stelden deze gezamenlijke notitie in 2006 op.

In het document geven zij hun visie weer op het vraagstuk van de vrijkomende bebouwing in het buitengebied. Het vrijkomen van (agrarische) gebouwen biedt volgens de regiogemeenten namelijk nieuwe kansen. Door op een goede manier hergebruik en/of functieverandering van deze gebouwen te stimuleren, krijgen de leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls. Gedeputeerde Staten van Gelderland stemden op 9 januari 2007 grotendeels in met dit regionale beleid.

Verder lieten zij sinds januari 2008 ook toe dat via functieveranderingen vrijstaande woningen konden worden gebouwd (brief 25 januari 2008).

In het regionale beleidsstuk is, op basis van het streekplan, een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd waaraan alle initiatieven tot functieverandering in het buitengebied moeten voldoen:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- Er kan bij nieuwe functies onderscheid worden gemaakt tussen een (nieuwe) nevenfunctie en de hoofdfunctie.
- Het beleid richt zich op maatwerk waarbij wordt gestreefd naar winstsituaties.
- Functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit dan wel andere aan het buitengebied gebonden kwaliteiten.
- Verevening (kwaliteitsbijdrage) kan nadrukkelijk als instrument/voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/of te bereiken. Ook sloop wordt gezien als een vorm van verevening.
- De in de omgeving aanwezige functies mogen niet onevenredig worden geschaad.
- De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen. Door dit beleid voor functieverandering moet de (landschappelijke) kwaliteit van een gebied minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur verbeterd worden. Bij het bepalen van de landschappelijke kwaliteit, en de eventuele verbetering, wordt aansluiting gezocht bij gemeentelijke landschaps(ontwikkelings)plannen en de Streekplanuitwerking voor de 'Kernkwaliteiten' van waardevolle landschappen.
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare aantasting zijn van karakteristieke of monumentale gebouwen.
- Nieuwe functies mogen geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- Bij verbouw/nieuwbouw moet worden voldaan aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand.
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan.
- Detailhandel is slechts toegestaan voor streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten.

Voor niet-karakteristieke/monumentale gebouwen in 'multifunctioneel gebied met landschapswaarden', waartoe het onderhavige plangebied grotendeels valt, geldt dat maximaal 900 m² gebruikt mag worden voor o.a. 'verblijfsrecreatie/toerisme' als hoofdfunctie en 750 m² voor overige hoofdfuncties (waaronder ook wonen). Daarbij dient 50% van de bebouwing op het perceel te worden gesloopt en/of een vergelijkbare kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Hiervoor diende een artikel 11 procedure op basis van de (oude) WRO (= een wijzigingsprocedure) gevolgd te worden.

In de toekomstige situatie wordt binnen het plangebied, als gevolg van functieverandering van agrarisch naar wonen, in totaal 2125 m² aan bestaande gebouwen gesloopt en daarvoor komt 550 m² voor 2 woningen met bijgebouwen terug. Dit past binnen het FzPzF en het actuele gemeentelijke beleid dienaangaande (zie onder 4.4.7).

De bestaande bedrijfswoning, die wordt hergebruikt ten behoeve van het nieuwe (verblijfs)recreatiebedrijf, kan in voornoemd opzicht buiten beschouwing gelaten worden.

Dat geldt ook voor de vervangende nieuwbouw van het daarbij benodigde bedrijfsgebouw van 288 m², alsmede de nieuwe bebouwing van de groepsaccommodaties van in totaal 3.125 m².

Deze nieuwe bebouwing vormt namelijk onderdeel van een nieuwe ontwikkeling die ter plaatse in beleidsmatig opzicht, als 'nieuwvestiging van een recreatiepark', op grond van andere beleidskaders/-regels mogelijk is en die daarom als een zelfstandig onderdeel van het initiatief beoordeeld dient te worden.

Overigens bedraagt als gevolg van voorliggend de 'gemengde ontwikkeling' (deels functieverandering en deels nieuwe ontwikkeling) op de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie (excl. bedrijfswoning en de ruim daarbuiten gesitueerde groepsaccommodaties) het nieuw bebouwde oppervlak niet meer dan 838 m², wat nog onder de voornoemde grens van 900 m² ligt, en welke omvang bij volledige functieverandering naar een andersoortig recreatiebedrijf ter plaatse ook mogelijk zou zijn geweest.

Conclusie

Gezien de milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst en het feit dat een nieuwe, sterke economische drager aan het buitengebied van Berkelland wordt toegevoegd, past het totale initiatief binnen de voorwaarden die in dit geval als maatwerk in relatie tot de verschillende onderdelen van het initiatief gehanteerd mogen worden.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 25 januari 2011 besloten de 'regionale Woonvisie Achterhoek 2010-2020' vast te stellen. Dit hebben ook de gemeenteraden van Aalten, Bronckhorst, Doetinchem, Oude-IJsselstreek, Oost-Gelre en Winterswijk gedaan.

Deze regionale woonvisie voor de Achterhoek is ontstaan vanuit een gedeeld urgentiegevoel en gezamenlijk belang van de zeven gemeenten, de zes corporaties en de provincie Gelderland. De gemeenten hebben eerder ingestemd met het kwalitatief woonprogramma 3 van de provincie Gelderland. Aanstane krimp, vergrijzing en de economische crisis noodzaken de regio tot het bundelen van krachten en het nemen van verantwoordelijkheid voor de toekomst van de woningmarkt in de Achterhoek.

De huidige nieuwbouwplannen overschrijden de voorspelde behoefte fors. De regio Achterhoek heeft, zoals reeds in het KWP 3 is geconstateerd, plannen voor circa 14.000 nieuwbouwwoningen, terwijl de behoefte rond de 5.900 extra woningen ligt. De plannen worden daarom naar beneden bijgesteld, waarbij het behoud van kwaliteit voorop staat.

Het aantal geplande nieuwbouwwoningen zal de toekomstige vraag overstijgen.

De eerste en belangrijkste actie die gevraagd wordt, is het aanbod van nieuwbouwwoningen aan laten sluiten op de marktvrage, zowel kwantitatief als kwalitatief. Dit betekent dat de plancapaciteit fors naar beneden wordt bijgesteld.

Feit is echter dat de realisatie van een groot deel van de geplande woningen al in een dermate gevorderd stadium is, dat deze niet kunnen worden teruggedraaid. De regio heeft daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat ten aanzien van de nog te realiseren woningen, de beste kwaliteit behouden blijft en andere woning uit de planvorming onttrokken moeten worden.

De gemeente Berkelland had oorspronkelijk een totaal van ruim 2.000 woningtoevoegingen in de planning staan. Met het vaststellen van de regionale woonvisie is besloten te sturen naar maximaal 635 woningtoevoegingen in de periode tot 2020.

Conclusie

De oorspronkelijk geplande woningtoevoegingen zijn getoetst aan opgestelde uitgangspunten, om te bepalen of ze door mogen gaan of komen te vervallen. De woonkwaliteit van de omgeving van de locatie wordt sterk verbeterd door het verplaatsen van het huidige bedrijf en het terugbouwen van woningen. Mede gelet op het feit dat al sinds 2008 onderzoeken en uitwerking van de plannen van de initiatiefnemer(s) plaatsvindt, heeft de gemeente Berkelland besloten deze twee woningen daadwerkelijk te programmeren.

4.3.2 Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel

Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015.

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

Conclusie

Voor (de omgeving van) het plangebied en de gewenste ontwikkeling ervan is in het waterbeheerplan geen specifiek beleid, aanvullend op het hiervoor beschreven waterbeleid op provinciaal niveau, opgenomen. Daarom vormt het waterschapsbeleid, zoals geformuleerd in het waterbeheerplan, geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

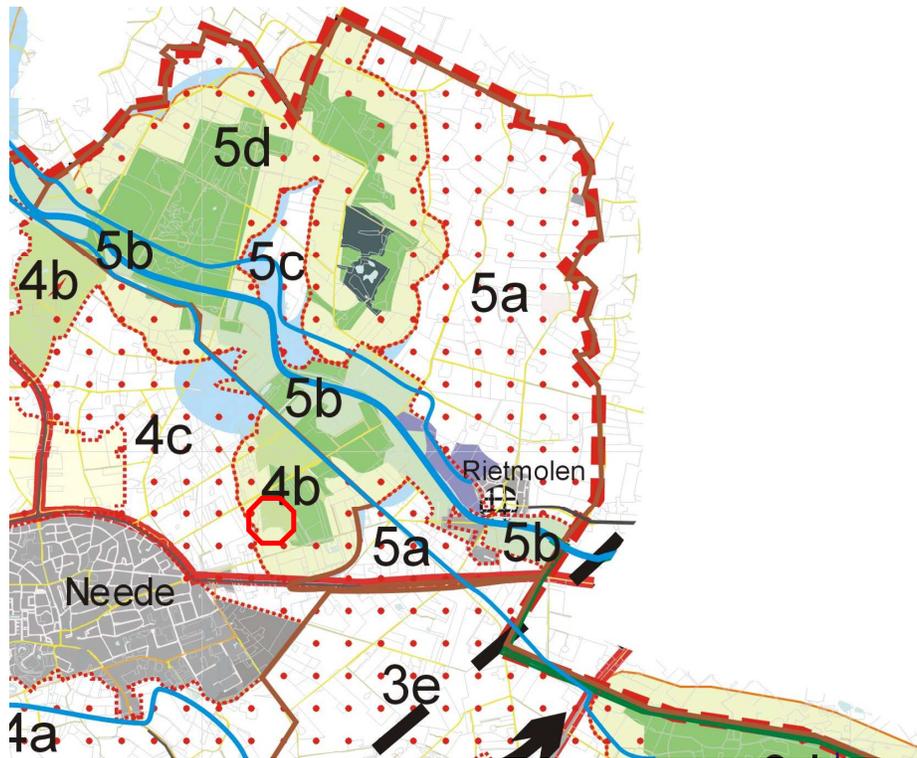
De raad heeft op 26 oktober 2010 de structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Wat betreft het buitengebied is in deze visie het geldend beleid uit onder meer de RVB overgenomen. De Structuurvisie heeft voor het buitengebied als doel om de kwaliteit van het landelijke gebied te beschermen en te verbeteren, rekening houdend met de veranderende functie. Verbetering van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, versterkte natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur. Voor wat betreft het beleid ten aanzien van recreatie wordt in de Structuurvisie verwezen naar de notitie Beleef het in Berkelland, welke verderop in voorliggend plan aan de orde komt.

4.4.2 Ruimtelijke Visie Buitengebied

De Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB) is vastgesteld op 11 december 2007 door de gemeenteraad. In deze beleidsvisie zijn ondermeer de uitgangspunten van het streekplan Gelderland 2005 en de regionale notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' verwerkt. De RVB fungeert als voorloper op het nieuwe bestemmingsplan buitengebied Berkelland, dat op dit moment wordt opgesteld.

Op de functiekaart, behorend bij de RVB, ligt het plangebied in een drietal grotere gebieden die zijn aangeduid als 'extensiveringsgebied', 'functie wonen en kleinschalige bedrijvigheid onder voorwaarden inpasbaar (ja, mits)' en 'ecologische hoofdstructuur, verwevingsgebied'.

Het gebied ligt in functiegebied 4b 'ecologische hoofdstructuur en extensiveringsgebied Dijkendriehoek en Lochhuizen: oud broeklandschap, prismaat natuur en waterbeheer'. Binnen dit gebied is extensieve verblijfsrecreatie mogelijk. Natuur en waterbeheer moeten binnen de ecologische hoofdstructuur gestimuleerd worden. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen en werken zijn in principe niet mogelijk (nee, tenzij) en, wanneer ze wel mogelijk zijn, geconcentreerd buiten de ecologische hoofdstructuur.



Legenda

Functie landbouw volgens Reconstructieplan Achterhoek-Liemers

- ontwikkelingsgebied duurzame landbouw
- ontwikkelingsgebied intensieve teelten
- verversingsgebied: duurzame landbouw en andere functies
- extensiveringsgebied
- beschermingsgebied in het kader van de Wet Ammoniak en Veehouderij

Functie landschap, natuur en water volgens Streekplan Gelderland 200 beleid Waterschap Rijn en IJssel en inbreng gebiedscommissie

- Natura 2000-gebied (Habitat- en Vogelrichtlijn en Natuurbeschermingswet)
- ecologische hoofdstructuur, natuurkerngebied
- ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzone
- ecologische hoofdstructuur, verversingsgebied: NSW-landgoedreken en kleinschalig cultuurlandschap
- aanvullend zoekgebied natuurontwikkeling, wateropvang en -berging Berkelland
- geen planologische of andere wettelijke beperkingen
- open weidervogelgebied: geen bebouwing en hoge beplanting
- open essen: geen bebouwing en hoge beplanting, wel accentuering randen
- waterbergingsgebied, definitief begrensd
- grondwaterbeschermingsgebied
- beschermingszone natte landnatuur
- water met specifiek ecologische doelstelling (SED)
- drinkwaterpompstation

Functie recreatie

- functie extensieve recreatie mogelijk (ja, mis)
- stimuleringsgebied intensieve recreatie onder voorwaarden, maatwerk
- intensieve recreatie onder voorwaarden mogelijk, maatwerk

Functie wonen en werken

- functie wonen en kleinschalige bedrijvigheid onder voorwaarden inpasbaar (ja, mis)
- zoekzone wonen
- zoekzone werken
- zoekzone wonen en werken in kleine kernen
- beschermd dorpsgezicht Gelselaar

Functie infrastructuur

- hoofdontsluitingsweg N18 met gewenste omleiding Eibergen en evt. nieuw tracé
- regionale ontsluitingsweg / gewenste regionale ontsluitingsweg

Overig

- grens landschapensemble
- grens functiegebied
- 4c** nummer functiegebied voor toelichting

Figuur: uitsnede functiekaart RVB en legenda (Gemeente Berkelland, 2007).

Ten aanzien van het aspect recreatie is in de RVB opgenomen dat recreatie in Berkelland een kleinschalig verschijnsel is, zowel wat betreft de voorzieningen, als wat betreft de gerichtheid van de recreanten. Rust en Ruimte, landschap en cultuurhistorie zijn de belangrijkste kenmerken van het recreatieve aanbod en dit moet ook zo blijven. In de RVB is aangegeven dat er, op het moment van schrijven (2007), voldoende aanbod is voor verblijfsrecreatieve voorzieningen. Nieuwe voorzieningen zouden zich kunnen richten op nieuwe doelgroepen.

Door middel van het uitgevoerde capaciteitsonderzoek, welke als bijlage aan deze onderbouwing is toegevoegd, is in relatie tot laatst genoemde punt aangetoond dat de nieuwe recreatieverblijven zich richten op een nieuwe doelgroep en een kwalitatieve toevoeging op het bestaande verblijfsrecreatieve aanbod vormen. De realisering in de vorm een 5-tal zelfstandige groepsaccommodaties komt daaruit voort en door de wijze van situering ten opzichte van elkaar en inpassing het omringende 'natuurpark' en landschap wordt de kleinschaligheid per accommodatie en ook het daarbij behorende kenmerk van Rust en Ruimte op een passende wijze ingevuld.

Door de situering van de planonderdelen 1 en 2 buiten de EHS-verweving en aan de westelijke rand van functiegebied 4b alsmede de totale landschappelijke inpassing en versterking van alle planonderdelen en de specifieke natuurinvulling van planonderdeel 3 binnen de EHS-verweving wordt op verschillende manieren aangesloten bij de beleidsintenties voor functiegebied 4b.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in de RVB is geformuleerd.

4.4.3 Woonvisie Berkelland (2007-2020)

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 15 april 2008 de woonvisie Berkelland vastgesteld. De woonvisie is het beleidskader voor het wonen met accenten voor de kernen en wijken van Berkelland en fungeert als richtsnoer voor corporaties en ontwikkelaars bij het ontwikkelen van hun woningbouwplannen.

Het beleid in de woonvisie richt zich op:

- keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- betaalbare woningen voor lage inkomens;
- voldoende welzijns- en zorgaanbod;
- duurzaam bouwen, leefbaarheid, ruimtebeslag en vernieuwende concepten;
- organiserend vermogen: uitvoering van beleid.

Uit de woonvisie blijkt specifiek voor Neede dat de kern veel aanbod heeft. De kwaliteit van deze woningen is echter laag. Zo zijn er veel kleine, goedkope gezinswoningen uit de jaren '50 en '60 en heeft Neede ook een aanzienlijk aantal verouderde seniorenwoningen uit de jaren '70.

Tenslotte is de plancapaciteit in Neede de laagste van alle kernen (3 woningen per 100 inwoners in Neede, tegen 6 woningen per 100 inwoners in de rest van de gemeente). Zodoende is een geringe ophoging aan de orde.

Conclusie

De ontwikkeling van onderhavig initiatief komt niet terug in de woonvisie van de gemeente Berkelland. In de Woonvisie wordt echter geconstateerd dat de beoogde plancapaciteit in Neede relatief gering is, ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente. Ook wordt geconstateerd dat in Neede de kwaliteit van het woningaanbod relatief laag is. Doordat onderhavige ontwikkeling de bedrijfsbeëindiging financieel haalbaar maakt en daarnaast zowel de woonkwaliteit als de kwaliteit van het woningaanbod in Neede verbetert, past de programmering van de twee woningen binnen de woonvisie.



Figuur: uitsnede kaart kern Neede Woonvisie Berkelland (2007-2020) en legenda (Companen, 2008).

4.4.4 Welstandsnota

Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand moeten worden vastgelegd in een welstandsnota. De gemeente Berkelland heeft aan deze verplichting inhoud gegeven door voor haar grondgebied een welstandsnota vast te stellen.

Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Voor de verschillende delen van de gemeente gelden verschillende niveaus van toetsing.

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

4.4.5 Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek

Op 22 november 2005 heeft de gemeente Berkelland de Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek vastgesteld. Naar aanleiding van het aandienen van nieuwe initiatieven van niet-agrarische ruimtevragers in het gebied van de Dijkendriehoek is besloten deze ontwikkelingsvisie op te stellen.

Het plangebied valt binnen de Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek. In de visie is een beschrijving van de ruimtelijke structuur opgenomen. De bebouwing binnen het plangebied maakt onderdeel uit van een groter gebied dat is aangegeven als 'versteend met woningen en bedrijvigheid'.



Het toetsingskaders voor de plannen was het gewenste gebiedsperspectief. Deze richt zich op een aantal thema's, zoals:

- streefbeeld bebouwing;
- landschappelijke hoofdstructuur;
- landschappelijk maatwerk.

Het ruimtelijk beleid van dit gebiedsperspectief is weergegeven op navolgende afbeelding.

streefbeeld bebouwing

Ingezet wordt op het vrijhouden van bebouwing van het natte, open middengebied, aangeduid als de open laagte. In de wordingsgeschiedenis van het gebied heeft bebouwing zich gevestigd in hoger gelegen, losse clusters rondom dit open gebied en zijn in de loop der tijd agrarische linten ontstaan. Bij verandering in het bebouwingspatroon wordt het open middengebied ontzien en wordt ruimte voor de nieuwe bebouwing bij voorkeur gezocht in de aangegeven clusters bebouwing, waar het plangebied ook in gelegen is.

landschappelijke hoofdstructuur

Het plangebied wordt aangemerkt als: ontginningslandschap/plaatselijk versterken erfbeplanting / singels. Ingezet wordt op behoud en versterking van de karakteristieke landschappelijke hoofdstructuur, de zichtbare neerslag van de wordingsgeschiedenis van het gebied in de vorm van het agrarisch bebouwingslint, de beleefbaarheid van de cultuurhistorie en daarmee de identiteit van de plek. Karakteristieke kenmerken van deze hoofdstructuur voor het (ontginningen)landschap in de omgeving van het plangebied zijn:

- grotere openheid, strakke lijnen van wegen en waterlopen. Eenrijige elzen-singels markeren de kavelgrenzen, wegen en waterlopen.
- De els, populier, esdoorn, es en fruitbomen als beeldbepalende bomen. De doorgaande strakke ontginningslijnen vragen bij beplanting om continuïteit in het beeld, doorgaande beplanting behorend bij de ontginningenstructuur.
- De combinatie van formeel en informeel: de bebouwing en het afwisselend gebruik van cultuurgrond, bosjes en natuur geven een informele invulling van het ruimtegebruik binnen de formele ontginningsassen die het gebied doorsnijden en ontsluiten. Plaatsing van bebouwing en rooilijnen van voor-gevels laten een informeel beeld zien, met, in de regel, diepe, groene voor-erven. De formele structuur en de informele occupatie vormen één waardevol ensemble.

landschappelijk maatwerk

Bebouwing die door massa of verschijningsvorm overheerst en detoneert, vraagt landschappelijke inpassing. Kansen voor dergelijke landschapsmaatregelen moeten worden benut bij aanleg van houtwallen en singels of de realisatie van erfbeplanting.

Voorbeelden hiervan zijn enige loodsen van formaat en het zicht vanaf de Kieftendijk op achtererven aan de N315. In het gebied tussen de Kieftendijk en de N315 is verdichting van de beplanting ter afscherming van zicht en geluid van de N315 gewenst.

De uitdaging voor de Dijkendriehoek zijn de ruimtelijk-functionele veranderingen die op het gebied afkomen een plaats te geven, zodanig dat deze geen bedreiging vormen voor het gebiedsperspectief, maar juist een duurzame drager. Het plangebied van dit bestemmingsplan is daarbij aangemerkt als één van de locaties die specifiek om aandacht vraagt, vanwege voorgenomen transformaties. Hierover wordt in de visie het volgende opgemerkt:

“Vanwege de (gedeeltelijke) ligging in extensiveringsgebied is een toekomstperspectief in de landbouw problematisch. Bedrijfsontwikkeling zal dan hand in hand moeten gaan met verlichting van de milieudruk op de EHS. Alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden zijn denkbaar: de aanwezige grond, behorend tot het bedrijf, biedt kansen voor omschakeling, waarbij natuur, ‘wellness’, landbouw en zorg opties zijn. Naast de introductie van nieuwe duurzame dragers, liggen hier gebiedskansen door de sloop van aanzienlijke m³s opstallen, extensivering van milieudruk nabij de EHS, landschapsbouw en natuurontwikkeling.”

Op het gebied van recreatie, toerisme en verkeer is opgenomen dat de verdichting van het padennetwerk voor wandelaars en plaatselijk voor ruiters gewenst is. De publieke toegankelijkheid van delen van het gebied kan worden vergroot.

De binnen het plangebied beoogde ontwikkelingen en met name ook de wijze van inpassing in en versterking van de landschappelijke kenmerken en aansluiting op in de omgeving aanwezige en beoogde natuur(ontwikkeling), zoals beschreven onder 2.2, komen overwegend voort uit de Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek.

Daarmee passen de betreffende ontwikkelingen in de lijn die daarvoor op hoofdlijnen al is uiteengezet in het streekplan (zie onder 4.2.2), die nader is uitgewerkt/gedetailleerd op gemeentelijk niveau met als eerste stap de RVB (zie onder 4.4.2) en als tweede stap deze ontwikkelingsvisie om uiteindelijk vervat te worden in het ontwikkelings-/inrichtingsplan, zoals toegelicht onder 2.1 en 2.2, dat de onderlegger en basis vormt voor het voorliggende bestemmingsplan.

Bij de opstelling van het landschapsplan is bovendien waar mogelijk rekening gehouden met en ingespeeld op Het Marke-werkboek Neede, Noordijk en omgeving, dat hierna nog aan de orde komt (onder 4.4.8).

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het gemeentelijk beleid, zoals dat in de Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek geformuleerd is.

De woonkwaliteit in de omgeving wordt verbeterd, natuur wordt ontwikkeld en het gebied wordt beter beleefbaar (onder meer door de aanleg van paden), met respect en aandacht voor de historisch(e gevormd)e structuren binnen het plangebied.

4.4.6 Beleef het in Berkelland

Op 4 maart 2008 is de beleidsnotitie 'Beleef het in Berkelland' vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland. Het doel van deze notitie is om in vogelvlucht de toeristische ontwikkelingen en de visie van de gemeente op recreatie & toerisme te beschrijven. Daarnaast schetst zij een beleidskader voor het kamperen in Berkelland. De visie is de leidraad voor het gemeentebestuur. Op deze manier kunnen beleidsbeslissingen en toekomstbeelden met elkaar verbonden worden. Het gewenste toekomstbeeld is gekoppeld aan een actielijst en verantwoordelijkheden van de gemeente en belanghebbenden in de sector.

De aanleiding voor deze notitie is de afschaffing van de Wet op de Openlucht-recreatie (WOR) per 1 januari 2008. Door de intrekking van deze wet is een aantal regels afgeschaft ter vermindering van de administratieve lastendruk. Gemeenten kunnen nu zelf beleid opstellen voor recreatie in het buitengebied. De beleidsnotitie dient als basis voor de planologische regeling in het bestemmingsplan buitengebied Berkelland.

In de zoneringskaart, die opgesteld is op basis van de zoneringskaart uit de RVB, ligt het plangebied deels (oostelijk) in zone 4: gebied extensieve verblijfsrecreatie binnen bestaande bebouwing en deels (westelijk) in zone 3: gebied voor extensieve verblijfsrecreatie. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden ten aanzien van verblijfsrecreatieve voorzieningen wordt aangesloten bij de RVB.

Conclusie

De locatie van het plangebied is in de gemeentelijke beleidsnotitie Beleef het in Berkelland weliswaar niet aangewezen als primair gebied voor (verblijfs)recreatieve ontwikkeling, maar het initiatief sluit, zoals eerder al geconcludeerd ten aanzien van de RVB, aan op het gemeentelijk beleid ter zake.

4.4.7 Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland

In voorbereiding op het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Berkelland, is de uitgangspuntennotitie voor dit bestemmingsplan opgesteld. De uitgangspuntennotitie is vastgesteld door de gemeenteraad van Berkelland op 27 oktober 2009 en door het college op 15 december 2009.

Het doel dat in de uitgangspuntennotitie geformuleerd is, is behoud en versterking van het landschap in de gemeente Berkelland. Aanvullend biedt de uitgangspuntennotitie mogelijkheden voor functieverandering naar wonen. Deze functieverandering is gekoppeld aan vereveningsmaatregelen. Voor de functieverandering naar wonen geldt dat moet worden gesloopt. Uitgangspunten hiervoor zijn dat alle vrijgekomen agrarische (bedrijfs)bebouwing wordt gesloopt.

Per nieuwe woning moet 1.000 m² worden gesloopt, met een maximum van twee nieuwe woningen.

In voorliggend geval maakt de bestaande (voormalig agrarische) bedrijfswoning geen onderdeel uit van deze regeling. Die woning wordt als zodanig gehandhaafd en wordt gebruikt als (niet-agrarische) bedrijfswoning ten behoeve van het nieuw te ontwikkelen recreatiebedrijf.

De overige in het plangebied vrijkomende bebouwing wordt volledig gesloopt. Van een schuur blijft de fundering mogelijk bestaan die dan gaat dienen als fundering van een daarop nieuw op te richten (multifunctioneel) bedrijfsgebouw ten behoeve van het recreatiebedrijf. Dit is toelaatbaar, omdat ca. 2.125 m² aan vrijkomende bedrijfsgebouwen volledig wordt gesloopt. Op grond daarvan mogen twee nieuwe woningen worden teruggebouwd, met de mogelijkheid daarbij dan nog bijgebouwen bij te plaatsen.

Eén van de zes subdoelstelling van het (op te stellen) bestemmingsplan buitengebied Berkelland richt zich op recreatie. Ten aanzien hiervan zal het bestemmingsplan zich richten op het behoud en waar mogelijk versterking van de mogelijkheden voor recreatie en recreatief (mede)gebruik. Het bestemmingsplan gaat hierbij uit van de aanwezige toeristisch-recreatieve infrastructuur (paden, routes, bossen) en van het al vastgestelde beleid ('Beleef het in Berkelland').

Conclusie

De gewenste ontwikkeling van het plangebied sluit zowel in het algemeen (voor wat betreft de (sub)doel(stelling)en) als specifiek, voor wat betreft de op te stellen regels voor functieverandering en verblijfsrecreatie.

4.4.8 Marke-werkboek Neede, Noordijk en omgeving

Het Marke-werkboek Neede, Noordijk en omgeving maakt onderdeel uit van het landschapsontwikkelingsplan voor Berkelland en is een nadere uitwerking van de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland.

Van de in dit werkboek opgenomen onderdelen is een groot aantal niet relevant voor/van toepassing op het initiatief en de locatie van het plangebied. Op de kaart met natuurontwikkeling maakt het westelijke deel van het plangebied deel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied landschap'. Het oostelijke deel van het plangebied is op deze kaart aangeduid als 'zoekgebied natuur(beheer), >50%'.

Op de kaart met ruimtelijke openheid en beslotenheid ligt het westelijke deel van het plangebied in een groter gebied dat is gekarakteriseerd als 'verdichting van het kampenlandschap met bosschages, lanen en singels'. Het oostelijke deel van het plangebied is op deze kaart aangeduid als 'verdichting van de ecologische verbindingszone met bosschages en singels'.

Het plangebied ligt in de landschappelijke zone 'jonge ontginningen'. Voor deze zone zijn verschillende voorbeelden van inrichting en beheer van landschapselementen opgenomen.

Bij de wijze waarop het plangebied landschappelijk ingepast wordt, is rekening gehouden met de karakteristieken uit het Marke-werkboek en de relevante voorbeelden, zoals hierin opgenomen.

Conclusie

Doordat bij de landschappelijke inpassing rekening is gehouden met hetgeen hieromtrent is opgenomen in het Marke-werkboek, vormt het initiatief een invulling van het gemeentelijk beleid, zoals in het Marke-werkboek geformuleerd.

5 Onderzoek en uitvoerbaarheidsaspecten

5.1 Flora en fauna

In verband met de ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om onderzoek uit te voeren naar relevante soorten in het kader van de Flora- en faunawet. De huidige wetgeving verlangt namelijk een gedegen onderzoek naar flora en fauna in verband met de zorgplicht die de Flora- en faunawet een plannenmaker oplegt. In het kader hiervan is door Tauw in de periode oktober 2009 – januari 2010 een natuurtoets uitgevoerd. De rapportage die op basis hiervan is opgesteld is als separate bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven.

Op circa 2,5 km van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Teeselinkven'. Het Teeselinkven wordt gekenmerkt door de overgang van gevarieerde venbegroeiingen naar natte heide. Gezien de aard en omvang van de ingreep in het plangebied worden negatieve effecten op het Natura 2000-gebied gezien de onderlinge afstand met zekerheid niet verwacht. Het inleveren van de geldende milieuvergunning heeft een grote afname van de ammoniakdepositie op dit gebied en de EHS tot gevolg. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is daarvoor niet noodzakelijk.

De Ecologische hoofdstructuur (EHS) grenst direct aan de oostzijde van het plangebied. Omdat in het plan nadrukkelijk gewerkt wordt aan versterking en uitbreiding van de huidige EHS worden negatieve effecten op de EHS niet verwacht. Direct grenzend aan de EHS worden schraal grasland en diverse poelen aangelegd. Het leefgebied van voornamelijk amfibieën wordt hierdoor sterk vergroot. Toetsing aan de EHS is daarom niet noodzakelijk. Samenvattend is in deze toetsing enkel de Flora en faunawet getoetst.

Toetsing van de beoogde ingreep aan de door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er geen soorten of soortgroepen zijn waarvoor een permanent negatief effect verwacht wordt. Nader (veld)onderzoek naar de aanwezigheid en het gebruik van de planlocatie door beschermde soorten is daarom niet nodig. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is evenmin nodig. De uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling is daarom reëel.

5.2 Milieu

5.2.1 Bodem

Om te bepalen in hoeverre de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor beperkingen kan zorgen is, in november 2009 door Tauw, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd. Hierna, na een algemene beschrijving van de bodemkundige situatie ter plaatse van het plangebied, zijn de resultaten van dit onderzoek weergegeven.

Het aanwezige reliëf in het plangebied wordt weerspiegeld in de verwachte bodemtypes. In het westelijk, hoger gelegen deel worden op basis van de bodemkaart veldpodzolgronden in lemig fijn zand verwacht. In het zuidelijk, lager gelegen deel zijn gooreerdegronden ontwikkeld.

De veldpodzolgrond bestaat uit een donkere, humeuze bovengrond (A-horizont), waaronder een lichtgrijze E-horizont (uitspoelingshorizont) aanwezig is. Hieronder ligt de bruine B-horizont (inspoelingshorizont), die geleidelijk overgaat in de C-horizont. Afhankelijk van de vroegere bodembewerking is de oorspronkelijke A-, E- en/of B-horizont al dan niet intact.

Gooreerdgronden worden gekenmerkt door een 30 tot 50 cm dikke, zwarte, zeer humeuze eerdlaag (Ahorizont), die direct op de C-horizont ligt. De eerdlaag is vanwege de lage ligging en natte situatie onder natuurlijke omstandigheden ontstaan en is niet beïnvloed door menselijk handelen. Door het zuurstofarme milieu is de productie van organisch materiaal hoger dan de afbraak, waardoor in de loop van de tijd een eerdlaag ontstaat. Soms is een zwak ontwikkelde B-horizont (inspoelingshorizont) onder de eerdlaag aanwezig.



Bodemkaart

- Hn21 = veldpodzol
gwt VI
- cHn21 = laarpodzol
gwt VI
- pZg23 = beekerdgrond
gwt III
- zpZn23 = gooreerdgrond
gwt II

De hoogte van het maaiveld varieert van circa 18,5 m +NAP in het oosten tot 19,3 m +NAP in het westen (Normaal Amsterdams Peil). Het plangebied ligt op de grens van hoog en laag. Dit vindt z'n oorsprong in het oude beekdal met overstromingsvlakte van de Buurserbeek en de aangrenzende dekzandruggen. Dit maakt natuurontwikkeling op deze locatie ook zo interessant. Door de verschillende gradiënten ontstaat er grote diversiteit in begroeiing. Het lage oostelijke deel, met grondwatertrap II en III is uitermate geschikt voor de aanleg van poelen en schraal nat grasland. Ook elzenbos is hier op z'n plaats. Op de hogere veldpodzolgronden zijn de omstandigheden erg geschikt voor de ontwikkeling van bos met bijvoorbeeld els en ruwe berk.

De opzet van het, door Tauw uitgevoerde, bodemonderzoek is van tevoren kortgesloten met en akkoord bevonden door de gemeente Berkelland. De gemeente heeft aangegeven dat het bodemonderzoek moet worden verricht op de plekken waar grondroerende werkzaamheden gaan plaatsvinden. Op basis daarvan zijn de volgende deellocaties gehanteerd:

1. Erfperceel met bovengrondse tank (ca. 5.100 m²).
2. Locatie twee nieuwbouwwoningen (ca. 5.200 m²).
3. Locatie vijf recreatiewoningen (ca. 5.000 m²).

Op het erfperceel is in enkele boringen een lichte tot matige puinbijmenging aangetoond. Tussen de stal en de sleufsilos is een gedeelte van het pad verhard met beton en een gedeelte met een puinverharding. Visueel is op het maaiveld en in de opgeboorde grond geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Verder zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een eventuele bodemverontreiniging.

In de grondmengmonsters van het erfperceel (boven- en ondergrond) zijn geen van de geanalyseerde parameters gemeten in gehalten boven de achtergrondwaarde. In de bovengrondmengmonsters ter plaatse van de toekomstige nieuwbouw overschrijden de gehalten kobalt en koper de achtergrondwaarden. De overige geanalyseerde parameters zijn gemeten in gehalten beneden de achtergrondwaarde. In de ondergrond is geen van de geanalyseerde parameters gemeten in gehalten boven de achtergrondwaarden. In de grondmengmonsters ter plaatse van de toekomstige recreatiewoningen (boven- en ondergrond) is geen van de geanalyseerde parameters gemeten in gehalten boven de achtergrondwaarde.

In het grondwater op het erfperceel, ter plaatse van de olietank, is geen van de geanalyseerde parameters gemeten in concentraties boven de streefwaarde. In het grondwater ter plaatse van de toekomstige nieuwbouw en recreatiewoningen overschrijden de concentraties van barium en/of koper de streefwaarden. De overige geanalyseerde parameters zijn gemeten in concentraties beneden de streefwaarde.

Zodra in grond toetsingswaarden worden overschreden, is eventueel vrijkomende grond niet meer onbeperkt voor hergebruik geschikt. Bij afvoer van grond van de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

Conclusie

Kort samengevat zijn er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen te verwachten voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem op de locatie voldoende vastgelegd. De resultaten geven geen aanleiding voor het doen van aanvullend onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat op de locatie enkele stoffen zijn aangetroffen, waarvan de concentraties de achtergrondwaarden of streefwaarden overschrijden.

5.2.2 Asbest in gebouwen

In november 2009 is door Tauw een volledige asbestinventarisatie type A onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van direct waarneembare asbesthoudende materialen in negen schuren op de locatie van het plangebied. De rapportage die op basis van dit onderzoek is opgesteld is als bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd. Hierna zijn de conclusies uit de rapportage weergegeven.

Het doel van de asbestinventarisatie is het vaststellen of en waar asbesthoudende materialen zijn toegepast in de schuren, in verband met de op handen zijnde sloop.

Tijdens de inventarisatie zijn asbesthoudende toepassingen aangetroffen, te weten golfplaten, tussenschotten, een asbestplaat onder een voerbak, een zak afval en kachels.

Het verrichte onderzoek is uitgevoerd in het kader van sloop. Hierbij is niet direct gekeken naar de verwachte blootstellingrisico's voor de gebruikers ten gevolge van het asbest, wel worden risicovolle toepassingen vermeld. Van de aangetroffen asbesttoepassingen worden geen directe risico's verwacht.

De asbesthoudende toepassingen moeten voor aanvang van de sloop van de schuren worden verwijderd. Het voornemen het asbest te verwijderen moet gemeld worden aan burgemeester en wethouders van Berkelland, welke een omgevingsvergunning hiervoor verstrekken.

5.2.3 Geluid

Wegverkeerslawaai

Om een inschatting te maken of de gewenste ontwikkeling van het plangebied inpasbaar is, is voor het aspect wegverkeerslawaai een notitie opgesteld door

de gemeente Berkelland. Deze notitie, waarin ook andere (milieu)aspecten behandeld worden, is als bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd.

De conclusies uit deze notitie ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï zijn hierna weergegeven.

De geluidbelasting op de nieuwbouw zal ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde zijn. Uit de berekeningen, op basis van een door de gemeente Berkelland opgesteld model in het geluidberekeningsprogramma Geonoise, blijkt dat de voorkeursgrenswaarde gesteld in de Wet geluidhinder van 48 dB bij lange na niet wordt overschreden. Aanvullend onderzoek voor de ruimtelijke procedure naar het aspect wegverkeerslawaaï is niet nodig.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

5.2.4 Geur

Het is nodig om de milieuhinder van bedrijven te analyseren op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Te denken valt bijvoorbeeld aan geurhinder van veehouderijbedrijven en hinder van bedrijven die in de directe omgeving aanwezig zijn. De nieuw te bouwen woningen betreffen geurgevoelige objecten waarvoor een minimale afstand van 50 m geldt ten opzichte van omliggende veehouderijen (omdat deze onder de bijzondere bepalingen van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij valt). De beide woningen voldoen ruimschoots aan deze afstand. Ook wanneer wordt uitgegaan van de geurcontouren van omliggende veehouderijen bestaan er geen problemen (zie ook navolgende figuur). Het woon- en leefklimaat van de woningen is daarom aanvaardbaar.



Uit de figuur is op te maken dat de Kieftendijk 15 (de roze cirkel) aan de rand van de komgrens ligt. Ten zuiden ligt een klein gemengd bedrijf (de bruine cirkel). De zwarte stippen staan voor burgerwoningen. Deze belemmeren de groei aan de westzijde van het bedrijf. De nieuwe woningen vormen geen beperkende factor voor de uitbreidingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

Conclusie

Kort samengevat zijn er vanuit het aspect geur geen belemmeringen te verwachten voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

5.2.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Als door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. De toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied is niet aan te merken als een vorm van hinderlijke bedrijvigheid. Het plan voorziet wel in gevoelige functies in de vorm van woningen en recreatieverblijven. In de directe nabijheid van het plangebied is één agrarisch bedrijf en een loonbedrijf (Kieftendijk 1a) gevestigd. Op de eventuele geurhinder van het agrarische bedrijf is in voorgaande paragraaf ingegaan.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustige woonwijk'.

De grootste aan te houden richtafstand tot een loonbedrijf is 50 m. Aan deze afstand wordt voldaan, aangezien de kleinste tussenliggende afstand tussen het loonbedrijf en het plangebied ca. 300 m is.

Op dit moment is voor het binnen het plangebied aanwezige bedrijf sprake van een agrarische bestemming en beschikt het bedrijf over een milieuvergunning voor het houden van vleesvarkens en zeugen.

Deze activiteit valt volgens de handreiking van de VNG in milieucategorie 4.1. Voor de richtafstanden geldt ten aanzien van geur een afstand van 200 m, ten aanzien van stof een afstand van 30 m en ten aanzien van geluid een afstand van 50 m.

Conclusie

De ontwikkeling van een varkensbedrijf naar een tweetal woningen en een vijftal recreatieverblijven is een milieutechnische verbetering.

5.2.6 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Het gewenste initiatief heeft betrekking op de realisatie van twee burgerwoningen en vijf recreatieverblijven, met in totaal 96 bedden. Als gevolg van deze ontwikkeling is geen dusdanig sterke toename van het aantal verkeersbewegingen te verwachten dat een mogelijke significante invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse en in de omgeving uitgeoefend zal worden. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft daarom niet te worden uitgevoerd.

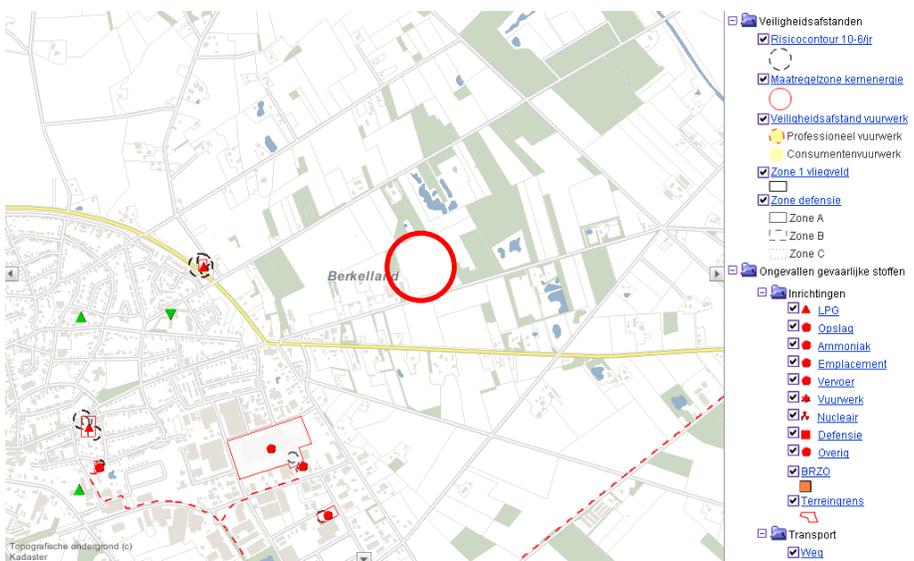
Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

5.2.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

De activiteiten binnen het plangebied vormen geen risicobron ten opzichte van eventuele omliggend kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.



Figuur: uitsnede omgeving plangebied Risicokaart Provincie Gelderland en legenda (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011).

Uit de Risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat er binnen en in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle leidingen, wegen of inrichtingen gelegen zijn. Deze conclusie wordt bevestigd door de gemeente Berckelland, in haar eerder aangehaalde notitie, waarin ook het aspect externe veiligheid aan bod komt. Het plangebied valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en ligt niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

In onderhavig plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op wegen in de omgeving van het plangebied 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.

Conclusie

Kort samengevat zijn er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

5.3 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

In hoofdstuk 4 is ingegaan op het waterbeleid op de verschillende beleidsniveaus. Met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied is het volgende van belang.

Op de bodemkaart staan de gemiddelde grondwaterstanden aangegeven door middel van grondwatertrappen. Het plangebied wordt ter plaatse van de veldpodzolgronden gekenmerkt door een diepe grondwaterstand (grondwatertrap V). Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand binnen 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 120 cm beneden maaiveld wordt aangetroffen. Ter plaatse van de gooreerdgronden geldt een grondwatertrap III Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand binnen 40 cm beneden maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand tussen de 80 en 120 cm beneden maaiveld wordt aangetroffen.

De grondwaterstoming binnen het plangebied is in westelijke/noordwestelijke richting.

Voor het aspect water hanteert de gemeente Berkelland een watertoetstabel, waarin op alle mogelijk relevante thema's toetsvragen zijn opgenomen. Voor vragen die ontkennend beantwoord worden is geen nadere toelichting benodigd, voor vragen die positief beantwoord worden wel.

Waterleiding

Onder de Kieftendijk ligt een watertransportleiding van Waterschap Rijn en IJssel. In de zonering van deze leiding worden geen ontwikkelingen toegestaan die de bereikbaarheid van de leiding kunnen belemmeren. De leiding is op de verbeelding opgenomen als dubbelbestemming. In de regels zijn regels opgenomen om de leiding zelf en de bereikbaarheid ervan te waarborgen.

Toename van het verhard oppervlak

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak (mogelijk) toe met enkele honderden m²'s. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Ja Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Ja
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	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?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee 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?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel, zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om minimaal 3.675 m². Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld. In het plan is ruimte gereserveerd voor waterberging in de bestaande sloten en de nieuw te graven poelen in het plangebied. Er zijn geen dimensioneringsberekeningen van de voorzieningen uitgevoerd, maar gezien de grondsoort ((matig) fijn zand), grondwaterstand en het onverhard oppervlak is er voldoende ruimte om de benodigde hoeveelheid vast te houden en te bergen.

Natte en laag gelegen gebieden

Bij voorkeur worden natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes niet bebouwd. Het plan gebied beoogt geen kapitaalintensieve bouwwerken in deze gebieden. Het betreft hier een laaggelegen nat gebied. Wateroverlast voor het plangebied wordt voorkomen doordat de bebouwing in de hoger gelegen delen wordt opgericht. De waterberging in het laaggelegen gebied zal niet resulteren in wateroverlast benedenstrooms.

Beschermingszone natte (land)natuur

De inrichting en functies in hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden zijn afgestemd op deze natuur. In de beschermingszones van natte natuur bevinden zich geen functies die de aanvoer van water richting het natuurgebied negatief beïnvloeden. Er worden geen maatregelen genomen om de aanvoer van gebiedseigen water in de toekomst te vergroten en/of de toevoer van gebiedsvreemd water te verkleinen.

Het plangebied bevindt zich in een beschermingszone voor natte natuur. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en –kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige invloed op het water in en om het gebied. Het effect op de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied en in de omgeving van het plangebied is naar verwachting positief.

Er wordt namelijk een relatief grote oppervlakte verhard oppervlak afgekoppeld, er vervalt een milieubelastende functie en er wordt nieuwe natuur aangelegd.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelen 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 kaart biedt 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 cultuurhistorische relictten in de gemeente Berkelland.

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

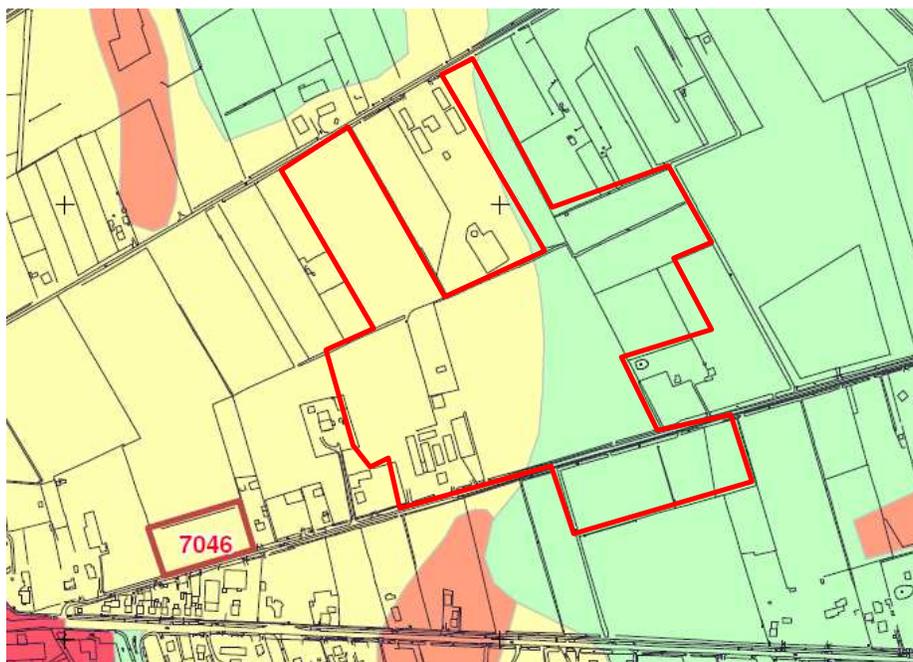
- Gebieden met een hoge archeologische verwachting (rood gekleurd op de kaart);
- Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (geel);
- Gebieden met lage archeologische verwachting (groen).

Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld zijn per verwachtingszone oppervlaktecriteriën gesteld op basis waarvan archeologisch veldonderzoek noodzakelijk wordt.

Hoge en middelhoge archeologische verwachting → als de bodemverstoring groter is dan 100 m²;

Lage archeologische verwachting → als de bodemverstoring groter is dan 2.500 m².

In onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de archeologische beleidskaart van Berkelland. Het plangebied staat in het rode kader weergegeven. Volgens de archeologische beleidskaart geldt voor de westelijke helft van het plangebied een middelhoge archeologische verwachting en voor de oostelijke helft een lage archeologische verwachting. Op basis hiervan is een inventariserend archeologisch onderzoek noodzakelijk. In juni 2010 zijn door Synthegra een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage die op basis van deze onderzoeken is opgesteld is als bijlage aan voorliggende toelichting toegevoegd. Hierna zijn de resultaten uit de rapportage weergegeven.



Uitsnede archeologische beleidskaart Berkelland

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het westelijk deel van het plangebied ter plaatse van de veldpodzolgronden gold op basis van het bureauonderzoek een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen. Voor de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd gold een lage verwachting. Voor het oostelijk deel van het plangebied waar gooreerdgronden werden verwacht gold een lage archeologische verwachting voor alle perioden. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Voor het westelijk deel van het plangebied kan op basis van het veldonderzoek de middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen naar laag worden bijgesteld. De lage archeologische verwachting voor de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd kan op basis van het veldonderzoek worden gehandhaafd. Voor het oostelijk deel van het plangebied kan op basis van het veldonderzoek de lage archeologische verwachting voor alle perioden worden gehandhaafd.

Het onderzoek toont aan dat het archeologisch bodemarchief niet behoudenswaardig is. Vervolgonderzoek is niet nodig. Het plangebied kan worden vrijgegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie bestaan er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Wel moet altijd, bij het afgeven van een omgevingsvergunning, de wettelijke meldingsplicht (artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar worden gemaakt, zodat documentatie van eventuele toevalsvondsten mogelijk blijft.

5.5 Infrastructuur

5.5.1 Technische infrastructuur

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn, naast de in de waterparagraaf beschreven waterleiding, geen (planologisch relevante) kabels of leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Centraal door (de bodem van) het plangebied loopt een 10.000 volt stroomkabel. Deze is niet planologisch relevant en heeft geen relatie met (de voorgestane ontwikkeling van) het plangebied.

5.5.2 Verkeersinfrastructuur

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie door middel van drie opritten op de Kieftendijk ontsloten. In de toekomstige situatie zullen de twee oostelijke opritten worden samengevoegd tot één nieuwe oprit, die ook voor de ontsluiting van de recreatieverblijven bedoeld is. Voor deze verblijven wordt daarnaast een nieuwe, halfverharde toegangsweg aangelegd, voor de interne ontsluiting van het plangebied. De twee nieuw te bouwen woningen worden ontsloten door middel van de bestaande, meest westelijk gelegen oprit. Naast deze infrastructuur, die (beperkt) te gebruiken is door gemotoriseerd verkeer, voorziet onderhavig initiatief in het aanleggen en onderhouden van een wandel- en ruiterroute, die het mogelijk maakt, via het plangebied van de Kieftendijk naar de Koeweidendijk en omgekeerd te wandelen en te rijden.

Verkeersaantrekkende werking

De verandering in het gebruik van het plangebied in de toekomstige situatie zal een verkeersaantrekkende werking van burgerverkeer tot gevolg hebben. Hier staat tegenover dat er geen agrarisch verkeer van en naar het plangebied meer zal plaatsvinden.

Met behulp van het online rekeninstrument van het CROW is de verkeersgeneratie voor de recreatieverblijven in de toekomstige situatie bepaald. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd.

- De verkeersaantrekkende werking van de recreatieverblijven met gezamenlijk 96 bedden is vergelijkbaar met 20 bungalows (uitgaande van gemiddeld 5 bedden per bungalow).
- Het plangebied ligt in stedelijk gebied aangemerkt als ‘buitengebied’;
- Het autogebruik van klanten/bezoekers is 100%
- De autobezetting van klanten/bezoekers is 2,95 personen/auto.
- Het autogebruik van werknemers is 80%.
- De autobezetting van werknemers is 1,10 personen/auto.

Op basis van deze uitgangspunten is het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddeld weekdag bepaald op 46. Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde werkdag bedraagt 51. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde maand.

Wanneer voor het autogebruik van werknemers 100% ingevuld wordt, bedraagt het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag 48 en op een gemiddelde werkdag 52.

In de toekomstige situatie wordt ervan uitgegaan dat 80% van de motorvoertuigbewegingen uit/in westelijke richting via de Kieftendijk van en naar het plangebied beweegt en 20% via de Kieftendijk uit/in oostelijke richting.

De (maximale) toename van de verkeersintensiteiten is voor het omliggende wegennet relatief gering (dan wel absoluut, dan wel procentueel). Vanwege het aspect verkeer zijn daarom geen belemmeringen te verwachten voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

Over de Kieftendijk loopt een fietsknooppuntenroute. De Kieftendijk wordt veel gebruikt door fietsers, waaronder veel scholieren. Met de verwachte auto-intensiteiten hoeft dat geen probleem te zijn. Er worden geen hoge snelheden bij dit verkeer verwacht en de weg wordt in een 60 km/uur zone opgenomen. Een aandachtspunt, bij toenemend gebruik, is mogelijke bermschade. In dat geval moet bermversteving aangelegd worden. Het toenemend gebruik kan ook (negatieve) effecten (stof) geven voor het oostelijke gedeelte van de Kieftendijk, dat een zandweg is.

Parkeren

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein van de initiatiefnemer(s), ter plaatse van de centrale ontvangstruimte. Hier worden tenminste 35 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is gebaseerd op de uitgangspunten dat sprake is van 96 bedden, een autobezetting van 2,95 personen/auto (33 parkeerplaatsen) en een autobezetting van werknemers van 1,1 personen/auto (2 parkeerplaatsen). De initiatiefnemer draagt er zorg voor dat niet geparkeerd wordt op/langs de Kieftendijk.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van (verkeers)infrastructuur zijn geen belemmeringen te verwachten voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied. De recreatieve ontsluiting van het buitengebied verbetert door onderhavig initiatief sterk.

5.6 Conclusie

Uit voorgaande beschrijving van de relevante milieuaspecten voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Kieftendijk 15 blijkt dat er vanuit deze aspecten geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen.

6 Juridische planopzet

Voorliggend bestemmingsplan heeft de volgende naam:

Buitengebied, Kieftendijk 15, Neede 2011.

De IMRO-plancode is: NL.IMRO.1859.BPBGB20110021-0100.

De twee nieuwe woningen zijn bestemd als 'Wonen', overeenkomstig de bestemmingsomschrijving zoals deze voor het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland gehanteerd wordt. Per woning is het mogelijk om 150 m² aan bijgebouwen te realiseren. Voor de nieuw te bouwen woningen geldt dat deze per woning een maximale inhoud van 750 m³ mogen hebben.

De bestaande bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie, waarbinnen een deel van het recreatieterrein valt. De bestaande bedrijfswoning, het nieuwe bedrijfsgebouw en de vijf recreatieverblijven zijn specifiek aangeduid en/of van een bouwvlak op maat voorzien.

De nieuw te realiseren 'cirkelvormige' groengordel rond de groepsaccommodaties, en ook de overige houtwallen en beplantingsstroken, bestaand en nieuw, zijn bestemd als 'Groen - Landschapselement'.

De gronden die onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur en een deel van het recreatieterrein, met daarin onder andere de vijver, zijn als 'Natuur' bestemd. Een bestaand bosperceel, eveneens onderdeel van de EHS en gelegen aan de uiterste oostrand van het plangebied, is bestemd tot 'Bos'.

De omliggende agrarische gronden zijn bestemd als 'Agrarisch' (zonder waarden) en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', in het gebied dat hydrologisch waardevol is. Omdat gebleken is dat geen archeologische waarden aanwezig zijn, is geen dubbelbestemming voor archeologie opgenomen. Ten behoeve van de bescherming van de waterleiding is een dubbelbestemming 'Leiding' met bijbehorend adequaat beschermingsregime opgenomen.

7 Economische uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkeling is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan zullen voor de gemeente Berkelland geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve hiervan is een overeenkomst tegemoetkoming in schade gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Berkelland.

Voor de realisatie van de landschappelijke inpassing, zoals omschreven in paragraaf 2.2, is een realisatieovereenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer(s) en de gemeente Berkelland.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Algemeen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011" heeft van 9 mei 2012 tot en met 19 juni 2012 ter inzage gelegen.

Na het voorontwerp is het bestemmingsplan, met aanpassingen, in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen gedurende zes weken zienswijzen worden ingediend.

Na deze termijn beoordeelt de gemeente de zienswijzen. De gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan " Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011" (al dan niet gewijzigd) vast.

8.2 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan de volgende instanties: Provincie Gelderland, Inspectie Leefomgeving en Transport, Waterschap Rijn en IJssel, Vitens, Alliander, Gasunie, Recreatieschap Achterhoek-Liemers en KPN.

Het Waterschap is tijdens het opstellen van de plannen al betrokken bij het proces en kunnen instemmen met de plannen. De Gasunie en de provincie Gelderland hebben een reactie ingediend.

Gasunie

De Gasunie merkt op dat in de nabijheid van het plan zich geen leidingen bevinden die bij de Gasunie in beheer/eigendom zijn.

Dit is door de gemeente voor kennisgeving aangenomen.

Provincie Gelderland

Het voorontwerp geeft de provincie aanleiding te adviseren over de volgende provinciale belangen.

1. Ecologische hoofdstructuur.

De gekozen vorm van compensatie, mede door de wijze waarop het nieuwe natuurgebied wordt ingericht, is voldoende om de EHS-kenmerken ter plaatse te behouden en zelfs te versterken.

2. Functieverandering.

De provincie is van mening dat hier niet het goede uitgangspunt wordt gehanteerd. Het plangebied ligt in de EHS-verweving waarvoor een maximum oppervlakte geldt aan nieuwe bebouwing van 750 m². Als louter wordt gekeken naar functieverandering en gerekend wordt met de oppervlakte aan sloop, dan wordt er wel voldoende verevend, maar de oppervlakte aan nieuwbouw overschrijdt de grens van 750 m². De sloop bestaat uit 2.125 m², maar de nieuwbouw beslaat een oppervlakte van 2 x 125 m² voor twee woningen en 150 m² per bijgebouw + 288 m² voor het multifunctionele gebouw, wat het totaal brengt op 838 m².

Met betrekking tot het multifunctionele gebouw is het de provincie onduidelijk hoe dat gebouw zich verhoudt tot het plandeel dat gaat over functieverandering: het gebouw komt namelijk ten dienste van de groepsaccommodaties, waardoor het geen doel dient zoals waarvan het functieveranderingsbeleid uit gaat en vanuit dit principe niet behoort tot dit plandeel.

De provincie verzoekt om naar aanleiding van bovengenoemde om een nadere, inhoudelijke toelichting op plandeel 1 en hoe zich dit verhoudt tot plandeel 2 voor wat betreft het onderwerp functieverandering.

3. Toeristisch-recreatief.

Vanuit landschappelijk- en ruimtelijk perspectief staat de provincie positief tegenover het voorliggende initiatief. Een kanttekening wordt gemaakt bij de schaal van de nieuwe bebouwing die als erg fors wordt beschouwd, waardoor de vraag boven komt of de gekozen footprint niet kan worden verkleind. Uitgangspunt bij deze suggestie is dat de capaciteit van de accommodaties (van het aantal kamers en bedden per accommodatie) niet wordt aangetast.

4. Waterafhankelijke natuur.

De provincie constateert dat het provinciale beleid over waterafhankelijke natuur goed is verwerkt in het plan.

5. Waardevol landschap.

De provincie merkt op dat het plangebied deels in het provinciale Waardevolle landschap ligt. Het plan refereert naar dat beleid en naar de specifieke kwaliteiten van het landschap ter plaatse van het plangebied en de omgeving daarvan.

Dit echter zonder dat concrete maatregelen worden vermeld voor behoud en versterking van het waardevolle landschap. Ook in de referentie aan het eigen gemeentelijke beleid in hoofdstuk 4 blijft onderbelicht hoe de gemeente de kernkwaliteiten van het gebied wil beschermen.

De provincie vraagt naar aanleiding hiervan om een nadere toelichting op waardevolle landschappen.

Gemeentelijke beoordeling van provinciale reactie.

Ad. 1.

Voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 2.

Slechts een gedeelte van het plangebied, aan de noordoostzijde, valt in EHS-verweving, waarbinnen uitsluitend natuurontwikkeling plaatsvindt, op basis van de daar geprojecteerde bestemming Natuur. Dit zal in de toelichting op verschillende plaatsen nog verduidelijkt worden (o.a. onder 2.1.3 en 4.2.1 waar dit planonderdeel nader toegelicht resp. in het kader van de RVG beoordeeld wordt).

Daarmee is ons inziens wat betreft functieverandering ter plaatse van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie/bebouwing niet de menukaart EHS-verweving maar de menukaart Multifunctioneel gebied met landschapswaarden / Overige gebouwen hier van toepassing, met een maximum aan nieuwe bebouwing van 750 m² (voor overige hoofdfuncties zoals ook wonen) tot 900 m² voor o.a. verblijfsrecreatie /toerisme. Het onderscheid in dit verband tussen de functieverandering van agrarisch naar wonen (planonderdeel 1) en de nieuwvestiging van een (verblijfs)recreatiebedrijf / recreatiepark (planonderdeel 2) wordt in de plantoelichting onder 2.1.1 en 2.1.2 nader verduidelijkt, mede in relatie tot de 'gemengde ontwikkeling' (deels functieverandering en deels nieuwvestiging) op de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie.

Naar aanleiding daarvan wordt onder het regionale beleidskader (4.2.6) nader verantwoord dat planonderdeel 1, met 550 m² nieuwe woonbebouwing tegenover 2.125 m² sloop, aan het betreffende maximum en sloopvereiste van 50% voldoet. Tevens wordt daarbij nader verantwoord waarom en op welke wijze de 228 m² (vervangende) nieuwbouw voor het multifunctionele bedrijfsgebouw (alsmede de bouw van de groepsaccommodatie) zelfstandig beoordeeld moeten worden als behorende tot planonderdeel 2 c.q. de nieuwvestiging van een verblijfsrecreatiebedrijf / recreatiepark.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011

- *Aanpassingen van de plantoelichting naar aanleiding van deze reactie in bovenstaande zin (m.n. onder 2.1.1 t/m 2.1.3, 4.2.1 en 4.2.6).*

Ad. 3.

De doelgroep van dit soort accommodaties stelt een bepaalde mate van luxe op prijs. Grotere groepen hebben ook behoefte aan meer ruimte dan kleinere groepen. In de footprint zit ook een overdekt terras, geïntegreerd in het gebouw. Juist dit maakt de gebouwen aantrekkelijk. Een kleinere footprint doet afbreuk aan de uitstraling en kwaliteit van de gebouwen. Tevens heeft een kleinere footprint tot gevolg dat de gebouwen een extra verdieping krijgen en dan juist nog meer opvallen in de natuurlijke omgeving. De huidige footprint is gebaseerd op het huidige programma van eisen (volgend uit o.a. het marktonderzoek). Indien de footprint gewijzigd moet worden, dan kan dat alleen door aanpassing van de uitgangspunten en het programma van eisen. De plannen van de familie Bauhuis sluiten goed aan bij de Structuurvisie Berkelland 2025. De gemeente geeft hierin aan te streven naar kwalitatief hoogwaardige, innoverende en gezonde recreatiebedrijven waar zoveel mogelijk gasten het hele jaar veilig en vraaggericht in een gedifferentieerd kwaliteitsproduct kunnen recreëren. Gevestigde ondernemers worden gestimuleerd om kwaliteitsverbeteringen door te voeren in combinatie met duurzaamheid. Juist de combinatie kwaliteit en duurzaamheid hebben geleid tot de voorgetelde footprint. Afwijken van de footprint leidt tot minder kwaliteit van het plan.

Ad. 4.

Voor kennisgeving aangenomen.

Ad. 5.

Wij zijn van mening dat de beoogde ontwikkeling op verschillende wijzen aansluit bij het provinciale beleid inzake het Waardevolle landschap, met name door de wijze waarop dat beleid nadien op gemeentelijke niveau in verschillende beleidsnota's verder is uitgewerkt en verfijnd en dat toetsing van het initiatief daaraan leidt tot de conclusies dat de verschillende te onderscheiden planonderdelen daaraan op verschillende wijze een positieve bijdrage leveren.

In de toelichting op het streekplanbeleid zal aangevuld worden in welke gemeentelijke beleidsnota's het provinciale waardevolle landschap met name de doorvertaling/uitwerking heeft gekregen en dat toetsing van het initiatief in dat opzicht ook met name daaraan heeft plaatsgevonden. Bij de conclusie ten aanzien van het streekplanbeleid zal op hoofdlijnen aanvullend verwoord worden hoe de beoogde ontwikkelingen daarin ons inziens beleidsmatig past.

Bij de gemeentelijke beleidsnota's in dit verband zal met name onder 4.4.2 en 4.4.5 aanvullend toegelicht worden op welke wijze met de verschillende kernkwaliteiten rekening is gehouden.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011

- *Aanpassingen van de plantoelichting naar aanleiding van deze reactie in bovenstaande zin (onder 4.2.2, 4.4.2 en 4.4.5).*

8.3 Resultaten inspraak

Er zijn in het kader van de inspraak twee zienswijzen ingediend tegen het voorontwerpbestemmingsplan.

Indiener 1

Samenvatting zienswijze/reactie

- a. Inspreker verzoekt het recreatieve gebruik van de gronden uitsluitend aan de noordzijde van de Kieftendijk mogelijk te maken. Daarvoor moet de bestemming 'Bos' op het perceel, ten zuiden van de Kieftendijk, vervallen. Dat perceel kan de bestemming 'Groen – Landschapselement' krijgen.
- b. Inspreker verzoekt de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 4.5 te laten vervallen.

Beoordeling zienswijze/reactie gemeente

Ad. a

Het verzoek van indiener ligt helemaal in de lijn van de bedoeling van de plannen. Bedoeld is het recreatieve gebruik aan de noordzijde van de Kieftendijk te organiseren. Om indiener tegemoet te komen en zekerheid te bieden van de planbedoeling, wordt de bestemming aangepast. De bestemming 'Bos' wordt veranderd in de bestemming 'Groen – Landschapselement', waarbinnen extensief recreatief medegebruik niet tot onder de bestemmingsomschrijving begrepen is.

Ad. b

De bedoelde wijzigingsbepaling is opgenomen omdat die als standaard flexibilitetsbepaling bedoeld is. Omdat er binnen dit project geen directe bedoeling is in de toekomst gebruik te (kunnen) maken van deze wijzigingsbepaling en om indiener tegemoet te komen, is de wijzigingsbepaling zoals bedoeld onder 4.5 uit dit plan verwijderd.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011

- De bestemming 'Bos' op het perceel ten zuiden van de Kieftendijk is op de verbeelding gewijzigd in 'Groen – Landschapselement', en in artikel 6 onder 6.1 vervalt (onder e) 'extensief recreatief medegebruik' in de bestemmingsomschrijving.
- De wijzigingsbepaling zoals bedoeld onder 4.5 is uit dit plan verwijderd.

Indiener 2

Samenvatting zienswijze/reactie

- a. Inspreker is van mening dat het bouwen van 5 groepsaccommodaties de huidige woonomgeving wijzigt. Met name de grootschaligheid vindt inspreker niet passen in de landelijke omgeving.

- b. Inspreker vreest dat een recreatiepark nadelig is voor het nabij liggende eigen zomerhuis aan de Kieftendijk 15b in Neede.

Beoordeling zienswijze/reactie gemeente

Ad. a

Wij zijn het met inspreker eens dat door het bouwen van de 5 groepsaccommodaties de omgeving wijzigt. Het begint natuurlijk met het beëindigen van de intensieve veehouderij op het perceel Kieftendijk 15 in Neede. Alle intensieve veehouderijactiviteiten worden beëindigd en alle bijbehorende stallen/gebouwen worden gesloopt. In de plaats hiervan mogen er, op grond van toezeggingen in het kader van het functieveranderingsbeleid, twee woningen worden gebouwd.

Hiernaast heeft de eigenaar/ondernemer plannen uitgewerkt om een eigen recreatiebedrijf te starten. Daarvoor is het plan om 5 groepsaccommodaties in het luxe segment te realiseren, ingepast in vijf hectare nieuwe natuur en landschappelijke inrichting van de groepsaccommodaties. Hiervoor zijn een marktonderzoek, een bedrijfsplan en een landschapsinrichtingsplan opgesteld.

Voor de gemeente Berkelland is het belangrijk om haar aantrekkingskracht te vergroten door een breed aanbod aan verblijfsaccommodaties. Met verschillende vormen van verblijfsrecreatie wordt een diversiteit in het aanbod gecreëerd waardoor meer toeristen en recreanten worden aangesproken en aange trokken. Mede gelet op de bijbehorende onderzoeken en het inrichtingsplan, vinden wij het een goed initiatief en hebben wij ingestemd met het plan voor de groepsaccommodaties.

Ad. b

Het is een feit dat de recreatieve druk, na realisatie van de plannen en ingebruikname van de accommodatie, zal toenemen. Wij zijn echter van mening dat de kleinschaligheid van deze vorm van verblijfsrecreatie geen onoverkomelijke problemen in de omgeving zal opleveren. Ook door de fraaie landschappelijke inpassing van de groepsaccommodaties zal er vanaf het openbare gebied nauwelijks direct zicht zijn op de bebouwing en het recreatieve verblijfsgebied.

Als inspreker van mening is dat haar zomerhuis in een nadeliger situatie komt door deze planherziening, bestaat de mogelijkheid bij de gemeente een verzoek om planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek kan pas worden ingediend nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden en moet dan binnen vijf jaar worden ingediend. Een dergelijke aanvraag leggen wij dan voor aan ons planschadeadviesbureau.

Gevolgen voor het bestemmingsplan Buitengebied, Kieftendijk 15 Neede 2011

- Geen.

8.4 Ambtshalve wijziging

Uit de planologische rechtspraak blijkt dat bij een project waarbij landschappelijke inpassing een voorwaarde is voor gemeentelijke medewerking er tenminste een privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomst afgesloten wordt, zoals ook het geval bij dit project, waarin de landschappelijke inpassing tussen partijen nader wordt vastgelegd.

Mede aan de hand van jurisprudentie van beroepsuitspraken van de Raad van State wordt daarnaast in toenemende mate vanuit een oogpunt van rechtszekerheid ook publiekrechtelijke regeling van de gewenste landschappelijke of groeninpassing wenselijk zo niet noodzakelijk geacht. Dat via de regels van het bestemmingsplan, in de vorm van zogenoemde 'voorwaardelijke verplichting'.

Aan artikel 8.6 is daartoe een lid 'voorwaardelijke verplichting' toegevoegd. Dit aanvullende lid luidt als volgt:

De groepsaccommodaties binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' mogen niet in gebruik worden genomen als niet aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. aanleg en instandhouding van de natuur en landschappelijke elementen, zoals genoemd in het onderdeel Landschapsplan van de nota 'Landschappelijke inpassing bij functieverandering Kieftendijk 15 Fam. Bauhuis' en dat als bijlage bij deze regels is gevoegd, dient binnen de op de verbeelding aangewezen bestemmingen 'Natuur' en 'Groen – Landschapselement' te hebben plaatsgevonden en verzekerd te zijn.

8.5 Vaststelling

De gemeenteraad heeft op 26 februari 2013 het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Het getekende raadsvoorstel en –besluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Onder verwijzing naar het raadsvoorstel en -besluit kan nog het volgende vermeld worden.

Bij de gewijzigde vaststelling is op de verbeelding een gedeelte van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'bedrijfswoning', ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijfswoning, vervangen door een bestemming 'Wonen' met een aanduiding 'bouwvlak'.

Omdat dit de enige bedrijfswoning binnen die bestemming betreft zijn dientengevolge ook de onderdelen van de regels (in artikel 1 en 8) die betrekking hebben op of gerelateerd zijn aan de bedrijfswoning niet meer van toepassing en daarmee eveneens komen te vervallen.

Als gevolg van de gewijzigde vaststelling dient daar waar in deze toelichting nog sprake is van bedrijfswoning (met name onder 2.2.1 en 6) daarvoor thans gelezen te worden dat sprake is van een (zelfstandige of 3^e burger)woning, die planologische geen binding heeft met de aangrenzende / nabijgelegen te ontwikkelen verblijfsrecreatieve functie.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Arcadis (2010). *Structuurvisie Berkelland 2025*. Arnhem: Arcadis.
- Buro Collou (2011 - 2012). *Landschappelijke inpassing bij functieverandering Kieftendijk 15*. Eibergen: Buro Collou.
- Companen (2008). *Woonvisie gemeente Berkelland. Goed wonen voor iedereen*. Arnhem: Companen.
- Croonen Adviseurs (2009). *Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan buitengebied Berkelland*. Rosmalen: Croonen Adviseurs.
- DVR (2005). *Ontwikkelingsvisie Dijkendriehoek*. Oosterbeek: bureau De Vrije Ruimte.
- Gebiedscommissie Berkelland (2007). *Marke-werkboek Neede, Noordijk en omgeving. Nederzettingen rond de Needse Berg. Marke-werkboek voor de nieuwe noabers in het landschap van de moderne dorpsmarke Neede*. Neede: Gebiedscommissie Berkelland.
- Gelders Genootschap (2009). *Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden. Erftransformatie Kieftendijk 15, Neede. Gemeente Berkelland*. Arnhem: Gelders Genootschap.
- Gemeente Berkelland (2009). *Functieverandering van boerderij naar wonen en recreëren*. Borculo: Gemeente Berkelland.
- Gemeente Berkelland (2008). *Beleef het in Berkelland. Vogelvlucht toeristische ontwikkelingen en beleidskader voor kamperen*. Borculo: Gemeente Berkelland.
- Gemeente Berkelland (2007). *Structuurplan buitengebied gemeente Berkelland 'Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland. Nieuwe noabers en moderne marken langs de Berkel'*. Borculo: Gemeente Berkelland.
- LTO Noord Advies (2011). *Rapport 'Groepsaccommodaties in Berkelland en in de regio*. Raalte: LTO Noord Advies.
- Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ (2006). *Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Provincie Gelderland (2011). *Ruimtelijke Verordening Gelderland*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- Provincie Gelderland (2010). *Woonvisie Gelderland. Kwalitatief woonprogramma 2010-2019*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- Provincie Gelderland (2009). *Waterplan Gelderland 2010-2015*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- Provincie Gelderland (2005). *Streekplan Gelderland 2005. Kansen voor de regio's*. Arnhem: Provincie Gelderland.
- Reconstructiecommissie Achterhoek en Liemers (2005). *Reconstructieplan Achterhoek en Liemers. Grond voor verandering*. Arnhem: Reconstructiecommissie Achterhoek en Liemers.
- Regio Achterhoek (2011). *Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2010*. Doetinchem: Regio Achterhoek.

- Regio Achterhoek (2006). *Functies zoeken plaatsen zoeken functies*. Doetinchem: Regio Achterhoek.
- SAB (1990). *Bestemmingsplan Buitengebied, herziening 1987. Gemeente Borculo*. Arnhem: SAB.
- SAB Arnhem (2004). *Regionale Structuurvisie Achterhoek*. Arnhem: SAB Arnhem.
- Synthegra (2010). *Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, deels karterend, deels verkennend booronderzoek. Kieftendijk 15 te Neede, gemeente Berkelland*. Doetinchem: Synthegra.
- Tauw (2010a). *Natuurtoets Kieftendijk 20 te Neede (Bauhuis)*. Deventer: Tauw.
- Tauw (2010b). *Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kieftendijk 15 te Neede (Bauhuis)*. Deventer: Tauw.
- Tauw (2009). *Asbestinventarisatie Schuren Kieftendijk 15 in Neede (varkensbedrijf Bauhuis)*. Deventer: Tauw.
- Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009). *Bedrijven en milieuzonering 2009*. Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- Waterschap Rijn en IJssel (2009). *Waterbeheerplan 2010-2015. Waterbeheer: veilig en op maat*. Doetinchem: Waterschap Rijn en IJssel.

9.2 Websites

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Risicokaart Provincie Gelderland*. Geraadpleegd op 3 augustus 2011, www.nederland.risicokaart.nl.
- Microsoft Corporation (2011). *Bing Maps*. Geraadpleegd op 29 juli 2011, www.bing.com.