

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Jonkersweg 3
Gelselaar

AN 14601

ancoor

RAPPORT

Ruimtelijke onderbouwing

projectlocatie
Jonkersweg 3
Gelselaar

opdrachtgever
Meubelmakerij Bovenschutte VOF
Jonkersweg 3
7275 AV Gelselaar

ANCOOR Projectmanagement.
Lijsterbeslaan 117
7004 GN DOETINCHEM
telefoon 03 14 - 39 10 98
mobiel 06 - 51 82 06 61

ancoor
PROJECTMANAGEMENT

<i>Projectnummer en versie:</i> AN 14601, versie 1.2	<i>Afdrukdatum:</i> 28-11-2011	<i>Status:</i> DEFINITIEF
<i>Projectleider</i> Ing. B. Mengers	<i>Paraaf:</i>	<i>Rapportdatum:</i> 28-11-2011

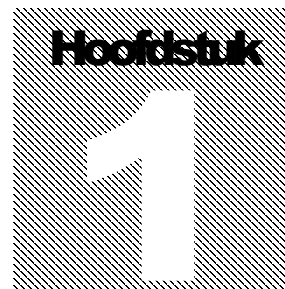
© ANCOOR Projectmanagement. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoudsopgave

1. Omschrijving van het project	1-1
1.1 aanleiding	1-1
1.2 huidige en toekomstige situatie	1-1
1.3 beschrijving plangebied	1-2
2. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid	2-1
2.1 inleiding.....	2-1
2.2 Europees beleid.....	2-1
2.3 Rijksbeleid	2-2
2.4 Provinciaal beleid.....	2-2
2.5 Gemeentelijk beleid	2-3
2.6 inrichtingsplan	2-5
2.7 verevening	2-5
3. Cultuurhistorische aspecten	3-1
3.1 cultuurhistorische waarde	3-1
3.2 archeologie	3-1
4. Milieu-aspecten	4-1
4.1 algemeen	4-1
4.2 milieuzonering.....	4-1
4.3 externe veiligheid.....	4-1
4.4 bodem	4-1
4.5 geluid	4-2
4.6 luchtkwaliteit	4-2
4.7 Watertoets	4-2
4.8 flora en fauna.....	4-4
5. Financiële uitvoerbaarheid	5-1
5.1 uitvoerbaarheid	5-1
5.2 planschade	5-1
6. Afweging	6-1
6.1 ruimtelijk.....	6-1
6.2 milieuhygiënisch	6-1
6.3 flora en fauna.....	6-1
6.4 conclusie.....	6-2

Bijlagen

- I Regionale en lokale situering
- II Luchtfoto
- III Uitgewerkt uitbreidingsplan
- IV Ruimtelijke visie Buitengebied Berkelland



1. Omschrijving van het project

1.1 aanleiding

Meubelmakerij Bovenschutte VOF is voornemens om aan de Jonkersweg 3 te Gelselaar (gemeente Berkelland) een reeds bestaande werkplaats voor ambachtelijke houtbewerking uit te breiden met een opslagruimte en toonzaal. Een verhuizing van de ambachtelijke bedrijfsruimte naar een andere locatie is gezien de relatief geringe uitbreiding in relatie tot de oppervlakte van de bestaande bedrijfsruimte financieel niet haalbaar. Deze uitbreiding is op basis van het gestelde in de regionale beleidsnotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' en in aansluiting op het gestelde in het provinciale streekplan van 2005 waarin voor niet-agrarische bedrijven in het buitengebied een uitbreiding mogelijk is tot 20 % van de bebouwde oppervlakte per planperiode, tot een maximale oppervlakte van 375 m².

De realisatie van de toonzaal was oorspronkelijk opgenomen in een nieuw op te richten bouwmassa ten zuid-westen van de huidige inrichting. Mede op advies van de provincie Gelderland is deze geplande uitbreiding niet als separate bouwmassa aangevraagd, maar als uitbreiding toegevoegd aan de oostzijde van de bestaande bedrijfsbebouwing.

De gemeente Berkelland heeft, na een positief advies van zowel de Gebiedscommissie Neede – Borculo als het Intern Programma Platform Plattelandsvernieuwing (IP3), kenbaar gemaakt om onder voorwaarden medewerking te willen verlenen aan de totstandkoming van de geprojecteerde uitbreiding. Dit omdat een ambachtelijk houtbewerkingbedrijf met toonzaal in het betreffende gebied een verdere versterking van de toeristische uitstraling van Gelselaar betreft en als zodanig past in zowel de provinciale- als de gemeentelijke visie voor het betreffende gebied.

Hiervoor dient een procedure te worden opgestart en doorlopen op grond van de (inmiddels oude) Wet op de ruimtelijke ordening. En wel op grond van artikel 19, lid 1.

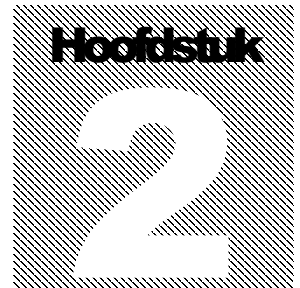
1.2 huidige en toekomstige situatie

In de huidige situatie is binnen het plangebied een dubbele woning alsmede een bestaande bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking, een bakhuis, een kleindierenverblijf, een tuinhuisje en een schuur voor privegebruik aanwezig. De opdrachtgever is voornemens om de bestaande bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking met een bestaande oppervlakte van 244 m² uit te breiden met een oppervlakte van 131 m² tot een totale bebouwde bedrijfsoppervlakte van 375 m². Conform het besluit dd 4 april 2006 onder nummer 13 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland hieraan medewerking te willen verlenen. Deze uitbreiding en de gedeeltelijke vervanging van een bestaande bedrijfsruimte zal in de omgeving moeten worden ingepast (aan redelijke eisen van Welstand voldoen) en aan alle hieraan in het Bouwbesluit gestelde eisen moeten voldoen. (zie voor de situering de bijgaande tekening).

1.3 beschrijving plangebied

Het geprojecteerde uitbreidingsplan is gelegen in het landelijke buitengebied ten noord- oosten van Gelselaar. Gelselaar is een karakteristieke esdorp, hooggelegen temidden van oude bouwlanden. Het geheel van dorp en es ligt als een eilandje tussen het natte gebied waar de Bolksbeek voorheen het land vaak blank zette (Gelselaarse broek) en het beekdal van de Elsmansgoot/Koningsbeek. Het plangebied is gelegen buiten dit esgebied in het beekdal van de Koningsbeek.

Aan de zuid- en oostzijde van Gelselaar liggen randkampen met daar doorheen stromend respectievelijk de Slinge en de Koningsbeek. Het is hier kleinschalig, met enkele grotere bospercelen en grote, oude boerderijen zoals de d'Olde Renger, waar de Slinge ontspringt. Verder achter de Koningsbeek wordt het landschap bosrijker en gaat het over in de veldontginning van het Noordijkerveld. De omgeving rond het plangebied is aangemerkt als 'stiltegebied'.



2. Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

2.1 inleiding

Om de geprojecteerde uitbreiding van de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking in te bedden in het ruimtelijke beleid van het Rijk, de Provincie Gelderland en de Gemeente Berkelland, wordt in dit hoofdstuk het relevante beleid besproken.

2.2 Europees beleid

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Monumentenwet 1988.

Het belangrijkste doel is behoud van het bodemerfgoed en om te weten of er verstoring dreigt, is vooronderzoek nodig. Voor ruimtelijke ordeningsplannen die het bodemarchief bedreigen moeten Rijk, provincies en gemeenten (laten) bepalen welke archeologische waarden in het geding zijn. Tijdig archeologisch (voor)onderzoek is dus belangrijk, zodat verstoring van het bodemerfgoed kan worden voorkomen of dat er opgravingen kunnen plaatsvinden.

Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet.

In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar.

Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het instandhouden van of verbeteren van de kwaliteit.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en plaatselijk niveau de gestelde eisen in het kader van luchtkwaliteit te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

2.3 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Het rijksbeleid voor de nationale ruimtelijke ordening is vastgelegd in de Nota Ruimte. Deze is op 17 januari 2006 vastgesteld door de Eerste Kamer en vervangt daarmee de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX) en de actualisering (VINAC) daarvan. In de Nota Ruimte wordt het ruimtelijke beleid op hoofdlijnen vastgelegd tot 2020 en wordt er een doorkijk gegeven naar de periode 2020-2030. De Nota bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de bijbehorende doelstellingen. De belangrijkste is het op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor verschillende functies, het vergroten en waarborgen van de leefbaarheid en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

In de Nota Ruimte wordt onderscheidt gemaakt tussen gebieden met een 'basiskwaliteit' en gebieden die in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' liggen. Generieke regels vormen de waarborg van de algemene basiskwaliteit, die de kwalitatieve ondergrens bepaalt voor alle ruimtelijke plannen. Gebieden die van nationaal belang vormen de ruimtelijke hoofdstructuur, waarbinnen wordt gestreefd naar méér dan de basiskwaliteit. Het gaat hierbij onder meer om de mainports, hoofdverbindingssassen en stedelijke netwerken en de nationale landschappen.

Met het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' laat het kabinet veel vrijheden aan decentrale overheden. De nadruk wordt zo op de decentrale beleidsafwegingen gelegd. Dit betekent bijvoorbeeld dat gemeenten in het provinciale beleid, onder bepaalde voorwaarden, de mogelijkheid hebben voldoende ruimte te bieden voor lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

2.4 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijke beleid van de Provincie Gelderland is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Dit streekplan is door Provinciale Staten (PS) vastgesteld op 29 juni 2005 en geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de periode 2005-2015.

De doelstelling van het streekplan is om te voorzien in de ruimtebehoefte in regionaal verband en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte te vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Het ruimtelijke beleid wordt in algemene en regiospecifieke zin geformuleerd. In het algemene beleid wordt een globaal kader geschetst met een grote keuzevrijheid voor uitwerking door gemeenten.

Het regiospecifieke beleid is een uitwerking van regionale structuurvisies waarin (samenwerkende) gemeenten hebben aangegeven welke structuur kenmerken als dragers van identiteit en kwaliteit worden aangemerkt en welke ontwikkelingsambities zij hebben.

Een belangrijk uitgangspunt van het streekplan is om zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en stedelijke vernieuwing te stimuleren. In regionaal verband dient

een aanzienlijk deel van het bouwprogramma voor wonen en werken te accommoderen in bestaand bebouwd gebied.

'Belvoir I en II' en 'Masterplan Cultuurtoerisme provincie Gelderland'

In navolging van het rijk gaf de provinciale nota Belvoir I en II tussen 2005 en 2008 de omslag aan van beperkte monumentenzorg naar een breed cultuurhistorisch beleid binnen de provincie Gelderland. De provincie wil zich in samenwerking met de gemeentebesturen en plaatselijke en regionale instellingen richten op stimulering van de cultuur in een aantal unieke, cultuurhistorische identiteitsdragers van het landschap binnen de provinciegrenzen. De omgeving rond Gelselaar, waar de genoemde uitbreiding geprojecteerd is, maakt onderdeel uit van een van deze aangewezen unieke cultuurhistorische regio's.

Voor Gelderland is een provinciale Cultuurhistorische Waarderingskaart met twee categorieën (historische bouwkundige monumenten en historisch geografische waardering) opgesteld die een belangrijke factor moet zijn bij de ruimtelijke en economische ontwikkelingen binnen de provincie. Door de inventarisatie van Gelderse waarden in combinatie met de ontwikkelingsgeschiedenis, is de provincie opgedeeld in een aantal gebieden met elk typerende kenmerken. De gemeente Berkelland ligt op de scheidslijn van twee als zodanig aangewezen gebieden, te weten deels in het gebied dat betiteld wordt als "Achterhoek rond het natte midden" en deels op het "Oost Nederlands plateau" en als zodanig gelegen op een locatie waar extra aandacht aan de cultuurhistorische inpassing wenselijk is.

Voorts wordt in de beleidsnotitie 'Masterplan Cultuurtoerisme provincie Gelderland' als een van de hoofddoelstellingen aangehaald om het cultuurtoerisme in Gelderland te stimuleren. Cultuurtoerisme ligt immers op het snijvlak van economie, recreatie en toerisme, cultuur, cultuurhistorie en planologie. Doordat binnen de inrichting het ambachtelijk 'houtbewerken' centraal staat en er sprake is van een showroom binnen de inrichting waar deze 'producten' ook daadwerkelijk kunnen worden bekeken, past een geringe opschaling van de bestaande inrichting in deze hoofddoelstelling van de provincie.

De voorgenomen uitbreiding van een gebiedsgebonden werkplaats voor ambachtelijke houtbewerking met een toonzaal en opslagruimte, past mits de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing niet groter wordt dan 375 m2 binnen deze beleidskaders, en kan worden gezien als versterking van de toeristische uitstraling van Gelselaar. Dit uitgangspunt wordt ondersteund door de Gebiedscommissie Neede – Borculo en het Intern Programma Platform Plattelandsvernieuwing (IP3).

2.5 Gemeentelijk beleid

Afwijking vigerende bestemmingplan

De beoogde uitbreiding van de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking met een showroom en opslagruimte past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Integrale herziening (Borculo)'. De bedrijfsruimte is in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijfsbebouwing, niet functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarisch bedrijf (II)' De bestemming bestaat uit een bedrijfsterrein en een bouwvlak. De uitbreiding is geprojecteerd buiten het bouwvlak, maar wel op het bedrijfsterrein. De bedrijfsbebouwing mag conform het gestelde in het bestemmingsplan met 10 % worden uitgebreid, gerekend vanaf de terinzagetermijn van het ontwerpplan. Van deze vrijstellingsmogelijkheid is in het verleden echter reeds gebruik gemaakt. De huidige oppervlakte van de totale bedrijfsruimte bedraagt momenteel 244 m2. Een verdere uitbreiding is in strijd met het bestemmingsplan.

Het is noodzakelijk om de realisatie juridisch-planologisch mogelijk te maken middels het volgen van een vrijstellingsprocedure conform het gestelde in artikel 19 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Hiertoe dient naast een beknopte planologische toelichting ook een toelichting te worden gegeven op een aantal milieu-items. Dit alvorens het plan ter beoordeling kan worden voorgelegd.

Beleidsnotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'

In de regionale beleidsnotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' van de Regio Achterhoek wordt gesteld dat niet-agrarische bedrijvigheid kan worden ontwikkeld in vrijgekomen of vrijkomende (agrarische) bebouwing (vab's) mits deze als 'ambachtelijk' kan worden aangemerkt. Hierbij gaat men er van uit dat alle vrijgekomen bebouwing in het buitengebied, dus ook gebouwen waar reeds een niet-agrarische activiteit was gevestigd, maar ook vrijgekomen gebouwen bij burgerbebouwing onderdeel uitmaken van deze beleidsvisie. Dat deze bedrijfsruimten in hiervoor aangewezen deelgebieden mogen worden uitgebreid tot een maximale oppervlakte van 375 m², mits deze goed kunnen worden ingepast in het gebied, zodat voor zoveel mogelijk functies een optimaal rendement wordt gehaald. En er sprake is van 'Verevening'. Hierover verderop in deze onderbouwing meer.

Ruimtelijke visie Buitengebied

Inpassing in het gebied dient gebaseerd te zijn op de ontwikkelingsvisie die onderdeel uit maakt van de Ruimtelijke Visie Buitengebied van Berkelland en betreft tevens de visie voor de nadere uitwerking van het landschapsontwikkelingsbeleid van de gemeente. Deze heeft als titel 'Nieuwe noabers en moderne markten langs de Berkel'.

In de ruimtelijke visie wordt gesteld dat in principe inbreiding, uitbreiding en plaatselijke bedrijvigheid voor iedere kern mogelijk moet blijven. De afweging dient daarbij te stelen op de voor- en nadelen voor de verschillende functies voor de gemeenschap (inclusief ruimtelijke kwaliteit) die in een dorp of z'n omgeving aan de orde zijn. Ook het integraal ontwikkelen van die functies (waarbij gezocht moet worden naar stapeling van functies en multifunctioneel gebruik van voorzieningen) dient daarbij in het oog gehouden te worden (wonen, werken, natuur, landschap, water, milieu, recreatieve mogelijkheden, verkeer en infrastructuur, leefbaarheid).

Rondom de dorpskern van Geesteren, waar traditioneel de bebouwing reeds rondom de es is gesitueerd, kan het toevoegen van een kleinschalige uitbreiding van de aanwezige bebouwing - mits landschappelijk goed ingepast - de voorkeur hebben boven het aanplakken van een uitbreidingsgebied bij de bestaande dorpskern. Hierbij dient niet enkel te worden gezocht naar een goede inpassing in het relatief open eslandschap, maar ook aansluiten bij het in de directe omgeving gelegen beschermde dorpsgezicht van Gelselaar. Middels de Welstandstoets, waarbij onder anderen wordt nagegaan in hoeverre het voorliggende plan past binnen haar omgeving, is hieraan aandacht besteed. Welstand heeft aangegeven zich in principe te kunnen verenigen met het voorliggende bouwplan. Zowel op zich als ook in haar omgeving.

Vanuit stedenbouwkundige invalshoek, moet de voorgenomen uitbreiding en de gedeeltelijk herbouwen van de bestaande bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking / opslagruimte / toonzaal ter plaatse inpasbaar zijn, mits de materiaaltoepassing hiervan wordt aangepast aan het landelijke karakter van de omgeving. Dit behoeft derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief te zijn. Er is enkel sprake van het vergroten van een ter plaatse reeds aanwezige bouwmassa, waardoor ook uit stedenbouwkundig oogpunt geen belemmeringen worden voorzien.

2.6 inrichtingsplan

Verkeer en parkeren

De uitbreiding van de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking heeft geen onaanvaardbare negatieve gevolgen voor de verkeers- en parkeersituatie in en nabij het plangebied. Er is enkel sprake van het herinrichten van de ruimte door de geprojecteerde uitbreiding. Doordat er meer ruimte zal worden ingericht als toonzaal, zal het aantal bezoekers aan de inrichting beperkt toenemen. Hierbij moet worden gedacht aan een toename van enkele bezoekers per dag. Bij de herinrichting van de omgeving dient derhalve rekening te worden gehouden met het aanvullend opnemen van twee extra parkeerplaatsen. Deze dienen gesitueerd te worden op het eigen terrein.

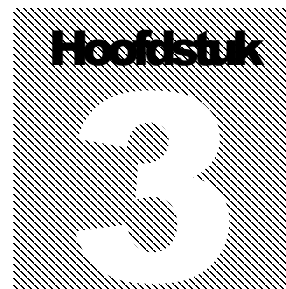
Verder zal het aantal aan- en afvoerbewegingen voor materiaal en gereed product enigszins toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Ook dit zal slechts enkele voertuigbewegingen per dag bedragen.

Structureel groen en ligging kabels en leidingen

Er komt door de uitbreiding, met uitzondering van het kappen van drie binnen de uitbreidingslocatie staande zaadessen, geen structureel groen te vervallen. De uitbreiding is geprojecteerd ter plaatse van een op dit moment als verharde opslagplaats in gebruik zijnde onbebouwd terreingedeelte. Ook kan er van worden uitgegaan dat er ter plaatse geen sprake is van de ligging van kabels en leidingen voor openbaar gebruik. Zowel de ligging van openbare kabels en leidingen als de aanwezigheid van structureel groen vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

2.7 verevening

Verevening is een kwaliteitsbijdrage aan de directe omgeving van het plangebied. Natuurontwikkeling is een van de vormen van verevening. In overleg met de gemeente is een plan uitgewerkt. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen.



3. Cultuurhistorische aspecten

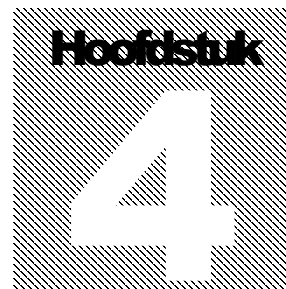
3.1 cultuurhistorische waarde

De huidige opstallen op het perceel Jonkersweg 3 te Gelselaar (gemeente Berkelland) blijven, met uitzondering van een gering deel van de huidige bedrijfsbebouwing dat wordt gesloopt ten behoeve van vervangende nieuwbouw, in tact. Het te slopen gedeelte van de huidige bedrijfsruimte heeft geen monumentale waarde.

3.2 archeologie

Er is sprake van het herinrichten van een reeds aanwezige vestigingslocatie, waar ter plaatse van de geprojecteerde uitbreiding in het verleden een verhard opslagterrein is aangelegd. De bovengrond is hier in het verleden deels verwijderd en vervangen door geel zand. Mocht er derhalve al sprake zijn van mogelijke archeologische waarden in het betreffende gebied, dan is deze ter plaatse van de geprojecteerde uitbreiding in de bovengrond reeds verstoord. Deze bovengrond is in de regel de meest van belang zijnde bodemlaag bij het uitvoeren van een dergelijk onderzoek.

Gezien de relatief geringe omvang van de uitbreiding en het gegeven dat de bovengrond ter plaatse van de geprojecteerde uitbreiding nagenoeg volledig is verstoord, kan conform het hierover met de gemeente Berkelland gevoerde vooroverleg, worden gesteld dat aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. Zij baseert op een lage verwachtingswaarde voor archeologische resten en de kleinschaligheid van de bouwactiviteiten ten opzichte van Archeologie. Wel is er afgesproken dat als er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden toch resten mochten worden aangetroffen een en ander direct bij de gemeente Berkelland zal worden gemeld.



4. Milieu-aspecten

4.1 algemeen

De geprojecteerde uitbreidingslocatie is gelegen in het buitengebied ten noorden van Gelselaar. In dit gebied zijn volgens de nieuwe structuurvisie groeimogelijkheden aanwezig voor duurzame landbouw, recreatief medegebruik, en wordt gestreefd naar een mogelijke versterking van de aanwezige natuurwaarde en een goed waterbeheer. Verder is in het betreffende gebied in vrijkomende agrarische bebouwing wonen en ambachtelijke bedrijvigheid onder voorwaarden mogelijk.

4.2 milieuzonering

Door de geprojecteerde uitbreiding van de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking worden er geen bedrijven in de omgeving in haar directe belangen geschaad. Deze beïnvloedt de reeds aanwezige milieuzones van de in de omgeving gelegen bedrijven niet.

4.3 externe veiligheid

Omdat er bij de voorgenomen uitbreiding van de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking geen sprake is van een voor bewoning bestemde ruimte, is externe veiligheid geen toetsingscriterium. Geconcludeerd kan derhalve worden dat plaatsgebonden- of groepsrisico-countour niet van invloed zijn op de geprojecteerde uitbreiding. Ook betreft de inrichting zelf geen inrichting welke onder de werkingssfeer van het Besluit valt.

4.4 bodem

Op het terrein gelegen aan de Jonkersweg 3 te Gelselaar is dd. 8-10-2008 onder kenmerk 14798, door ECOPART BV te Doetinchem een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (ONV).

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

- *veldwerkzaamheden*: tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk afwijkingen waargenomen; in boring B6 is een puinverhardingslaag waargenomen;
- *analyseresultaten bovengrond*: uit de analyseresultaten van het mengmonster van de bovengrond (MM1) blijkt dat voor cobalt en minerale olie licht verhoogde gehalten zijn gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de streefwaarde gelegen;
- *analyseresultaten ondergrond*: uit de analyseresultaten van het mengmonster van de ondergrond (MM2) blijkt dat voor cobalt een licht

verhoogd gehalte is gemeten; de gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de streefwaarde gelegen;

- *analyseresultaten grondwater:* uit de analyseresultaten van het grondwatermonster (W1) blijkt dat voor koper een matig verhoogd gehalte is gemeten en tevens zijn er voor barium, cadmium, lood, nikkel en zink licht verhoogde gehalten gemeten. Echter na heranalyse bleek dat voor koper slechts een licht verhoogd gehalte is gemeten, tevens zijn voor barium en nikkel licht verhoogde gehalten gemeten; de concentraties van de overige geanalyseerde parameters zijn onder de streefwaarde gelegen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie licht is verontreinigd met cobalt en minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met cobalt. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, koper en nikkel.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, is hier sprake van een aanvaardbare situatie. De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie). Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde nieuwbouw.

4.5 geluid

Nader onderzoek in het kader van directe hinder afkomstig van geluid van de inrichting naar de omgeving is niet noodzakelijk. De geprojecteerde uitbreiding betreft geen geluidsgevoelig object, terwijl herschikking van werkruimten en de aanvullende functies als toonzaal en opslagruimte bij de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking ook geen onderzoek in dit stadium noodzakelijk maakt. Het is wel mogelijk dat een dergelijk onderzoek dient te worden overlegd in het kader van de aanpassing van de milieuvergunning. Ook uit informatie van de gemeente Berkelland blijkt dat een dergelijk akoestisch onderzoek in dit stadium geen onderdeel behoeft uit te maken van de te doorlopen planologische procedure.

4.6 luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en plaatselijk de gestelde eisen in het kader van luchtkwaliteit te halen. Daarbij dient bij gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden. Op de uitbreiding van een bedrijfsruimte heeft deze regeling geen invloed.

4.7 Watertoets

Om uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing mogelijk te maken, dient in het kader van de watertoets-procedure een hydrologische onderbouwing van de plannen gemaakt te worden. ECOPART BV heeft hiervoor een voorstel uitgewerkt.

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een diepe ontwatering en

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

infiltratie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie voldoende geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

Het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel is gericht op het realiseren en instandhouden van een duurzaam veerkrachtig watersysteem, waarbij veilig water, voldoende water en schoon water uitgangspunt zijn.

In de onderstaande tabel wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige thema's relevant zijn voor het betreffende plangebied.

Tabel 2: de watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

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

In een hiervoor door ECOPART BV dd. 28-11-2011 onder kenmerk AN 14614 opgesteld Beknopt waterhuishoudkundig plan, zijn de met 'ja' beantwoorde themas nader onderbouwd. Tevens is er een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt, waarbij is aangegeven in hoeverre er 'waterneutraal' kan worden gebouwd. Voor een meer uitgebreide onderbouwing van de onderstaande samenvatting en conclusie wordt korthedshalve verwezen naar de inhoud van de betreffende rapportage.

Samenvatting

Vanaf het plangebied wordt regenwater en afvalwater gescheiden aangeleverd. Voor het dakoppervlak op de nieuwbouw zal gebruik gemaakt worden van niet-uitlogbare materialen, in overeenstemming met het bouwstoffenbesluit. Het af te voeren dakwater van zowel de bestaande als het nieuw te bouwen gedeelte van de bedrijfsruimte zal rechtstreeks worden afgevoerd naar een bergings- en

infiltratievijver, welke inmiddels is aangelegd binnen het plangebied. Dit geldt eveneens voor het hemelwater afkomstig van de aanwezige verhardingen. De vijver is gedimensioneerd om tijdens perioden van extreme neerslag [$T=100 + 10\%$] het surplus [31 m^3] te kunnen verwerken binnen het plangebied. Overstort naar de gemeentelijke riolering of oppervlaktewater is niet van toepassing.

Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau.

Conclusie

Gezien de samenstelling van de ondergrond en de grondwaterstand ter plaatse is infiltratie van afgekoppeld regenwater via een eigen voorziening mogelijk. Door het inrichten van een voorziening op eigen terrein worden de aanwezige infiltratiemogelijkheden ten volle benut. Gezien de oppervlakte van het plangebied en de relatief geringe bebouwing hier op, kan gebaseerd op de eisen gesteld aan het bergend- en infiltrerend vermogen van een systeem wordt gekozen voor de aanleg van een bergings- en infiltratievijver op het perceel. Om aan de gestelde randvoorwaarden te kunnen voldoen zal de regenwaterafvoer van zowel de bestaande als van de nieuw te bouwen bedrijfsruimte, alsmede afkomstig van de bestaande verhardingen, worden afgevoerd naar een inmiddels aangelegde bergings- en infiltratievijver met een aanvullende capaciteit van ten minste 31 m^3 .

4.8 flora en fauna

Jonkersweg 3 te Gelselaar bestaat uit een woonhuis, een bestaande bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking, een berging / houtopslag en een kleindierenverblijf. In de directe omgeving van de bedrijfsruimte staan enkele bomen. Het terrein rondom de bedrijfsruimte is voor het grootste gedeelte verhard en in gebruik als opslagruimte. Verder is er weinig groen, ook niet in de zeer directe omgeving. Er is geen samenhang met hogere struiken en / of bomen bij andere kavels of langs de weg. Het aangrenzende agrarisch gebied is open.

De Flora- en Faunawet (1 april 2002) eist altijd al bij een ingreep in de planologie dat er gekeken wordt in hoeverre er schade wordt toegebracht aan de beschermde inheemse flora en fauna. Aangezien het voor het grootste deel gaat om de uitbreiding van een bedrijfsgebouw en slechts voor een gering deel om het vervangen van een deel van een bestaand bedrijfsgebouw, is de geplande ingreep voor de inheemse flora en fauna relatief gering.

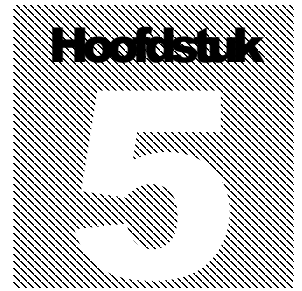
Met betrekking tot de aanwezige vegetatie, dient er enkel een drietal binnen het plangebied staande zaadessen te worden gerooid. Hiervoor zal een kapvergunning worden aangevraagd. Voor het overige wordt er geen vegetatie gerooid en vindt de uitbreiding plaats op een verhard terrein dat momenteel in gebruik is als opslagplaats.

De directe omgeving van het plangebied lijkt weinig vleermuisvriendelijk te zijn. Het betreft een redelijk open gebied. Toch is de mogelijkheid aanwezig dat er vleermuizen verblijven in de aanwezige opstallen. Deze zijn momenteel niet aan te tonen, ook niet door 's avonds te gaan posten. Het is namelijk niet zeker dat de eventueel aanwezige vleermuizen nog uitvliegen.

Omdat het te slopen gedeelte van het bedrijfsgebouw en de directe omgeving hiervan echter weinig vleermuisvriendelijk *lijken*, is de volgende gedragslijn mogelijk te hanteren: de sloop van de betreffende bedrijfsbebouwing vindt niet plaats voor half april om eventueel toch aanwezige, winterslapende dieren niet te doden. Vanaf half april kunnen de golfplaten er voorzichtig worden afgehaald. Dit is

MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

immers de plek waar eventueel vleermuizen onder zouden kunnen hangen. Dit kan *niet* meer vanaf 20 mei tot half juli omdat er dan mogelijk een kraamkolonie zou kunnen zitten. Na half juli kan er weer gesloopt worden. Indien vleermuizen worden aangetroffen, dient er contact te worden opgenomen met een vleermuisdeskundige, alvorens door te gaan.



5. Financiële uitvoerbaarheid

5.1 uitvoerbaarheid

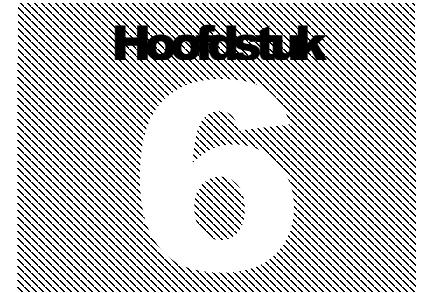
De Meubelmakerij Bovenschutte VOF, Jonkersweg 3, te Gelselaar treedt op als initiatiefnemer. De benodigde investeringskosten worden gedekt uit de daarvoor door de initiatiefnemer ter beschikking te stellen kredieten.

5.2 planschade

Met betrekking tot eventueel te verwachten planschade-claims als gevolg van de beoogde vrijstelling van het bestemmingsplan, kan worden geconcludeerd, dat er nauwelijks risico's aan de orde zijn. Dit vanwege het feit dat er reeds sprake is van een bestaande inrichting / bouwvlek waarvan het bebouwde oppervlak relatief beperkt toeneemt nadat de uitvoering van de uitbreiding is afgerond.

Het bedrag van een eventuele claim is dermate ondergeschikt dat dit begrepen is in de risicovoorziening die voor dit project is opgenomen in de investeringsbegroting. Een en ander zal tevens worden opgenomen in een met de gemeente Berkelland af te sluiten planschade-overeenkomst, waarbij de initiatiefnemer aangeeft om garant te staan voor de eventueel te verwachten planschade.

Concluderend mag gesteld worden dat het project financieel uitvoerbaar is. De gemeente Berkelland heeft geen financieel risico in dit project.



6. Afweging

6.1 ruimtelijk

De beoogde uitbreiding van de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, Integrale herziening (Borculo)'. Het is noodzakelijk om de realisatie juridisch-planologisch mogelijk te maken middels het volgen van een vrijstellingsprocedure conform het gestelde in artikel 19 lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening. Hiertoe dient naast een beknopte planologische toelichting ook een toelichting te worden gegeven op een aantal milieu-items.

Inpassing in het gebied dient gebaseerd te zijn op de ontwikkelingsvisie die onderdeel uit maakt van de Ruimtelijke Visie Buitengebied van Berkelland en betreft tevens de visie voor de nadere uitwerking van het landschapsontwikkelingsbeleid van de gemeente. Deze heeft als titel 'Nieuwe noabers en moderne marken langs de Berkel'.

Ruimtelijk gezien is het uitbreiden van de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking met een oppervlakte van 131 m² geen echt grote ingreep in de ter plaatse aanwezige ruimte. Het bouwplan is stedenbouwkundig gezien, goed ingepast in haar omgeving, omdat ter plaatse al een bouwmassa aanwezig is welke ruimtelijk reeds is ingebed in het vigerende bestemmingsplan.

6.2 milieuhygiënisch

Wat de getoetste milieu-aspecten betreft zijn er geen beperkingen die de realisatie van de uitbreiding van de bedrijfsruimte voor ambachtelijke houtbewerking zou kunnen belemmeren.

6.3 flora en fauna

Omdat de uit te breiden bedrijfsruimte en de directe omgeving hiervan weinig vleermuisvriendelijk *lijken*, wordt de volgende gedragslijn gevolgd: de sloop van het gedeelte van het bedrijfsgebouw dat wordt herbouwd vindt niet plaats voor half april om eventueel toch aanwezige, winterslapende vleermuizen niet te doden. Vanaf half april kunnen de golfplaten er voorzichtig worden afgehaald. Hieronder bevinden zich immers de plekken waar eventueel vleermuizen zouden kunnen hangen. Dit kan *niet* meer vanaf 20 mei tot half juli omdat er dan mogelijk een kraamkolonie zou kunnen zitten. Na half juli kan er weer worden gesloopt. Indien tijdens de sloop vleermuizen worden aangetroffen, wordt er meteen contact opgenomen met een vleermuisdeskundige om na te kunnen gaan over welke soorten het gaat.

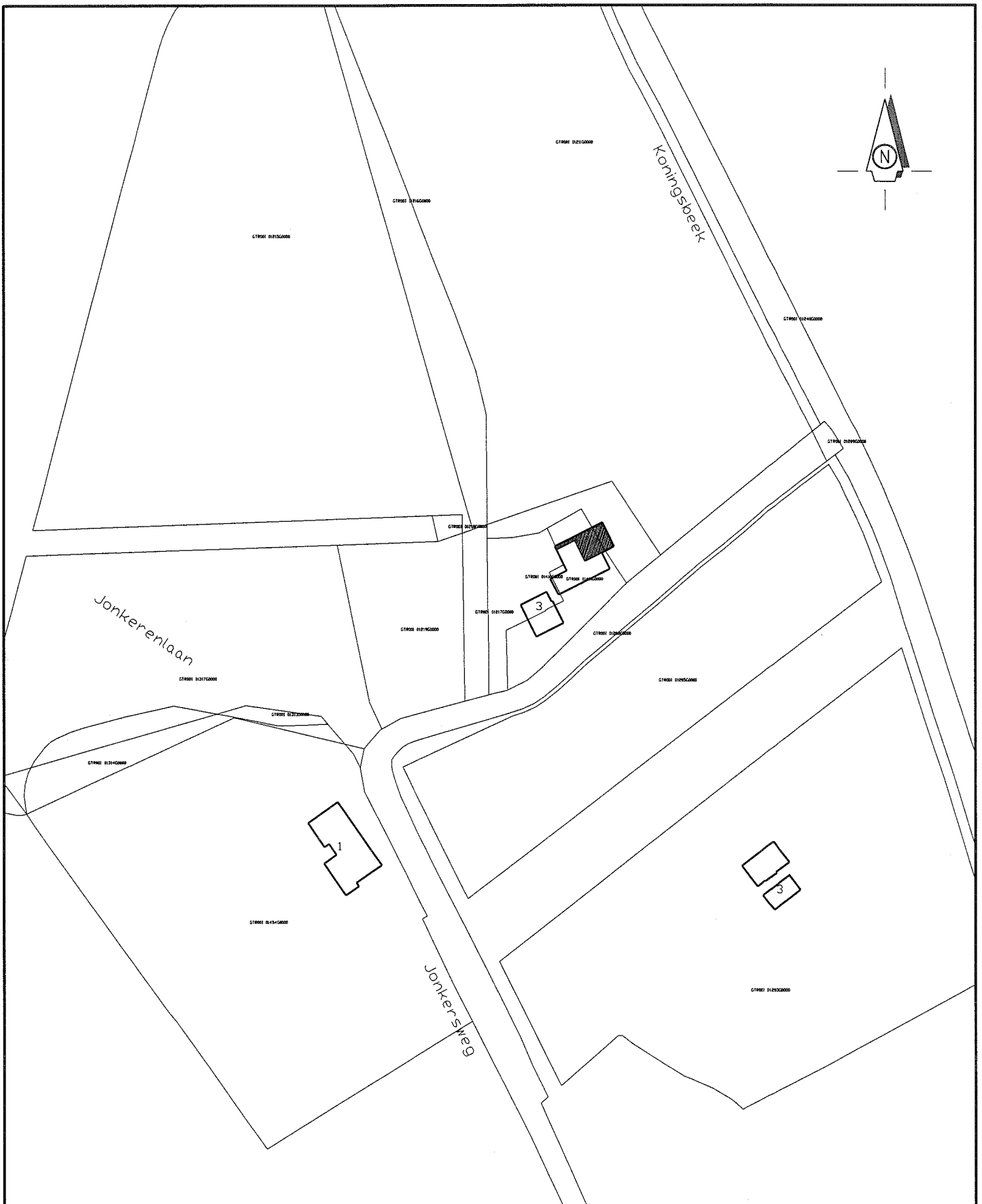
6.4 conclusie


De gemeente Berkelland kan onder bepaalde voorwaarden op basis van het gestelde in de regionale beleidsnotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' en het gegeven dat mede op provinciaal niveau gestreefd wordt naar een versterking van de cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied, medewerking verlenen aan een vrijstelling op het vigerende bestemmingsplan op grond van het gestelde in artikel 19, lid 1 (oude) WRO, mits hierbij de initiatiefnemer een vereveningsplan (bijvoorbeeld landschappelijke inpassing) uitwerkt en in uitvoering geeft.

Hierbij zijn de aan een vrijstelling ten grondslag liggende aspecten nader overwogen. Geconcludeerd kan worden dat realisatie van de voorgenomen plannen op grond van de in deze rapportage opgenomen overwegingen mogelijk is indien de sloop van de bestaande opstallen plaats vindt op bepaalde tijdstippen en onder hierboven beschreven condities en er overeenstemming wordt bereikt over het op te stellen en uit te voeren vereveningsplan.

BIJLAGE I

Regionale en locale situering



projectnr. : AN 14601 schaal : 1 : 2.000 bijlage : la	Locale situering geprojecteerde uitbreiding Jonkersweg 3 Gelselaar	



projectnr. : **AN 14601**
schaal : **1 : 500**
bijlage : **lb**

UITBREIDINGSPLAN AMBACHTELIJKE BEDRIJFSRUIMTE
Jonkersweg 3
Gelselaar

ancoor
PROJECTMANAGEMENT

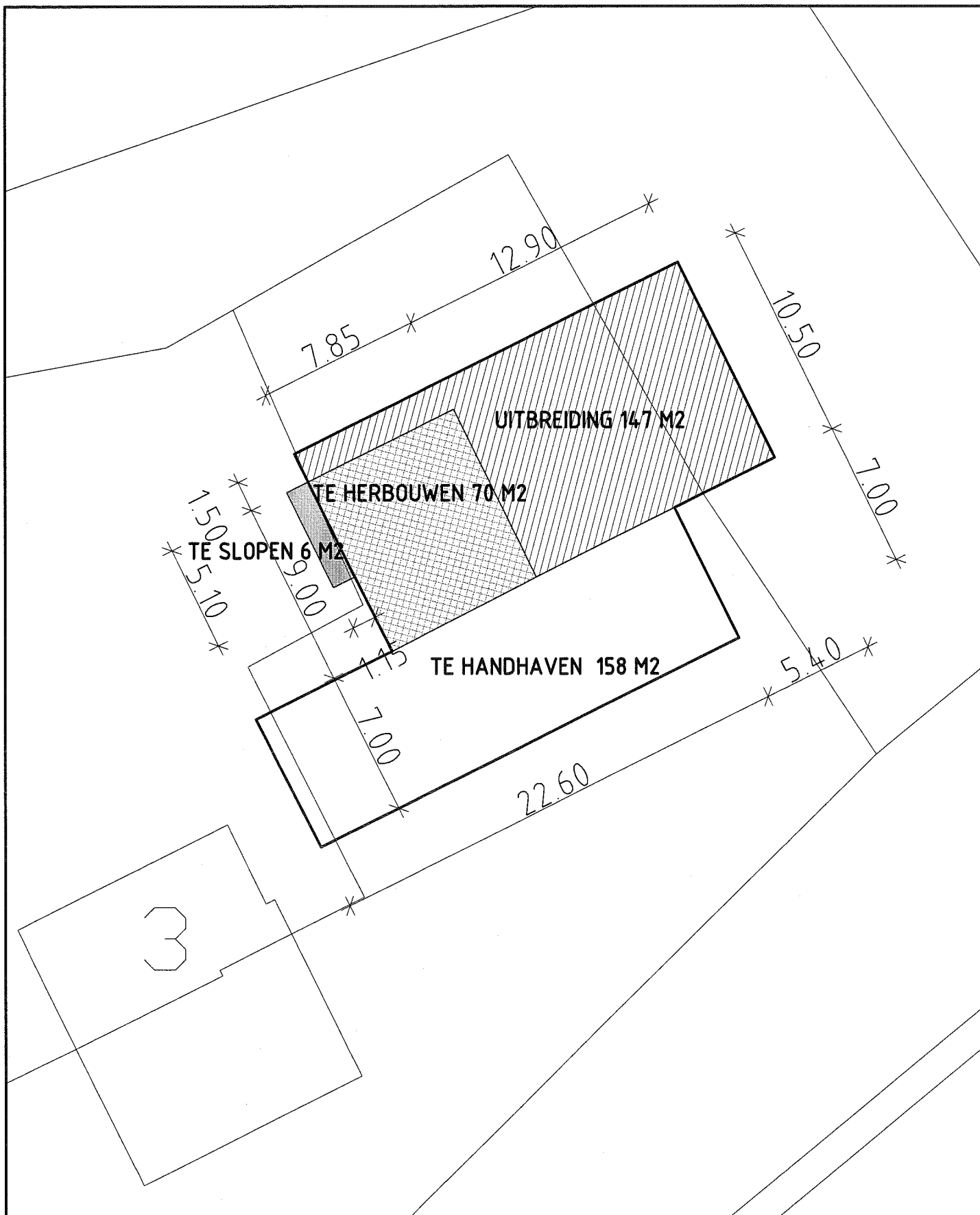
BIJLAGE II
Luchtfoto



LIGGING PLANGEBIED: JONKERSWEG 3
GELSELAAR

ANCOOR OKT 2008

BIJLAGE III
Uitgewerkt uitbreidingsplan



Legenda: = Uitbreidingslocatie
 = Herbouwlocatie
 = Te Slopen

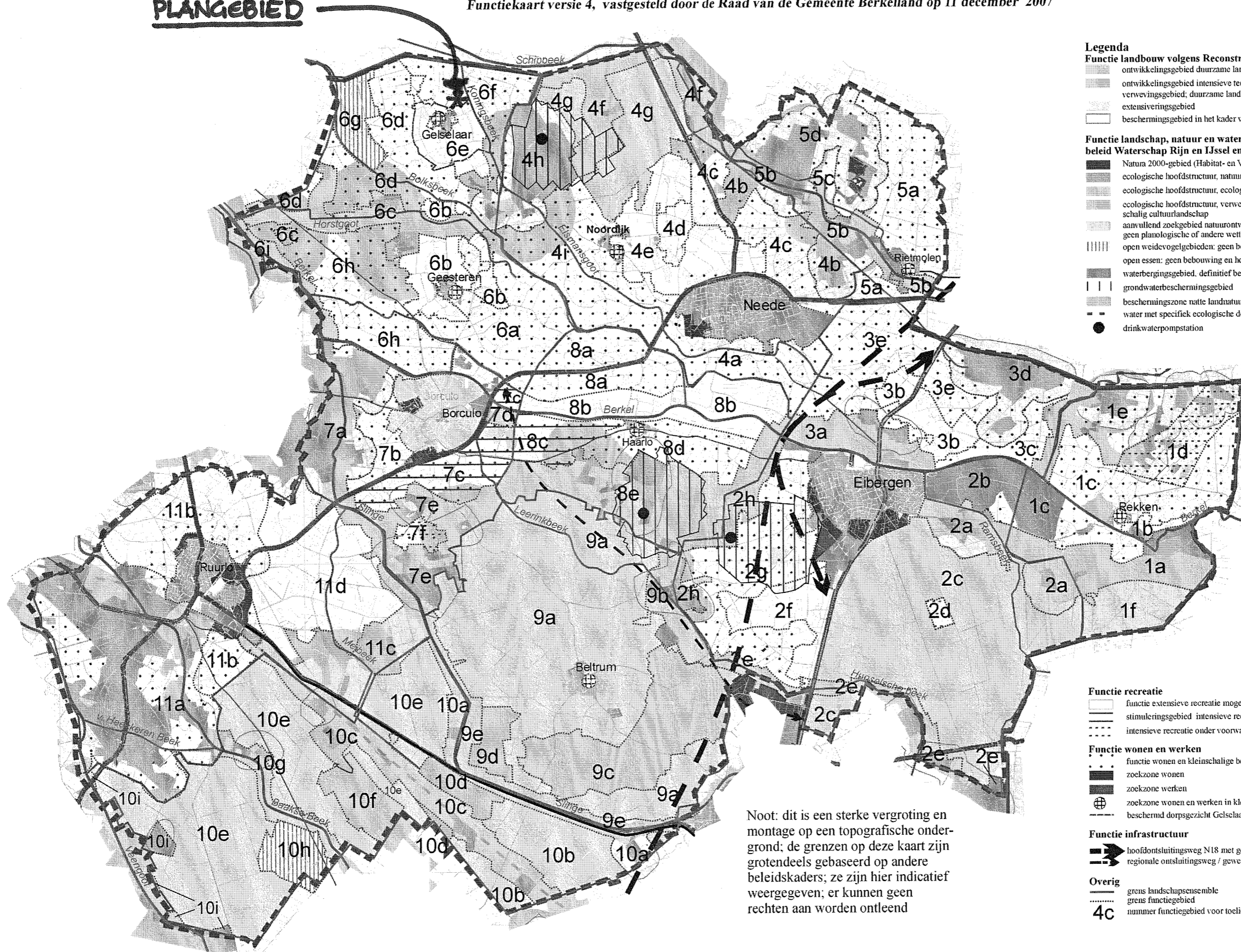
projectnr. : AN 14601 schaal : 1 : 250 bijlage : III	UITBREIDINGSPLAN AMBACHTELIJKE BEDRIJFSRUIMTE Jonkersweg 3 Gelselaar	
---	---	--

BIJLAGE IV
Ruimtelijke visie Buitengebied

LIGGING PLANGEBIED

Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland

Funciekaart versie 4, vastgesteld door de Raad van de Gemeente Berkelland op 11 december 2007



- Legenda**
- Funcie landbouw volgens Reconstructieplan Achterhoek-Liemers**
- ontwikkelingsgebied duurzame landbouw
 - ontwikkelingsgebied intensieve teelten
 - verwevingsgebied; duurzame landbouw en andere functies
 - extensiveringsgebied
 - beschermingsgebied in het kader van de Wet Ammoniak en Veehouderij
- Funcie landschap, natuur en water volgens Streekplan Gelderland 2005, beleid Waterschap Rijn en IJssel en inbreng gebiedscommissie**
- Natura 2000-gebied (Habitat- en Vogelrichtlijn en Natuurbeschermingswet)
 - ecologische hoofdstructuur, natuurkerngebied
 - ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingszone
 - ecologische hoofdstructuur, verwevingsgebied: NSW-landgoederen en kleinschalig cultuurlandschap
 - aanvullend zoekgebied natuurontwikkeling, wateropvang en -berging Berkelland; geen planologische of andere wettelijke beperkingen
 - open weidevogelgebieden: 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

- Funcie recreatie**
- functie extensieve recreatie mogelijk (ja, mits)
 - stimuleringsgebied intensieve recreatie onder voorwaarden, maatwerk
 - intensieve recreatie onder voorwaarden mogelijk, maatwerk
- Funcie wonen en werken**
- functie wonen en kleinschalige bedrijvigheid onder voorwaarden inpasbaar (ja, mits)
 - zoekzone wonen
 - zoekzone werken
 - zoekzone wonen en werken in kleine kernen
 - beschermd dorpsgezicht Gelselaar
- Funcie infrastructuur**
- hoofdontsluitingsweg N18 met gewenste omleiding Eibergen en evt. nieuw tracé regionale ontsluitingsweg / gewenste regionale ontsluitingsweg
- Overig**
- grens landschapsensemble
 - grens functiegebied
 - 4c** nummer functiegebied voor toelichting

Noot: dit is een sterke vergroting en montage op een topografische ondergrond; de grenzen op deze kaart zijn grotendeels gebaseerd op andere beleidskaders; ze zijn hier indicatief weergegeven; er kunnen geen rechten aan worden ontleend