

Ruimtelijke onderbouwing voor:
Uitbreiding ijssalon 't Dommerholt
& toestaan van lichte horeca-activiteiten



Opdrachtgever:

Mts. Evenhuis
Ijsboerderij 't Dommerholt
Hambroekweg 6
7271 NA Borculo

WIK Adviesgroep, Opgesteld door: A. Roeke
Heelweg 6, Beltrum
0544-482492
info@wik-adviesgroep.nl

Versie 3.1, 08-11-2012

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Het plangebied	4
1.3 Huidige situatie.....	5
1.4 Het gewenste plan.....	5
1.5 Bestemmingsplan ter hoogte van de locatie.....	7
2. Beleidskaders.....	8
2.1 Rijksbeleid.....	8
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	10
2.4 Gemeentelijk beleid	10
3. Omgevingsaspecten	15
3.1 Bodem & Archeologie/monumentenwet.....	15
3.2 Ecologie	16
3.3 Milieuhygiënische aspecten	17
3.4 Infrastructuur	21
3.5 Watertoets	22
3.6 Landschappelijke inpassing	23
4. Uitvoerbaarheid	25
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	25
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
Bronnenlijst	26
Bijlagen	27
Bijlage 1 Sfeerbeelden locatie Hambroekweg 6 Borculo.....	28
Bijlage 2 Erfinrichtingsschets t.b.v. uitspanningBijlage 3 Vooraanzicht uitbreiding ijssalon ‘t Dommerholt	30
Bijlage 3 Vooraanzicht uitbreiding ijssalon ‘t Dommerholt	31

Bijlage 4	Tabel Watertoets.....	31
Bijlage 5	Geluidscontouren planlocatie	32

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Evenhuis wonende aan de Hambroekweg 6 te Borculo, heeft naast een melkveebedrijf, een ijssalon. Deze ijssalon is in de loop der tijd een belangrijke inkomstenbron geworden. De familie Evenhuis wil de ijssalon binnen niet al te lange tijd vergroten aangezien de ijssalon een jaarlijks groeiende bezoekersstroom heeft. Tevens worden steeds meer groepen toeristen/recreanten ontvangen voor presentaties en rondleidingen. Verder wil de familie Evenhuis de mogelijkheid hebben om alcoholische dranken aan te bieden. Hiervoor zal de huidige agrarische bestemming van de ijssalon aangepast moeten worden naar een ontvangstruimte met ondersteunende horeca, ten behoeve van recreatieve en educatieve nevenactiviteiten van het agrarische bedrijf.

Met het nemen van een afwijking van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1.a, onder 3 WABO is het mogelijk af te wijken van een geldend bestemmingsplan. Het besluit (vergunning) dient dan te worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing waarin blijkt dat de beoogde plannen niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Onder een goede ruimtelijke ordening wordt verstaan:

Ruimtelijke ordening is de verdeling van de ruimte voor verschillende functies. Daarbij worden keuzes gemaakt omdat ruimte schaars is. Met dat doel, worden alle ruimtelijk relevante aspecten op een rij gezet (geordend) en belangen afgewogen. Want belangen kunnen tegenstrijdig zijn. Deze belangenafweging is de ruimtelijke ordening. Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, en waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en nu juist op die plek is gelegen. Met andere woorden: er moet altijd een antwoord zijn op de vragen "Wat waar en waarom daar".

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Borculo en is ongeveer 100 meter ten zuiden gelegen van de bebouwde kom. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Borculo (Berkelland), Sectie F nr. 87. De onderstaande luchtfoto toont de ligging van het plangebied (Zie icoon A).



Figuur 1: Ligging plangebied Hambroekweg 6 Borculo
(Bron: GoogleMaps, 2012)

1.3 Huidige situatie

Ijsboerderij 't Dommerholt is een familiebedrijf aan de rand van Borculo dat gerund wordt door de familie Evenhuis. Het bedrijf bestaat uit een melkveebedrijf met ongeveer 100 melkkoeien en jongvee. De melkkoeien worden gemolken met een melkrobot en het voeren gebeurt met voorraad voeding door middel van een hydraulisch opschuifhek. Hiermee is het bedrijf arbeidsvriendelijk ingericht en is er ruimte voor een neventak. Het bedrijf verwerkt een deel van de melk tot ijs. Het ijs wordt bereid en verkocht in de ijssalon op het bedrijf. Naast deze ijssalon runt de familie Evenhuis een ijssalon in het centrum van Doetinchem.

Omdat de ijsboerderij 't Dommerholt in het vakantie seizoen steeds drukker wordt wil de familie Evenhuis de salon en de speeltuin uitbreiden. Naast deze activiteiten is er ook steeds meer vraag naar rondleidingen op het bedrijf door groepen. Er worden ook arrangementen aangeboden in combinatie met andere aanbieders in Berkelland.

1.4 Het gewenste plan

Uitbreiding

Zoals reeds in de aanleiding is aangegeven, wil de familie Evenhuis de ijssalon uitbreiden. Deze uitbreiding (ca. 115 m²) is nodig omdat de klandizie elk jaar toeneemt en dat kan de huidige capaciteit niet meer aan. De gewenste uitbreiding is tevens nodig om de grotere stroom bezoekers bij slecht weer onderdak te kunnen bieden. Verder wordt de toiletgroep vergroot naar de gestelde eisen en wordt een afzuigstelsel geïnstalleerd (zie bijlage 2 voor de toekomstige erfinrichting). Het aantal bezoekers wordt niet bijgehouden en daarom moeilijk aan te geven. Schattingen leveren ongeveer het volgende beeld op.

Periode 1 november – 1 maart: gemiddeld 2 à 3 auto's per dag met gemiddeld 10 bezoekers.

Periode 1 maart – 1 november in de niet-vakantieweken: gemiddeld 15 auto's per dag met gemiddeld 50 bezoekers.

Periode 1 maart – 1 november in de vakantieweken: gemiddeld 50 auto's per dag met gemiddeld 100 tot 150 bezoekers.

De verwachting is dat er door de nieuwe activiteiten en de uitbreiding een verdubbeling zal optreden van het aantal bezoekers.

Educatie

De uitbreiding heeft de functie van een multifunctionele ruimte en biedt plaats aan 15-50 personen voor bijvoorbeeld vergaderingen, presentaties over het bedrijf en een film over ijsbereiding. Steeds vaker krijgt de familie Evenhuis verzoeken om een ruimte beschikbaar te stellen voor een vergadering in combinatie met een bedrijfsexkursie. Dit biedt vooral mogelijkheden om de slappere perioden buiten de vakanties op te vullen.

Recreatie

Naast de uitbreiding van de ijssalon wil de familie Evenhuis meer vermaak brengen voor jong en oud. Op dit moment is er een speeltuin en een groot dambord aanwezig. Het is in ieder geval de bedoeling dat de speeltuin uitgebreid wordt met een Jeu de Boulesbaan. De reden om de bezoekers meer mogelijkheden te bieden voor vermaak, is dat het er uiteindelijk toe leidt dat mensen langer op het bedrijf verblijven. Automatisch groeit door de langere verblijftijd, de behoefte om wat te kunnen eten en te drinken (tevens alcoholisch). Daarnaast probeert de familie Evenhuis bewust verbindingen te leggen met andere activiteiten in de buurt om mensen een dagvullend programma aan te kunnen bieden.

Parkeren

Op het terrein is parkeerruimte aanwezig. Deze zal worden uitgebreid tot circa twintig parkeerplaatsen en twee mindervalide-parkeerplaatsen. Daarnaast komt er ruimte voor drie bussen om te parkeren.

Details uitbreiding

- Uitbreiding ijssalon ca. 115 m² in de vorm van een multifunctionele ruimte (zie bijlage 3 Vooraanzicht uitbreiding ijssalon 't Dommerholt)
- Uitbreiding speeltuin
- Uitbreiding parkeerterrein

1.5 Bestemmingsplan ter hoogte van de locatie

Voor de locatie Hambroekweg 6 in Borculo geldt het bestemmingsplan buitengebied Borculo, herziening 2004. Volgens het bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Agrarisch. Op grond van de voorschriften moet de bedrijfsbebouwing binnen de grenzen van het bouwperceel worden opgericht. De beoogde ontwikkelingen voldoen hieraan.



Figuur 2: Bestemmingsplan buitengebied Borculo, locatie Hambroekweg 6
(Bron: Gemeente Borculo, 2004. Bestemmingsplan buitengebied Borculo)

Situatie gewenste plannen met bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met de huidige bestemmingsplanvoorschriften. Dit blijkt uit:

- De huidige extensieve dagrecreatie wordt intensiever van aard
De dagrecreatie wordt uitgebreid met een grotere speeltuin en een multifunctionele ruimte voor mogelijkheden voor bijvoorbeeld vergaderingen en presentaties/educatie. Dit zijn geen agrarische activiteiten waardoor het in strijd is met het bestemmingsplan.
- Het willen uitvoeren van lichte horeca activiteiten
De familie Evenhuis wil tevens alcoholische dranken aanbieden. De huidige agrarische bestemming van de ijssalon zal aangepast moeten worden naar een ontvangstruimte met ondersteunende horeca, ten behoeve van recreatieve en educatieve nevenactiviteiten van het agrarische bedrijf.

2. Beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

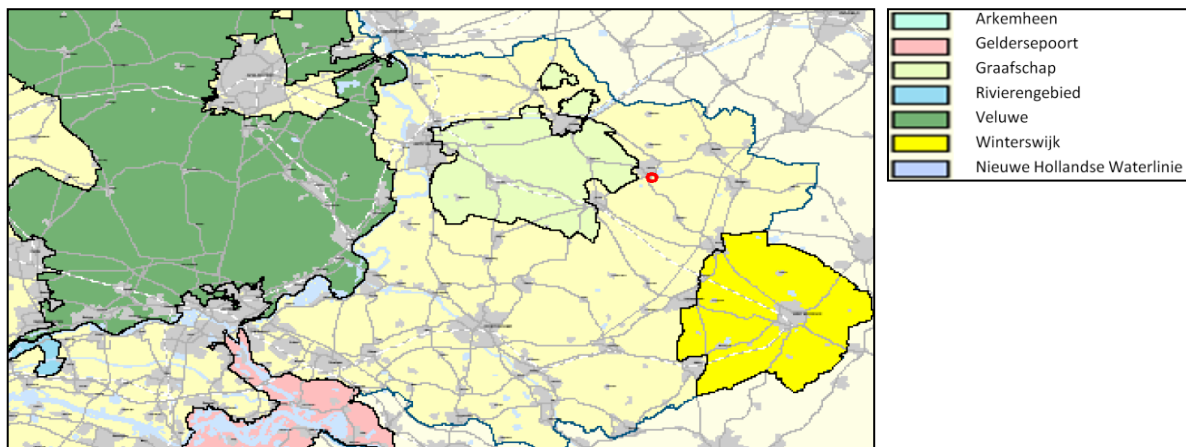
- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 (SVIR)

De SVIR heeft een drietal rijksdoelen geformuleerd voor de komende 30 jaar. De SVIR richt zich op nationaal niveau op de vergroting van de concurrentiekracht, verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid en het waarborgen van de leefomgevingkwaliteit. De SVIR dient op hoofdlijnen uitgewerkt te worden op provinciaal en gemeentelijk niveau.

- **Vergroting concurrentiekracht**
Het bieden van een gunstig vestigingsklimaat voor bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers is de manier om de concurrentiekracht te vergroten. Daarnaast richt het zich op de zogenaamde “quality of life”: voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen, woonmilieus en recreatiemogelijkheden.
- **Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen bereikbaarheid**
Het doel is om in 2040 te beschikken over een optimale ketenmobiliteit door een verbinding te leggen met verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur- en ruimtelijke ontwikkeling.
- **Waarborgen leefomgevingskwaliteit**
De borging van natuurwaarden, biodiversiteit, unieke cultuurhistorische waarden en een goede milieukwaliteit zijn de instrumenten om de leefbaarheid- en veiligheid in Nederland te waarborgen.

Nationaal landschap

In de SVIR zijn 20 gebieden in Nederland bestempeld als Nationale Landschappen. Dit zijn waardevolle agrarische cultuurlandschappen. Het Rijk zet binnen deze landschappen in op behoud en ontwikkeling van landschappelijke en natuur- of cultuurhistorisch waardevolle gebieden en structuren. De locatie Hambroekweg 6 van de familie Evenhuis ligt niet in een nationaal landschap (zie rode aanduiding in onderstaande figuur).



Figuur 3: Nationale landschappen Gelderland
(Bron: Provincie Gelderland, 2012. Nationale landschappen)

Toetsing Rijksbeleid

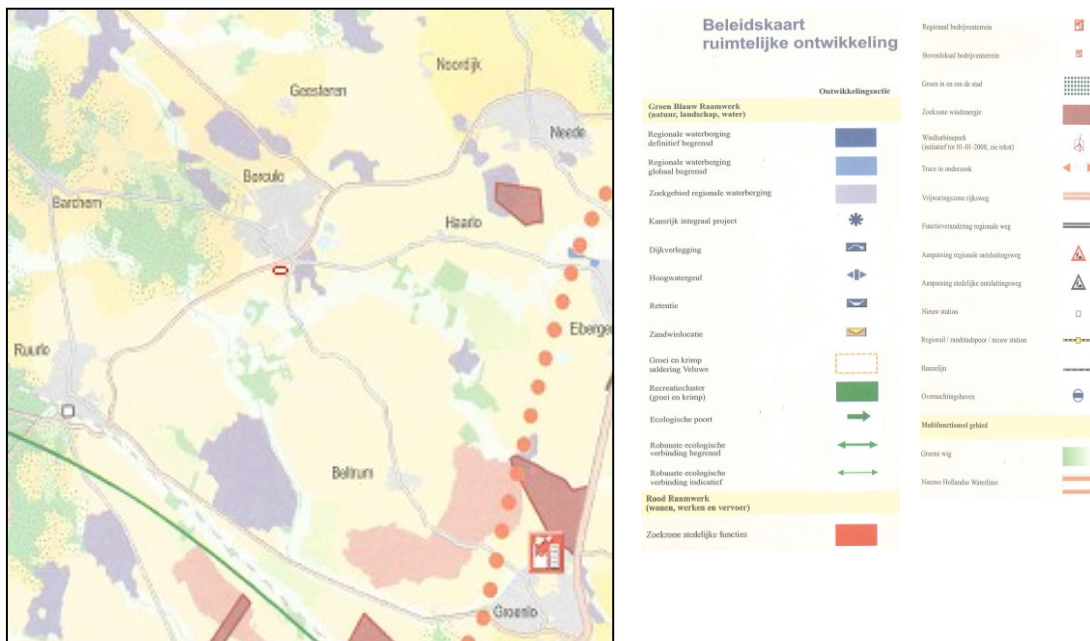
De beoogde plannen van de familie Evenhuis zijn niet in strijd met het Rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

- Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan "Gelderland 2005" is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en geldt als het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke beleid. Binnen de op de zogenaamde 'Beleidskaart ruimtelijke structuur' aangegeven provinciale ruimtelijke hoofdstructuur wil het provinciaal bestuur sturen op het vrijwaren van intensieve gebruiksvormen in het 'Groen-Blauwe Raamwerk'¹ en op het versterken van het 'Rood Raamwerk'². Daarentegen richt het provinciaal planologisch beleid zich niet op expliciete sturing binnen het 'multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie omvat.

Het projectgebied ligt volgens de streekplanbeleidskaart "Ruimtelijke structuur" in het multifunctionele gebied, multifunctioneel platteland. In het multifunctioneel gebied geeft het provinciaal ruimtelijk beleid geen expliciete sturing.



Streekplan Gelderland, 2005. Kaart ruimtelijke structuur

1 In het groen-blauwe raamwerk geeft de provincie alle ruimte aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is. Dan moeten er wel compensatie-maatregelen worden getroffen. Het groene raamwerk omvat onder meer de Veluwe, de grote rivieren en grote delen van de nationale landschappen in de Achterhoek, het Rivierenland en de Gelderse Poort.

2 Hier moet vooral de verstedelijking van Gelderland plaatsvinden. Het gaat om de zogeheten stedelijke netwerken: Stadsregio Arnhem-Nijmegen, Stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer, Wageningen-Ede-Rhemen-Veenendaal, De regionale centra Tiel, Doetinchem en Harderwijk en tot slot landbouw-ontwikkelings-gebieden (LOG's).

2.3 Regionaal beleid

- Regionale structuurvisie 2012

De Achterhoekse gemeenten hebben een gezamenlijke visie opgesteld, de regionale structuurvisie 2012. Deze visie is een actualisering van de regionale structuurvisie uit 2004. De actualisering is nodig geweest aangezien er onder andere veranderingen zijn opgetreden wat betreft energietransitie/klimaatveranderingen, bevolkingsverandering en veranderingen in de landbouw.

Veranderingen in de landbouw

Wat betreft veranderingen in de landbouw, kiest de Achterhoek voor het behoud, en waar mogelijk versterking, van haar karakteristieke kleinschalige landschap, maar ook voor de ondersteuning van de landbouwsector. Voor de grondgebonden landbouw is kavelruil en verdere samenwerking noodzakelijk voor het behoud van vitale bedrijven. Voor de intensieve veeteelt betekent dit het bieden van ruimte voor bestaande (veelal gezins) bedrijven en sterlocaties in verwevingsgebieden, dus ook buiten de aangewezen landbouwontwikkelingsgebieden (LOG gebieden). Het gaat om een goede balans tussen bestaande en nieuwe kwaliteiten (waarbij gemeenten dus ook randvoorwaarden stellen aan de omvang van de agrarische bedrijven en de landschappelijke inpassing).

De visie richt zich samengevat op de volgende doelstellingen:

- stimuleren economische vitaliteit buitengebied
- versterken leefbaarheid (van de kleine kernen)
- verbeteren ruimtelijke kwaliteit buitengebied

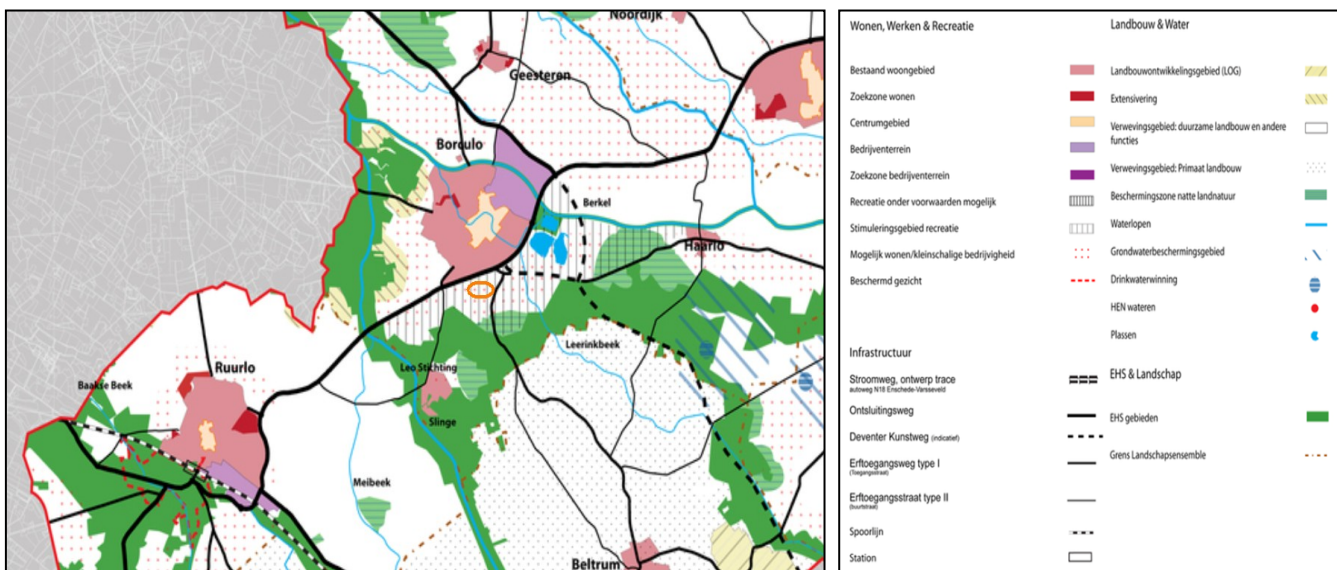
Toetsing regionaal beleid

Het beleid vanuit de regio richt zich op nieuwe kwaliteiten en het stimuleren van economische vitaliteit in de regio Achterhoek. De uitbreiding van de ijssalon 't Dommerholt waarborgt deze doelstellingen. De plannen zijn niet in strijd met het regionale beleid, het versterkt ze juist.

2.4 Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Berkelland 2025

De Structuurvisie 2025 van de gemeente Berkelland geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Berkelland. In de Structuurvisie valt het plangebied in een verwevingsgebied. Daarnaast ligt het tevens in een stimuleringsgebied recreatie en het gebied waar mogelijk wonen/kleinschalige bedrijvigheid toegestaan is. In de nabijheid van het plangebied ligt het recreatie gebied Hambroek. Dit gebied ligt tevens in een stimuleringsgebied recreatie en een gebied waar mogelijk wonen/kleinschalige bedrijvigheid is toegestaan (zie figuur 4).



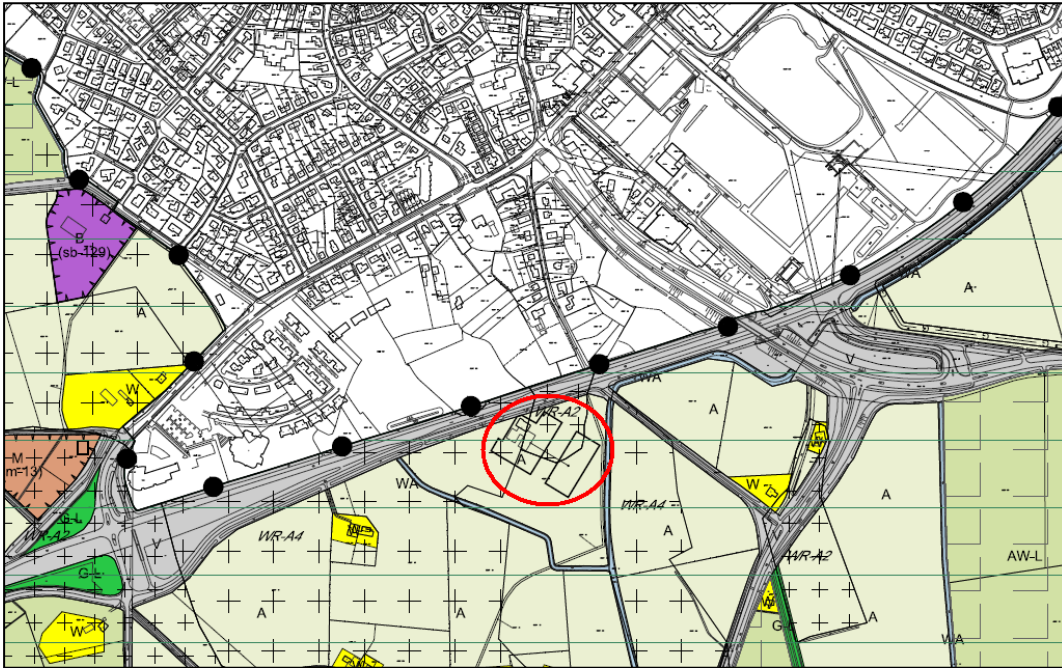
Figuur 4: Structuurvisie gemeente Berkelland
(Bron: Gemeente Berkelland, 2012. Kaart structuurvisie gemeente Berkelland 2025)

Verwevingsgebied

In een verwevingsgebied zijn er kansen voor meerdere functies. Binnen een dergelijk gebied zijn er op sommige locaties wel en bij sommige locaties geen groeimogelijkheden. Op de bovenstaande illustratie wordt duidelijk dat er in het gebied van het bedrijf van de familie Evenhuis een stimuleringsgebied recreatie is. Het doel van de uitbreiding is om recreatie te bieden aan mensen.

- Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012

Voor het buitengebied van de gemeente Berkelland gelden nog de bestemmingsplannen van de voormalige gemeenten Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo. Om de "oude" bestemmingsplannen te vervangen heeft de gemeente Berkelland het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" opgesteld.



Figuur 5: Voorontwerp Bestemmingsplan buitengebied Berkelland, locatie Hambroekweg 6 Borculo
(Bron: Gemeente Berkelland, 2012. Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Berkelland)

Het voorontwerp bestemmingsplan geeft aan dat er ter hoogte van het plangebied onder de archeologische waarde 2 valt. Verder wordt duidelijk dat het plangebied een agrarische bestemming heeft. Aangezien de familie Evenhuis tevens een ondergeschikte horeca functie wil, is het van belang dat de gemeente Berkelland medewerking verleend aan het toestaan van ondergeschikte horeca activiteiten oftewel: Een ontvangstruimte met ondersteunende horeca, ten behoeve van recreatieve en educatieve nevenactiviteiten van het agrarische bedrijf.

Ondergeschikte horeca

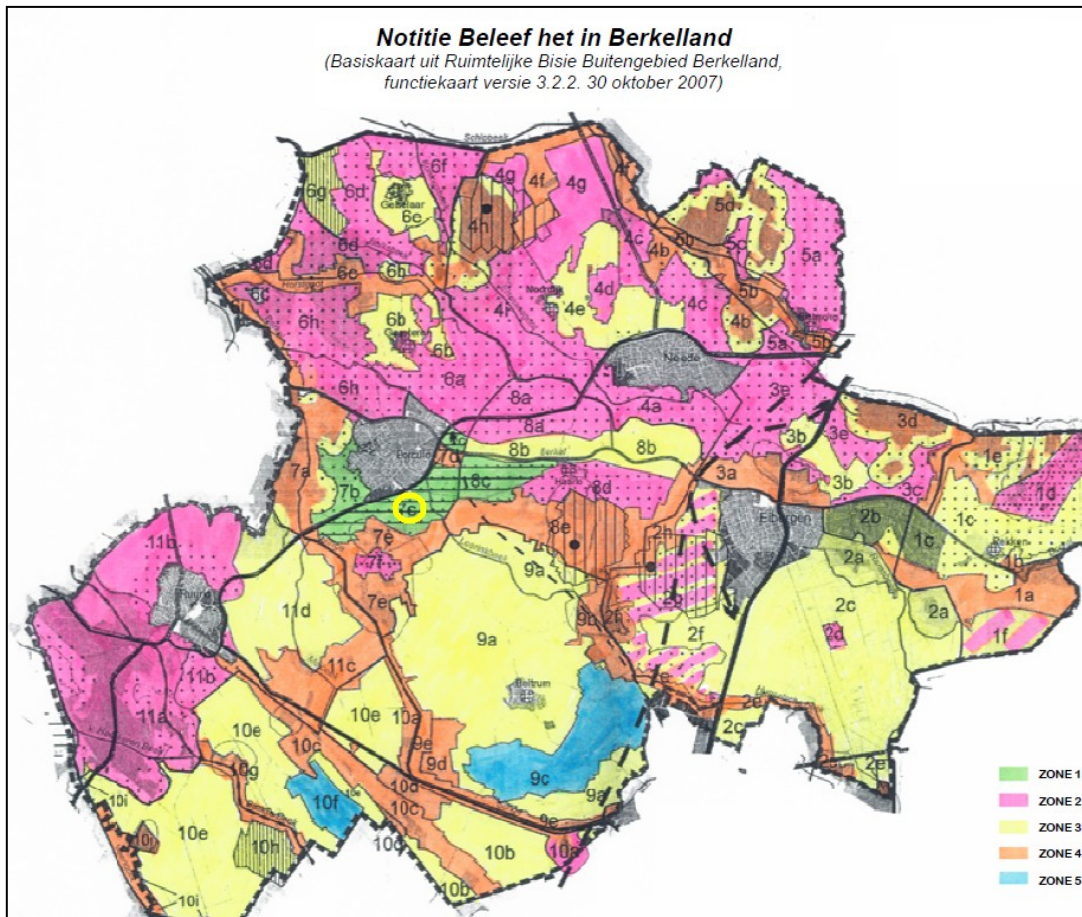
Binnen het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied 2012 is er vrijheid gelaten om ondergeschikte horeca activiteiten te starten in het buitengebied:

In het buitengebied zijn horeca-activiteiten ook als nevenactiviteit toegestaan binnen andere (gebieds)bestemmingen. Hierbij valt niet alleen te denken aan kantines bij sportterreinen of recreatiebedrijven (ondergeschikt aan de hoofdfunctie), maar ook aan kleinschalige horeca bij agrarische bedrijven of woningen in het buitengebied. Bij de ondergeschikte horeca geven de planregels aan deze alleen is toegestaan als zij dienstbaar is aan de hoofdfunctie. Op die manier laat het bestemmingsplan er geen zelfstandige horeca toe. Voor kleinschalige horeca op agrarische bedrijven en bij woningen biedt het bestemmingsplan ruimte via het functieveranderingbeleid. Dit is ook verwoord in de LTO publicatie 'Kleinschalige en ondersteunende horeca in het buitengebied. Een leidraad voor (Achterhoekse) gemeenten' die samen met de gemeenten tot stand is gekomen. Uit deze leidraad komt naar voren dat de gemeente maximaal 100 m² toelaat voor vormen van ondergeschikte/ondersteunende horeca. Dit is in de planregels verwerkt in de afwijkingsregelingen voor nevenactiviteiten.

- Toerisme Nota, Beleef het in Berkelland

De nota is opgesteld door de gemeente Berkelland, de Berkellandse ondernemers, brancheorganisaties, VVV en de regio Achterhoek. Het geeft een kader aan waarbinnen de jaren 2008 tot 2013 ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De visie richt haar pijlen samengevat op de lokale economie (werkgelegenheid en bestedingen), de omvang en rendement van zowel commerciële als publieke voorzieningen, de leefbaarheid, het behoud van cultuur en tot slot het imago van de gemeente. Er is een zonering gerealiseerd waarbij per zone globaal bekeken kan worden welke toeristische en/of recreatieve activiteiten in een bepaald gebied mogelijk zijn.

Het plangebied van de familie Evenhuis valt onder zone 1 (zie onderstaande illustratie 6, gele cirkel).



Figuur 6: Toerisme zonering Berkelland
(Bron: Gemeente Berkelland, 2007. Notitie Beleef het in Berkelland Zoneringskaart)

Zone 1 biedt in grote mate ruimte voor toeristische ontwikkelingen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld dag- en verblijfsrecreatie, themaparken, bungalowparken, recreatieve activiteiten met de Berkel. Evenals bij de voorgaande beleidsnota's wordt toerisme en recreatie gestimuleerd ter hoogte van de Hambroekweg 6. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling niet in strijd met de Nota toerisme.

- Horeca convenant gemeente Berkelland

In het horeca convenant zijn afspraken en verantwoordelijkheden vastgelegd tussen de gemeente, politie en de uitbaters van horecagelegenheden. Het convenant heeft meerdere doelstellingen:

1. Verminderen van het aantal meldingen fysiek geweld gepleegd in relatie tot het uitgaan. Hierbij te onderscheiden naar zwaarte van de incidenten;
2. het voorkomen van overlast voor de omgeving van horecabedrijven, het bevorderen van de veiligheid;
3. afstemming toelatingstijdstip van alle horecabedrijven teneinde ongewenste nachtelijke verplaatsingen (zowel lokaal als regionaal) van horecapubliek te voorkomen;
4. het scheppen van een veilig en aantrekkelijk uitgaansleven.

Drank- en Horecawet

De familie Evenhuis wil met de beoogde ontwikkelingen zich mede richten op ondergeschikte horeca activiteiten. Hiervoor dient er een drank- en horecawet vergunning te zijn. Om aan deze vergunning te voldoen dient in ieder geval te worden voldaan aan de volgende eisen:

- De onderneming staat ingeschreven bij de kamer van koophandel.
- Het pand voldoet aan inrichtingseisen voor hoogte, oppervlakte, ventilatie en de aanwezigheid van toiletten.
- Op de aanvraag moet elke lokaliteit (ruimte) vermeld staan, inclusief het terras.

Verder heeft de familie Evenhuis de beschikking over de diploma's: Middenstandsdiploma, Verklaring Sociale Hygiëne en Diploma Cafébedrijf.

Toetsing gemeentelijk beleid

De gewenste ontwikkelingen zijn niet in strijd met het beleid vanuit de gemeente Berkelland. Al het vigerende beleid van de gemeente Berkelland geeft aan dat zij toerisme en recreatie willen stimuleren ter hoogte van de Hambroekweg 6 te Borculo. Dit ligt in de lijn van de uitbreidingsplannen van de familie Evenhuis. Wel is het zo dat de huidige agrarische bestemming blijft met een afwijking voor een ontvangstruimte met ondersteunende horeca, ten behoeve van intensieve recreatieve en educatieve nevenactiviteiten van het agrarische bedrijf.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem & Archeologie/monumentenwet

- Bodem

Verdachte locaties met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Aangezien de recreatietak van het bedrijf intensiever wordt ligt het voor de hand dat personen meer dan twee uur per dag in de accommodatie aanwezig zijn. Door Tera Agribusiness BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van 9 juli 2012, projectnummer 2012-041

- Archeologie/monumentenwet

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Op grond van de verwachtingskaart is gebleken dat het plangebied binnen de archeologische waarde 2 valt. Deze verwachtingskaart is onder gebracht in het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012.

Bij de archeologische waarde 2 mag er niet meer dan 30 m² en dieper dan 30 cm in de grond worden gegraven, zonder dat de archeologische toestand in de bodem is vastgesteld. Bij de uitbreiding wordt in totaal 13,6 m² in de grond gegraven. Dat is beduidend minder dan de 30 m².

Wijze van bouwen

De ijssalon wordt uitgebreid met twee spantvakken van elk vier meter. De huidige voorpui en de luifel boven het terras worden verplaatst naar voren. Onder elke spant komen twee poeren met een doorsnede van 1 m. Tussen de spanten komt een sleuf van 0,6 meter breed. In totaal wordt er een oppervlakte geroerd van 4 x 1m² voor de poeren en 4 x 0,6m voor de fundering, wat samen uitkomt op 13,6 m². De vloer van de uitbreiding wordt op het zand gestort. Er komt geen kruipruimte of kelder onder.

De uitbreiding zorgt daarom niet of nauwelijks voor verstoring van eventuele archeologische waarden. Verder archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

- Monumentenwet

De wet- en regelgeving op rijksniveau rondom cultureel erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Het is het belangrijkste sectorale instrument voor de bescherming van cultureel erfgoed. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe monumenten aangewezen kunnen worden als beschermd monument. De wet heeft betrekking op gebouwen en objecten, stads- en dorpsgezichten, archeologische waarden en op het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

De gebouwen en objecten in het plangebied zijn niet aangewezen als beschermd monument. Hierdoor hebben de beoogde ontwikkelingen geen restricties op gebied van de monumentenwet.

Toetsing bodem & archeologie/monumentenwet

De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor problemen wat betreft de bodem & archeologie/monumentenwet. Er is geen archeologisch onderzoek nodig en de locatie kent geen restricties op gebied van de monumentenwet.

3.2 Ecologie

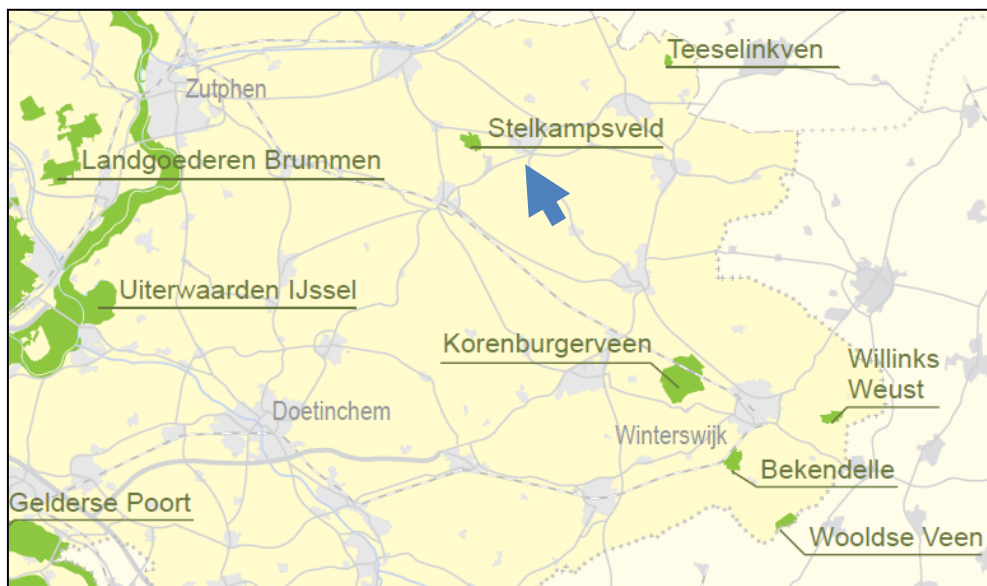
- Flora en Fauna

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Ten behoeve van de ontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt.

Er wordt in de beoogde plannen van de familie Evenhuis niets gesloopt. Daarnaast wordt er geen natuur aangetast aangezien er op de uitbreidingslocatie geen sprake is van beschermde flora.

- Natuurbeschermingswet/Natura 2000

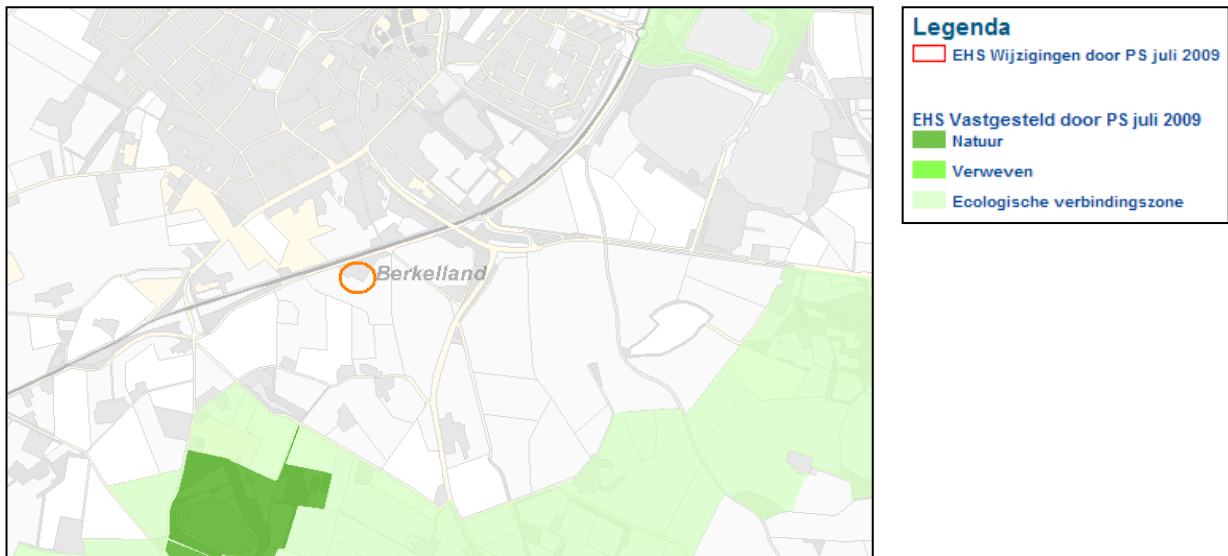
Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of beschermde natuurmonumenten en/of wetlands. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied Stelkampsveld. Dit gebied ligt op een afstand van circa 4 kilometer vanaf het plangebied. De beoogde ontwikkelingen hebben echter geen significante negatieve effecten op de habitats in dit Natura 2000 gebied. De activiteiten zorgen niet voor een toename van bijvoorbeeld geluid, geur en schadelijke stoffen (zoals ammoniak).



Figuur 7: Natura 2000 gebieden Gelderland
(Bron: Provincie Gelderland, 2012. Natura 2000)

- Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het dichtstbijzijnde zeer kwetsbare natuurgebied ligt op 560 meter van het plangebied. De Ecologische hoofdstructuur heeft geen hinder van de nieuwe activiteiten.



Figuur 8: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
(Bron: Provincie Gelderland, 2012. EHS Geodata groen Gelderland)

Toetsing Ecologie

De beoogde ontwikkelingen hebben geen significante negatieve effecten op beschermde flora- en fauna. Daarnaast ligt de locatie niet in kwetsbare gebieden en de Ecologische hoofdstructuur.

3.3 Milieuhygiënische aspecten

- Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Vanuit deze wet gelden voorwaarden ten aanzien van wegverkeers-, spoorweg-, scheepvaart- en industrielawaai. In het kader van de beoogde activiteit(-en) van de familie Evenhuis is wegverkeerslawaai van belang. Door de uitbreiding is de verwachting dat er meer wegverkeer aangetrokken wordt. Echter, eventuele geluidshinder wordt teniet gedaan door de ligging van de provinciale weg N315. Het achtergrond geluidsniveau van deze provinciale weg overstemt het geluidsniveau van de activiteiten op de planlocatie.

Binnen ruimtelijke procedures is het ook van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Het betreft hier een activiteit en een gebouw dat geen geluidgevoelig object is voor de Wet geluidhinder. Toch moet een goed leefklimaat worden beoordeeld. Uit een berekening met Geomilieu v1.90 blijkt dat de gevelbelasting ligt tussen de 56 dB en 53 dB. Inclusief de correctie voor stiller wordende motorvoertuigen in de toekomst van 2 dB is de belasting op de gevel respectievelijk 54 en 51 dB. De norm voor een agrarische bedrijfswoning is maximaal 58 dB. De planlocatie ligt op een agrarisch perceel waarmee een gevelbelasting tussen 54 en 51 dB een acceptabele belasting is. Een acceptabel leefklimaat kan worden gegarandeerd. Zie ook bijlage 5 voor een overzicht van de geluidscontouren uit Geomilieu V1.90.

- Luchtkwaliteit

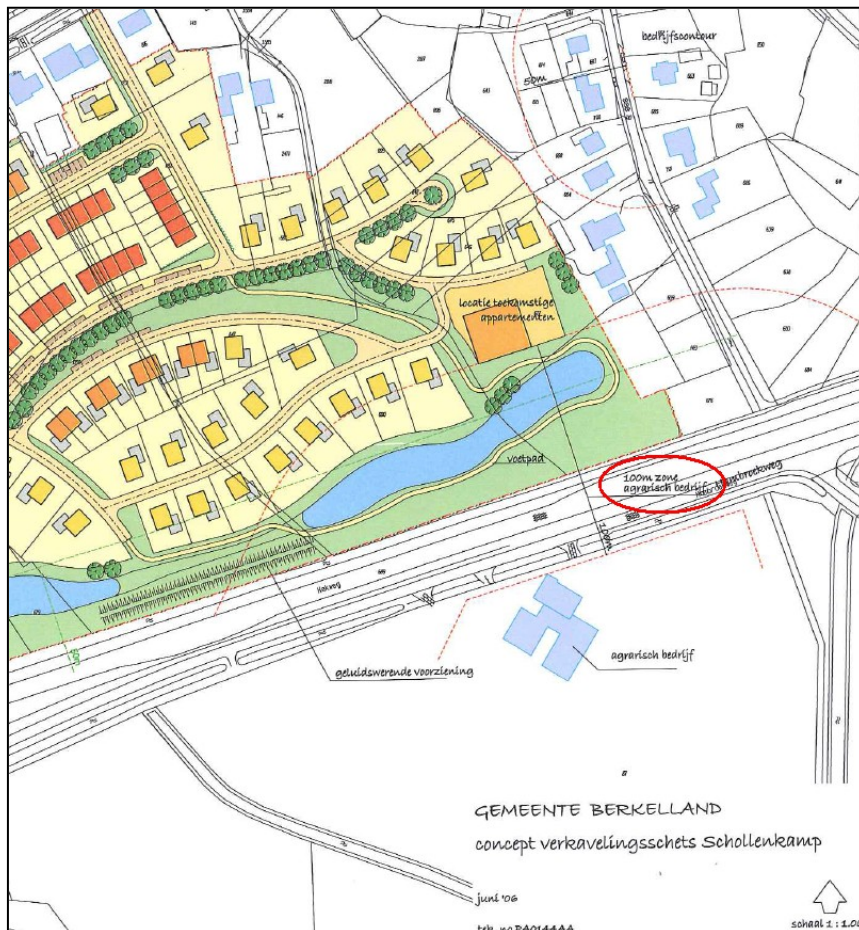
Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie drie richtlijnen gevormd. Deze richtlijnen zijn afgeleid uit de Wet luchtkwaliteit. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regeling:

- Besluit en de Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

De beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

- Geur

De uitbreiding van de ijssalon zorgt niet voor een verslechtering van de geurbelasting binnen het gebied. Omdat het bedrijf dieren houdt waarvoor geen geurnorm is vastgesteld (melkkoeien en jongvee), moet gerekend worden met een minimale afstand van 100 meter tot de dichtstbijzijnde gevel van een geurgevoelig object in de bebouwde kom (zie onderstaande figuur 9). Hieraan kan worden voldaan.



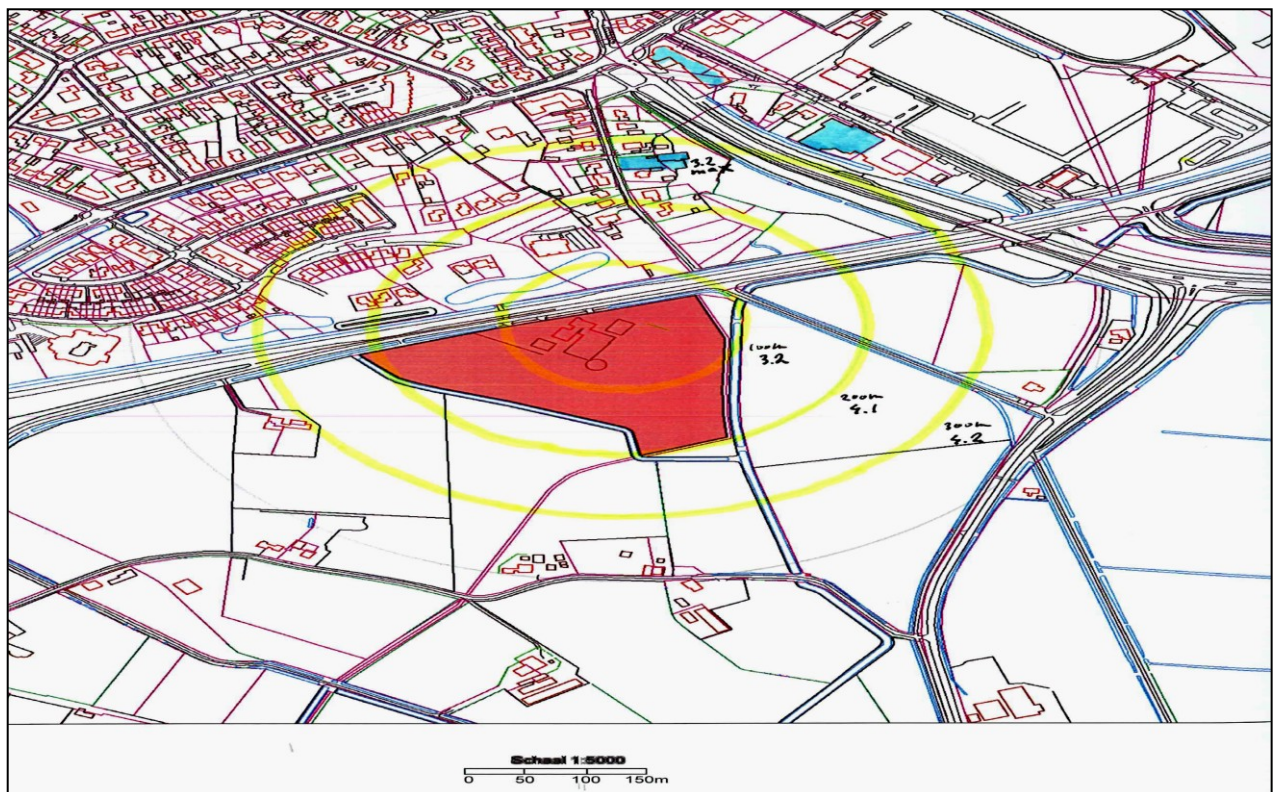
Figuur 9: Concept verkelingschets Schollenkamp
(Bron: Gemeente Berkelland, 2012. Concept verkelingschets Schollenkamp)

In de omgeving van het plangebied komen geen agrarische bedrijven voor die hinder zouden kunnen ondervinden van de uitbreiding van de ijssalon. Het dichtstbijzijnde rundveehouderijbedrijf ligt op ongeveer 600 m. afstand en het dichtstbij gelegen intensieve veehouderijbedrijf op ongeveer 900 meter. Deze worden niet belemmerd in hun ontwikkelingen.

- Bedrijven en milieuzonering

In de nabijheid van de ijssalon zijn geen industriële bedrijven of veehouderijen aanwezig die binnen de normering van de NVG afstanden liggen (zie onderstaande figuur 10).

Cirkel max. Categorie 3.2 op 100 meter afstand planlocatie: geen bedrijven
Cirkel max. Categorie 4.1 op 200 meter afstand planlocatie: geen bedrijven
Cirkel max. Categorie 4.2 op 300 meter afstand planlocatie: geen categorie 4.2 bedrijven, alleen een dakdekker/aannemer maximaal categorie 3.2



Figuur 10: Bedrijven en milieuzonering
(Bron: Gemeente Berkelland, 2012. Bedrijven en milieuzonering ter hoogte van planlocatie)

- Ammoniak

Het bedrijf is gelegen buiten de zone van 250 meter rondom een kwetsbaar gebied, zoals bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij. Vanuit deze wet gelden daarom geen beperkingen voor de gewenste plannen. Vandaar dat de beoogde plannen wel mogelijk zijn. Daarnaast zorgen de beoogde activiteiten niet voor een toename van ammoniak uitstoot.

- Externe veiligheid

Voor de beoordeling van de externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen);
- Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland;
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (plus de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi)/Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi)

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland

Middels deze beleidsvisie hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming rondom omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Zo staat voor woonwijken veiligheid hoog in het vaandel, terwijl op bedrijventerreinen ruimte blijft voor bedrijfsontwikkeling. Ook daar gelden echter de wettelijke veiligheidsnormen. De toegestane hoogte van het groepsrisico en de bouwmogelijkheden binnen risicocirkels (plaatsgebonden risico) verschillen in de beleidsvisie per onderscheiden gebied. Naast woonwijken en bedrijventerreinen gaat het bij deze gebiedsindeling om gemengde gebieden (met woon- en werkfuncties) en het buitengebied.

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi. Informatie uit risicoatlassen en toepassing van vuistregels wijst uit dat in Berkelland sprake is van een laag risiconiveau.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan.

Toetsing Externe veiligheid

Het Bevi is niet van toepassing op de bedrijfsactiviteiten op deze locatie. In de omgeving van deze locatie bevinden zich geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar. De locatie valt bovendien buiten het invloedsgebied van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit en het Vuurwerkbesluit krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van vervoersbewegingen die vallen onder het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen

bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

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

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding.

Toetsing milieuhygiënische aspecten

De beoogde ontwikkelingen van de familie Evenhuis zorgen niet voor verslechtering van geluidshinder, geur, luchtkwaliteit, ammoniak en externe veiligheid.

3.4 Infrastructuur

- Technische infrastructuur (kabels- en leidingen)

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Vandaar dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met technische infrastructuur.

- Verkeersinfrastructuur

Op de locatie zelf zal wel sprake zijn van toename van verkeer en zwaardere voertuigen. Vandaar dat een nieuwe infrastructurele ontsluiting wel nodig is (zie onderstaande illustratie).

Verkeersaantrekkende werking/parkeerplaatsen

Door de beoogde ontwikkelingen is het de verwachting dat er een toename komt van bezoekend verkeer. Hierdoor zal er meer ruimte gereserveerd worden voor de inpassing van nieuwe parkeerplaatsen. Verder is er een plan opgesteld voor de aan- en afrijroutes voor auto's en bussen (zie onderstaande figuur 11). De uitrit aan de Oude Grolsesteeg krijgt een breedte van zes meter voor een soepele doorstroming van het verkeer.



Figuur 11: Aan- en afrij routes verkeer ter hoogte van plangebied
(Bron: Bouwbureau AR, 2012. Aan- en afrij routes verkeer ter hoogte van plangebied)

Toetsing Infrastructuur

Er zullen circa twintig parkeerplaatsen zijn en twee mindervalideparkeerplaatsen benodigd zijn om de grotere bezoekersstroom op te vangen. Daarnaast is er ruimte voor drie bussen om te parkeren. Er is een plan opgesteld voor de aan- en afrij routes ter hoogte van het plangebied. Zie ook bijlage 2 waarop de parkeerruimte voor auto's en bussen is aangegeven op de erfinrichtingsschets.

3.5 Watertoets

De watertoets is sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen. Het waterbeleid van het Rijk en de provincie richt zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward".

Op basis van de standaard waterparagraaf van het waterschap Rijn en IJssel zijn deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief, maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. Deze waterparagraaf weegt de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema af via de watertoetstabel, zoals die in bijlage 4 is weergegeven. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het thema relevant.

Na het invullen van de watertoets wordt duidelijk dat er extra hemelwater afkomstig van het dak van de uitbreiding van de ijssalon, wordt afgevoerd naar een sloot. Dit heeft geen significante negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Daarnaast zal er sprake zijn van een toename van verhard oppervlak door de parkeerplaats voor de bussen (ongeveer 450 m²). Het hemelwater dat hiervan afstroomt wordt geïnfiltreerd in de achterliggende weilanden. Hierdoor is er een kleinere kans op overstroming van omliggende sloten.

Dit heeft wederom geen significante negatieve effecten voor de waterhuishouding in en rond het plangebied.

Toetsing Watertoets

De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor significante negatieve effecten in en rondom de waterhuishouding van het plangebied. Het water zal infiltreren in de weilanden en de omliggende sloten.

3.6 Landschappelijke inpassing

Een goede landschappelijke inpassing is een zodanige vormgeving en inpassing van het plangebied in de omgeving zodat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten. Hierin wordt de erfbeplanting opgenomen. Het plangebied ligt in een kampenlandschap aan de rand van Borculo langs een provinciale weg. Vanaf deze weg is ijsboerderij 't Dommerholt goed te zien. Met de inpassing van de planlocatie zijn een aantal uitgangspunten van belang:

- De geparkeerde auto's moeten "gecamoufleerd" worden zodat de verkeersveiligheid op de provinciale weg niet in het gedrang komt door afleiding.
- De zichtlijnen vanuit de bestaande bebouwing moeten blijven bestaan.
- Er worden zoveel mogelijk streekeigen plantensoorten gebruikt.
- Aan de oostzijde worden de wanden van de kuilplaten gecamoufleerd met blijvend groene planten zodat de "verrommeling" wordt weggewerkt.

Landschap/bodemtype

Het plangebied ligt in het kampenlandschap (zie onderstaande figuur 12).



Figuur 12: Landschapstype plangebied
(Bron: Gemeente Berkelland, 2012. Landschapstype plangebied)

Het kampenlandschap is vrij open, ontstaan door de ruilverkavelingen. Toch is er veel reliëf, wegenstructuren, sommige kavelgrenzen en structuren bewaard gebleven. Het kampenlandschap is het oudste cultuurlandschap van Berkelland en was herkenbaar aan de grillige perceelsvormen en wegen, de vele landschapselementen zoals houtwallen, singels, knobomen, zandwegen, steilranden en de relatief kleine esjes (zie onderstaande figuur 13).



Figuur 13: Kampenlandschap 1910
(Bron: Gemeente Berkelland, 2012. Kampenlandschapskaart 1910)

Ten zuiden van de planlocatie ligt een EHS kerngebied (Leostichting en omgeving) welke in verbinding staat met een droge EVZ die richting Eibergen loopt en een natte EVZ (Groenlosche Slinge).

Situatie plangebied

Langs de parkeerplaats aan de noordzijde zal een struweel hegbeplanting worden aangebracht van twee rijen in een driehoeksbeplanting. De struweelheg zal bestaan uit de soorten wilde liguster en veldesdoorn. Dit geeft een afwisselend beeld. De heg zal voor verschillende broedvogels aantrekkelijk zijn als broed en voedselplaats. Deze heg zal één of twee keer per jaar worden gesnoeid om teveel uitgroei te voorkomen.

Deze struweelheg zal ook aan de oost en zuidzijde van het bredere deel van de parkeerplaats worden doorgetrokken.

De bestaande laurierbeplanting langs de sleufsilos zal over de hele lengte worden doorgetrokken zodat de betonwanden een "groen" aanzicht krijgen.

Tussen de sleufsilos en de parkeerplaats ligt een speeltuin en het terras van de ijsalon. Aan de zuidzijde van de speeltuin zal een boomgaard worden aangelegd. Deze boomgaard zal bestaan uit verschillende oud Hollandse hoogstamfruitbomen, waaronder een vroege kersensoort, verschillende appelbomen en walnotenbomen. Zie voor de inrichting de erfinrichtingsschets in bijlage 2.

De fruitbomen vormen voor een groot aantal dieren een belangrijke voedselbron en mogelijke broed- en schuilgelegenheid.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het initiatief zijn er geen kosten voor de gemeente Berkelland. Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over de benodigde middelen waardoor het plan economisch uitvoerbaar is.

Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten voor tegemoetkoming in schade (planschade).

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

De aanvraag is in het kader van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan een inspraakprocedure onderworpen. Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening krijgt iedereen zes weken de tijd om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen tegen het plan. Dit wordt bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website en in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" van 11 september 2012. Tijdens de inspraakprocedure zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het plan is toegestuurd aan het Waterschap. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven na beoordeling van de ingediende stukken geen op- en of aanmerkingen te hebben op het plan, de ruimtelijke onderbouwing en de hierin opgenomen waterparagraaf. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Toetsing uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkelingen zijn uitvoerbaar. De initiatiefnemer, de familie Evenhuis beschikt over de benodigde middelen waardoor het plan op economisch gebied uitvoerbaar is.

Bronnenlijst

Internet

Gemeente Berkelland, 2007. Toerisme zoneringsplan Berkelland

<http://www.gemeenteberkelland.nl/dsresource?type=pdf&objectid=gured1:132553&versionid=&subobjectname=>

Gemeente Berkelland, 2012. Voorontwerp Bestemmingsplan buitengebied Berkelland, locatie Hambroekweg 6 Borculo

http://www.gemeenteberkelland.nl/Actueel/Ruimtelijke_plannen/In_behandeling/Bestemmingsplan_Buitengebied_2012/Voorontwerp

Gemeente Berkelland, 2012. Structuurvisie gemeente Berkelland

http://www.gemeenteberkelland.nl/Bestuur_en_beleid/Beleidsnota_s_en_rapporten/Structuurvisie_Berkelland_2025/Structuurvisie_Berkelland_2025_plankaart

GoogleMaps, 2012. Ligging plangebied Hambroekweg 6 Borculo

www.google.nl/maps

Provincie Gelderland, 2012. Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

<http://geodata2.prv.gelderland.nl/apps/groengelderland/>

PDF bestanden

Provincie Gelderland, 2012. Nationale landschappen Gelderland

http://www.gelderland.nl/Documenten/Themas/Landelijk_Gebied/Landschap/STREEKPLANUITWERKING%20NATIONALE%20OLANDSCHAPPEN.pdf

Provincie Gelderland, 2012. Natura 2000 gebieden Gelderland

http://www.gelderland.nl/Documenten/Kaarten_en_cijfers/Landelijk_gebied/A5_kaart.pdf

Fysieke bestanden

Bouw bureau AR, 2012. Aan- en afrij routes verkeer ter hoogte van plangebied

Gemeente Borculo, 2004. Bestemmingsplan buitengebied Borculo, locatie Hambroekweg 6

Gemeente Berkelland, 2012. Bedrijven en milieuzonering ter hoogte van planlocatie

Gemeente Berkelland, 2012. Concept verkavelingschets Schollenkamp

Gemeente Berkelland, 2012. Landschapstype plangebied

Gemeente Berkelland, 2012. Kampenlandschapskaart 1910

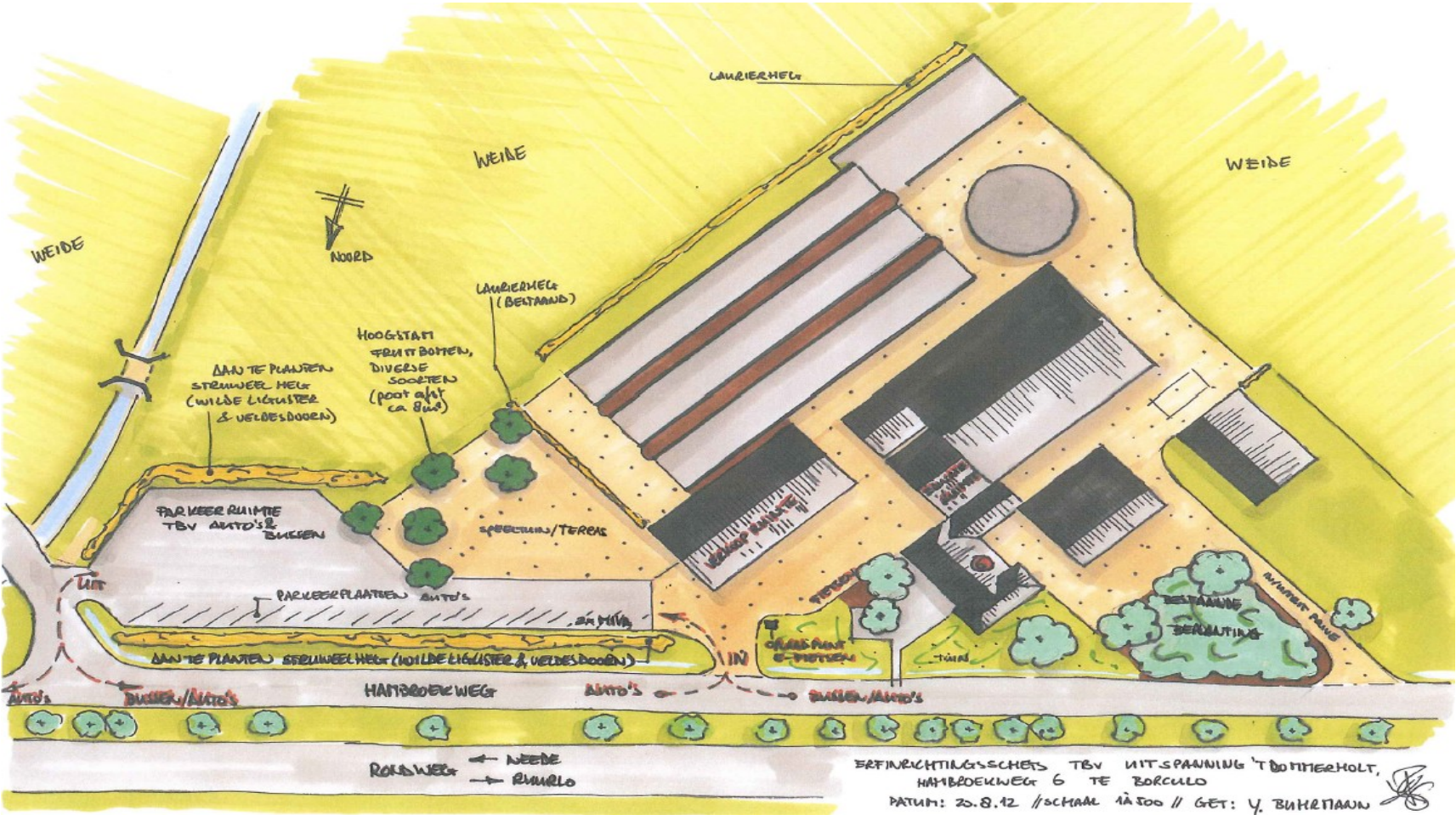
Bijlagen

Bijlage 1 Sfeerbeelden locatie Hambroekweg 6 Borculo





Bijlage 2 Erfinrichtingsschets t.b.v. uitspanning



Bijlage 3 Vooraanzicht uitbreiding ijssalon 't Dommerholt



Bijlage 4 Tabel Watertoets

Thema	Toetsvraag	Relevant '
HOOFDTHEMA'S		
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)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlakte water)	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 Nee Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Bijlage 5 Geluidscontouren planlocatie

Kopie van nieuwe toekomst 2020 obv 2008
2 mei 2012, 11:21

Gemeente Berkelland

