

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Broekhuisdijk 5, Gelselaar Nieuwbouw Recreatiegebouw “Erve Brooks”

Inlichtingen:

Gemeente Berkelland

Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling

Dhr. E. Spanjaard of mevr. J.M.E. Timmerhuis

0545-250 317 of 0545-250 409

Borculo, januari 2016


gemeente Berkelland

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland**

datum: 22 jan 2016

zaaknr: 66339

AB-nr: AB 2013110

Inhoudsopgave

Aanleiding omgevingsvergunning	3
Geldende bestemming	3
Juridische aspecten.....	4
Beschrijving van het projectgebied en het plan	4
Beleidsinventarisatie	6
Milieuhygiënische aspecten	9
Bodem en archeologie	10
Watertoets	12
Ecologische en ruimtelijke aspecten	13
Verkeer en parkeren.....	14
Economische uitvoerbaarheid	14
Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	14

Aanleiding omgevingsvergunning

Door Erve Brooks Vastgoed B.V. is een omgevingsvergunning aangevraagd om op het perceel aan de Broekhuisdijk 5, 7275 CB Gelselaar de bestaande stallen te vervangen door een nieuw gebouw voor horeca-activiteiten.

Op het perceel zijn een horecabedrijf en een agrarisch bedrijf gevestigd. De locatie staat bekend als "Erve Brooks".

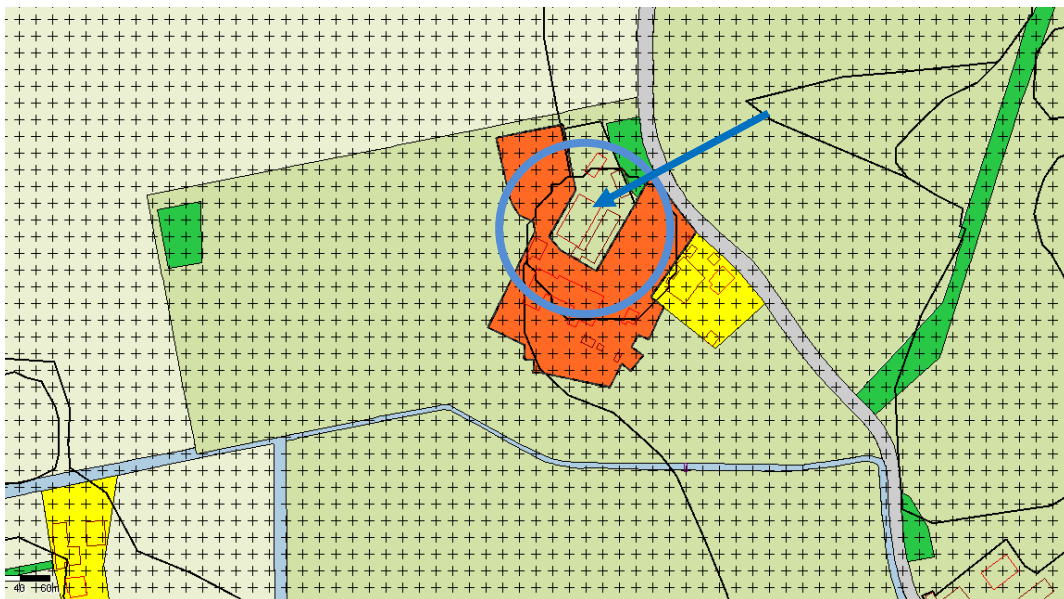
Het agrarisch bedrijf bestaat in hoofdzaak uit akkerbouw. Daarnaast zijn er een aantal dieren aanwezig die met name een functie vervullen in relatie tot de horeca/recreatie.

De horeca/recreatie omvat een restaurant, feestzaal, museum, (binnen)speeltuin, avonturenpad en kinderboerderij.

De regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan maken de beoogde bouw niet mogelijk.

Geldende bestemming

Voor het projectgebied aan de Broekhuisdijk 5 in Gelselaar golden de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012". Dit plan is op 26 juni 2013 door de gemeenteraad vastgesteld en op 18 september 2013 in werking getreden. Op basis van dat plan heeft het gebied deels de bestemming "Horeca" (artikel 11 van de planregels) en deels "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" (artikel 4 planregels). De te vervangen bebouwing ligt in de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden".



Uit: Digitale versie Bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" (niet op schaal).

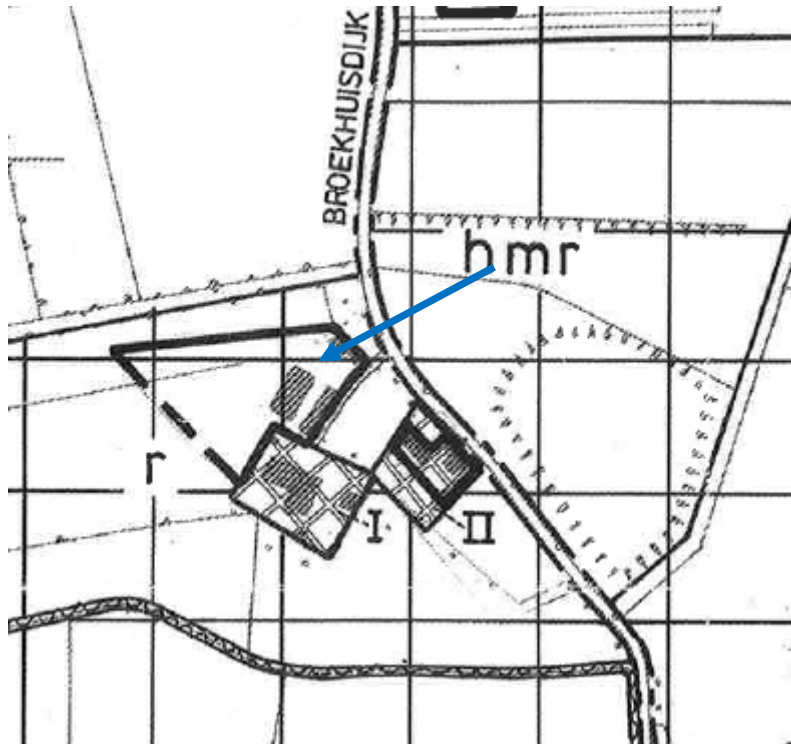


Locatie te vervangen bebouwing


Het is niet mogelijk op gronden met deze agrarische bestemming bebouwing op te richten voor horeca activiteiten. Dit is de reden waarom voor het verlenen van de aangevraagde omgevingsvergunning een afwijking van het bestemmingsplan nodig is.

Op 27 augustus 2014 heeft de Raad van State het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" vernietigd. Dit betekent dat het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" van de voormalige gemeente Borculo weer toetsingskader is.

De locatie waar het recreatiegebouw moet komen heeft in dat plan de bestemming “Agrarisch gebied met landschapswaarden”. Er ligt een bouwvlak. De bouw van een gebouw ten behoeve van de recreatieve tak past ook in dit geval niet binnen de geldende bestemming.



Uit: Bestemmingsplan “Buitengebied, integrale herziening” (niet op schaal).

 Locatie te vervangen bebouwing

Juridische aspecten

Omdat sprake is van een ingediend plan waaraan op basis van de geldende planregels geen medewerking kan worden verleend moet de aanvraag beschouwd worden als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Een omgevingsvergunning in strijd met een bestemmingsplan kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De motivering van het besluit moet dus een goede ruimtelijke onderbouwing bevatten (artikel 2.12 lid 1, onder a, juncto 3 Wabo). Deze notitie bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan.

Beschrijving van het projectgebied en het plan

Het projectgebied ligt aan de Broekhuisdijk 5 in Gelselaar. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het projectgebied.



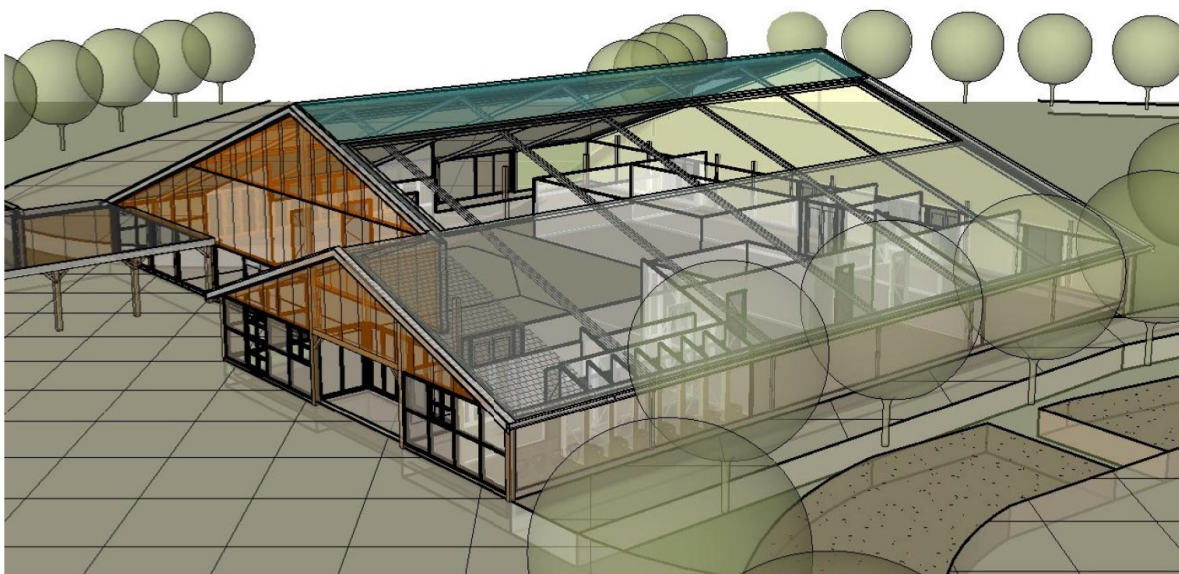
Luchtfoto perceel Broekhuisdijk 5

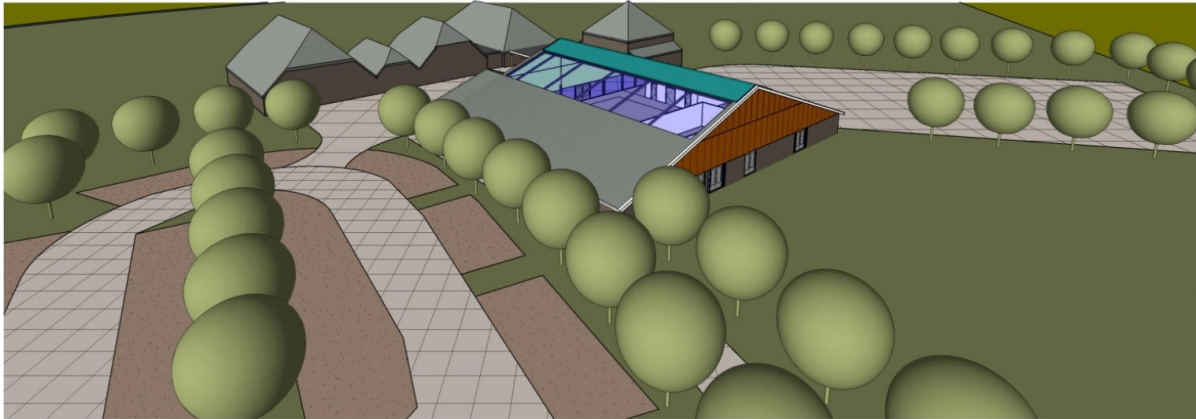
Zoals al genoemd bestaan de activiteiten op het perceel deels uit horeca en deels uit agrarisch. De op het erf aanwezige bebouwing is aan de zuidzijde in gebruik ten behoeve van de horeca en heeft ook de bestemming "Horeca".

De bebouwing aan de noordzijde (bij de pijl) zijn agrarische bedrijfsgebouwen met daarnaast de dienstwoning.

Feit is dat de agrarische functie afneemt ten opzichte van de horeca functie. In de geldende milieuvergunning zijn 50 stuks rundvee ouder dan 2 jaar en 42 stuks vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar opgenomen. Die dieraantallen zijn niet meer aanwezig. De aanwezige stalruimte daarvoor maakt plaats voor nieuwbouw ten behoeve van de horeca/recreatie. Feitelijk resteert er na realisatie van de plannen alleen nog een werktuigenberging voor de akkerbouw. De akkerbouw beslaat uit een oppervlakte van ongeveer 20 ha. Die gronden worden bewerkt door de aanvrager. De te houden dieren hebben met name een functie ten behoeve van de horeca/recreatie (kinderboerderij). Er zullen ongeveer 10 schapen en geiten, 2 paarden, 5 runderen en 40 stuks pluimvee aanwezig zijn. Daarnaast zullen er in de zomerperiode (april tot en met oktober) inweiders (ongeveer 30) op het bedrijf aanwezig zijn.

In onderstaande plaatjes is een impressie te zien van het eindplaatje.





Het plan voorziet in de bouw van een grote hal waarin diverse functies zijn ondergebracht, een dierenverblijf, potstal, speeltuin, zandbak, voorhuis en een zitgelegenheid. De totale oppervlakte bedraagt 1060 m², waarvan 685 m² verblijfsoppervlakte. De hoogte bedraagt ongeveer 9 meter. Het gebouw biedt plaats aan ongeveer 180 personen. Op dit moment bevatten de bestaande opstallen ongeveer 350 zitplaatsen.

Er wordt in de zomerperiode gerekend met een piekbelasting van ongeveer 400 personen (inclusief buitenterrassen) en in de winter met ongeveer 200 personen.

Door de uitbreiding is er ook in de winterdag plaats voor ongeveer 400 personen.

Bij evenementen (lentefeest, herfstfeest) is een bezoek van ongeveer 800 personen mogelijk. Dit zijn echter uitzonderingen.

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid

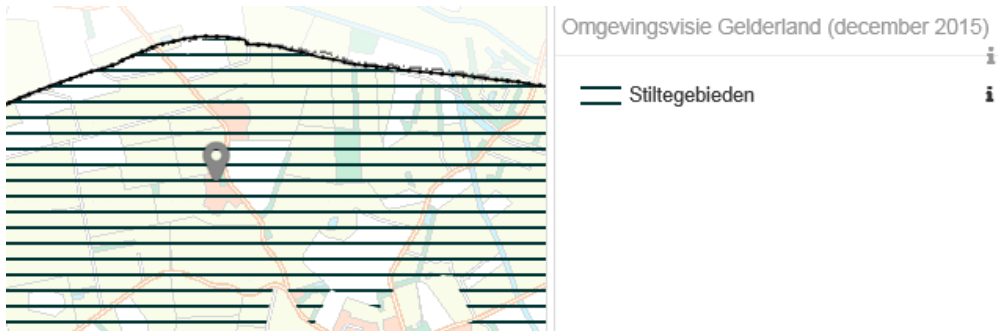
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Het kabinet beschrijft hierin, in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen. De voorgenomen uitbreiding is niet in strijd met rijksbeleid.

Provinciaal beleid

- Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vast als opvolger van het Streekplan Gelderland 2005. Uit de kaarten bij deze omgevingsvisie komt naar voren dat het perceel Broekhuisdijk 5 in een stiltegebied ligt.

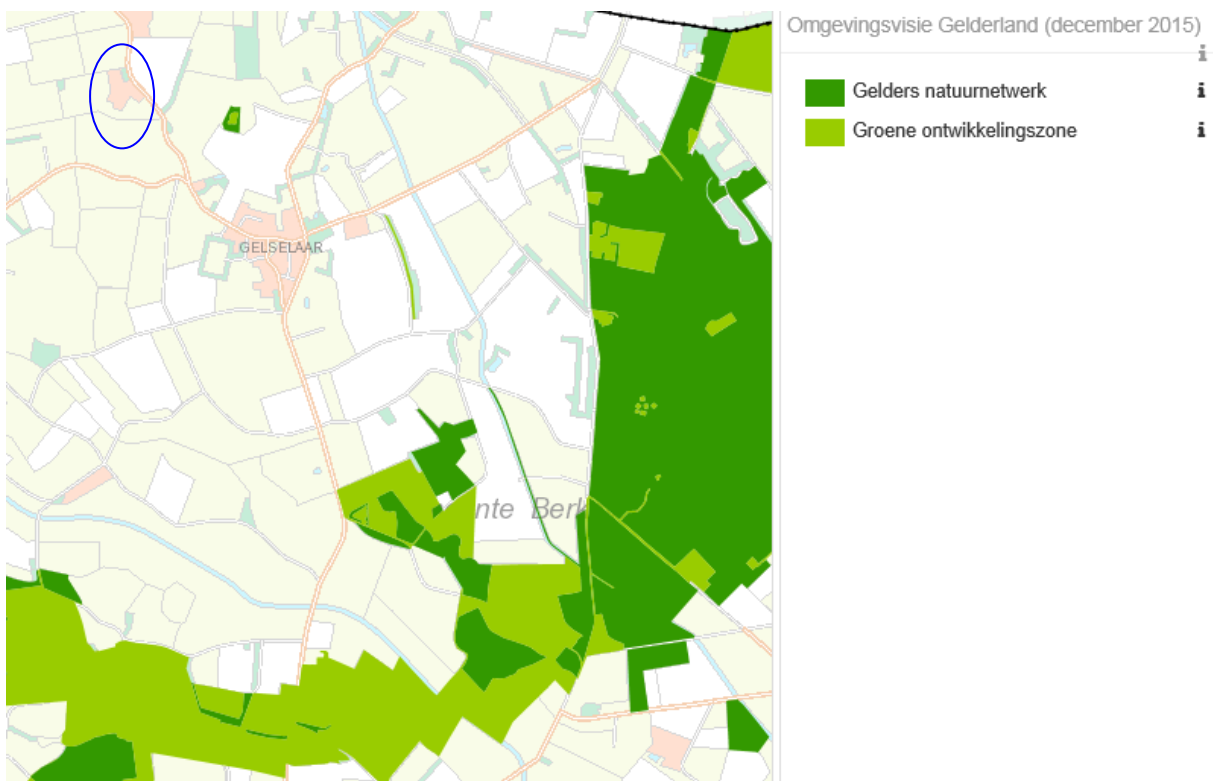


De provincie streeft naar het optimaal gebruik van de positieve effecten van stilte, van lage geluidsniveaus en van het behoud van de diversiteit aan geluiden, dit zowel in natuurgebieden als in gebieden in of bij de stedelijke omgeving. Dit streven hangt samen met de doelen voor natuur, wonen, recreatie en vrijetijdseconomie.

Ambitie en rol van de provincie

Een laag geluidsniveau, of de diversiteit van geluid in een gebied, is een belangrijk belevingskenmerk dat het karakter en de waarde van een gebied bepaalt en versterkt. Een laag geluidsniveau heeft positieve gezondheidseffecten op mensen die in deze gebieden verblijven. De provincie heeft een wettelijke taak om maatregelen te nemen voor stilte. Zij vult dit in door stilte als kernkwaliteit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) te benoemen.

De projectlocatie ligt niet in het GNN of GO. Zie daarvoor onderstaande figuur.



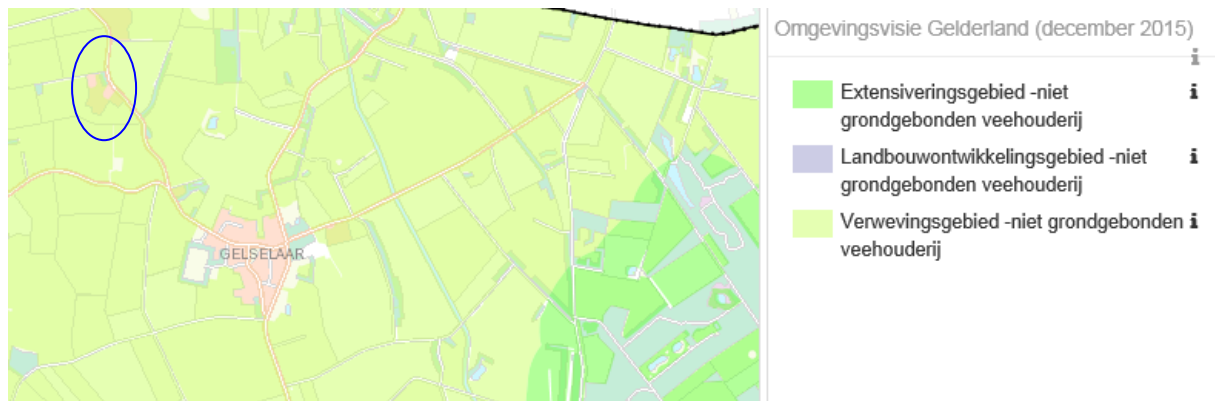
Het voorliggende plan is niet van invloed op de kernwaarden van het GNN of GO. De afstand van de projectlocatie tot die gebieden is groot genoeg.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling ten behoeve van al bestaande horeca. Hoewel er sprake is van een uitbreiding van de horeca is er geen sprake van een nieuwe ontwikkeling. In relatie tot het bestaande gebruik en het beoogde gebruik is geen sprake van een toename van de geluidsbelasting. De horeca vindt immers in pandig plaats zodat van een toename van geluid geen sprake zal zijn.

De omgevingsvisie levert dan ook geen beperkingen op voor de uitvoering van het plan. De Omgevingsvisie Gelderland is op 18 oktober 2014 in werking getreden nadat op 24 september 2014 ook de Omgevingsverordening Gelderland was vastgesteld. Het plan is ook niet in strijd met de regels uit deze verordening.

Verwevingsgebied

Gezien onderstaand kaart ligt de projectlocatie in verwevingsgebied.



Op grond van het streekplan zijn initiatieven voor dagrecreatie mogelijk. Hier is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van een uitbreiding van bestaande recreatie. Voorts is het zo dat de dagrecreatie een sterke link heeft met de agrarische kant van het buitengebied. Er is immers sprake van een verwevenheid van landbouw en recreatie. Juist de omgevingskenmerken spelen een belangrijke rol bij deze recreatieve invulling.

Regionaal beleid

In regionaal verband is de notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" opgesteld. Deze notitie was verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied 2012. Nu dit plan is vernietigd vormt de notitie weer een afwegingskader. De voorgenomen uitbreiding past niet binnen de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening". Er is sprake van maatwerk, waarbij de bestaande recreatieve voorziening wordt verruimd en de intensieve agrarische tak van het bedrijf wordt afgebouwd.

Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie Berkelland 2025

De 'Structuurvisie Berkelland 2025' is het streefbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente Berkelland tot 2025. De visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente en is basis voor het bepalen van speerpunten en prioriteiten. Berkelland wil meewerken aan goede initiatieven uit de markt. De bestaande accommodaties moeten de ruimte krijgen om up-to-date te blijven. Het voorliggende initiatief is in overeenstemming met dat beleidsuitgangspunt.

- Welstandsnota

Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. Artikel 12a van de Woningwet bepaalt dat beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand worden vastgelegd in een welstandsnota. Daaraan heeft de gemeente Berkelland voldaan. Voor verschillende delen van de gemeente gelden verschillende niveaus van toetsing.

Het plan voor de uitbreiding is positief beoordeeld.

Milieuhygiënische aspecten

Asbest

Om de nieuwbouw mogelijk te maken sloopt de aanvrager de bestaande opstallen. Velkamp Milieu bv heeft een "Rapportage Asbestinventarisatie" opgesteld. De resultaten staan in het rapport M2722014, versie 1.1.14 van 6 maart 2014.

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse asbest aanwezig is. Voor de sloop is onder voorwaarden vergunning verleend.

Eén van de voorwaarden is dat na voltooiing van de sloop een asbestonderzoek conform NEN5707/NEN5896 moeten worden uitgevoerd om aan te tonen dat er geen sprake is van een (ernstige) asbestverontreiniging (in de bodem).

Bedrijven en milieuzonering

Ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid worden getoetst aan de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). De dichtstbijzijnde woning van derden is de woning Broekhuisdijk 3. Deze ligt op ca. 100 m van de nieuw te bouwen opstal. Afhankelijk van de aard van de horeca is een afstand van 50 of 10 meter voldoende. Aangezien de afstand in dit geval meer dan 50 meter bedraagt vormt de beoogde ontwikkeling geen hinder. Op grond van de uitgave is 10 meter voldoende. Daarnaast is er geen bedrijvigheid in de buurt die tot de conclusie moet leiden dat die de beoogde ontwikkeling hinderen. Er vinden geen milieubelastende activiteiten plaats.

Externe veiligheid

Er is geen sprake van activiteiten uit Activiteitenbesluit, Vuurwerkbesluit of Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Geluid

Door het vergroten van de horeca-activiteit neemt het autoverkeer toe. De toename van voetgangers en fietsers heeft uiteraard geen toename van geluid tot gevolg. De toename van het verkeerslawaaï is onderzocht.

Ter beoordeling van het geluid is een akoestisch onderzoek opgesteld door Voortman ingenieurs met kenmerk R-JVO/786 1.596 van 23 april 2014.

De inrichting valt onder het Activiteiten-besluit en de geluidvoorschriften die daarin zijn opgenomen.

Het onderzoek kijkt de gevolgen van de ontwikkeling naar de omgeving.

De inrichting ligt in een stiltegebied. De provincie heeft in 2013 aangegeven dat men overweegt deze gebieden op te heffen. Het voegt weinig meer toe naast de bescherming vanuit de andere wetgeving. In het onderzoek is het stiltegebied overigens nog wel als uitgangspunt genomen omdat dit nu nog geldt.

Uit het onderzoek blijkt dat de inrichting aan de geldende normen op de omliggende woningen kan voldoen en niet leidt tot meer geluidbelasting op deze woningen.

In het onderzoek zijn de activiteiten beschreven. Er zijn geen inhoudelijke opmerkingen. Dit onderzoek zal ook het uitgangspunt moeten zijn voor de omgevingsvergunning bouwen en voor het Activiteitenbesluit. Er worden namelijk uitgangspunten uiteen gezet over de toe te passen isolatiemaatregelen en de activiteiten die er plaatsvinden en bronnen binnen die activiteiten. Dit moet overeenkomen met de te realiseren werkelijkheid.

Licht

Het gebouw is geheel omsloten door wanden. Van een toename van licht is geen sprake.

Luchtkwaliteit

Niet van toepassing. De activiteit draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen.

Bodem en archeologie

Bodem

Bij het nemen van een besluit met betrekking tot een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Het adviesbureau Rouwmaat heeft een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport van 9 april 2014, nr. MT.14091.

Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek.

Conclusie

Het uitgevoerde bodemonderzoek is actueel en de rapportage is volledig. Het onderzoek en de rapportage voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen. Met het onderzoek is geen noemenswaardige verontreiniging vastgesteld.

Echter, er is sprake van puinbijmenging in de grond waarvoor niet is vastgesteld of deze asbesthoudend is of niet.

Om dit te kunnen beoordelen adviseert zij om aan de vergunning een voorwaarde te verbinden dat deze niet eerder in werking treedt dan dat, na de sloop van de opstallen, asbestonderzoek conform NEN5707/NEN5896 is uitgevoerd en is aangetoond dat er geen sprake is van een (ernstige) asbestverontreiniging. De voorwaarde is opgenomen.

Voorwaarden voor in de vergunning:

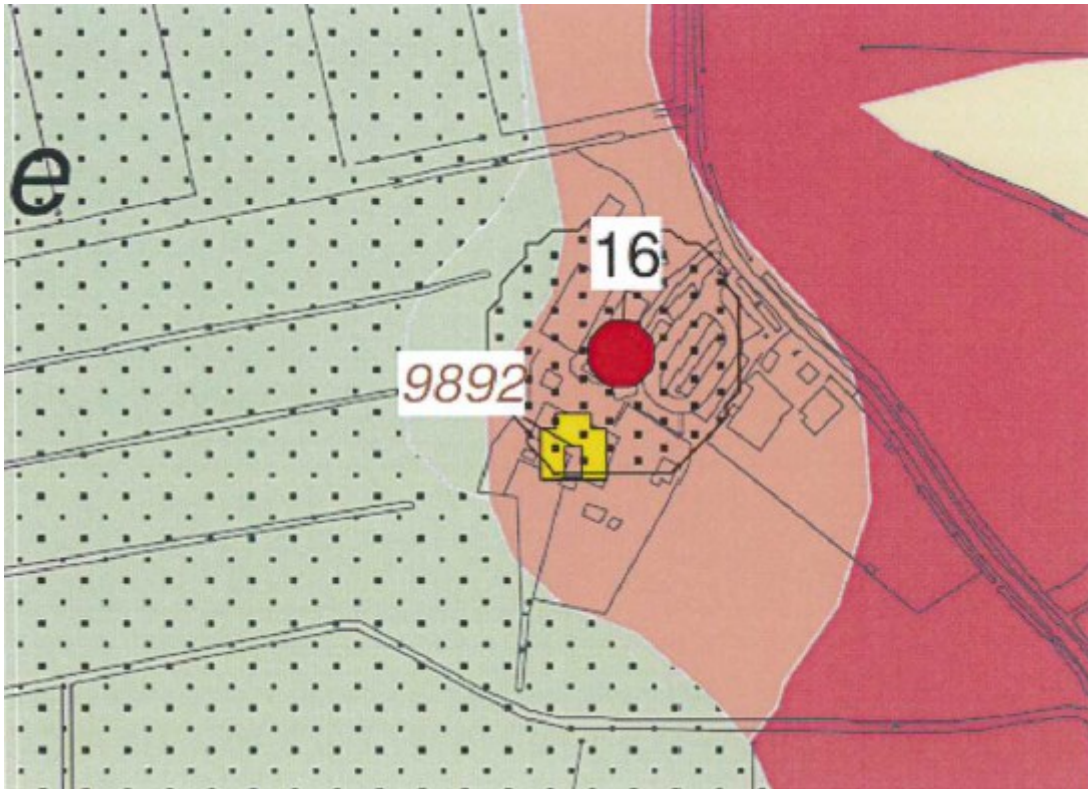
- Na de sloop van de opstallen -asbestonderzoek conform NEN5707/NEN5896 is uitgevoerd en is aangetoond dat geen sprake is van een (ernstige) asbestverontreiniging (in de bodem).
- Wanneer tijdens graafwerkzaamheden op de locatie onverwacht zintuiglijke afwijkingen worden waargenomen, dient het werk direct gestaakt te worden en de gemeente te worden geïnformeerd.
- Wanneer ten behoeve van het werk grond of bouwstoffen worden ontgraven is het niet zondermeer toegestaan om deze ergens anders weer toe te passen. Voor de toepassing van grond en bouwstoffen gelden de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De resultaten van dit onderzoek kunnen wel een indicatie geven van de hergebruiksmogelijkheden.
- Wanneer ten behoeve van het werk grondwater wordt onttrokken (bemaling) en geloosd, behoort vooraf toestemming te worden gegeven door het betreffende bevoegd gezag.

Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelen de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt is om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren.

De bouwlocatie ligt binnen een archeologische vindplaats (zie de rode stip (16) met gearceerde cirkel op het kaartje hieronder). Het is een omgracht terrein: Erve Broekhuis. Mogelijk zijn onder de huidige bebouwing nog archeologische resten (eerdere bebouwing, gracht e.d.) bewaard gebleven.

Het gele huisje (nr. 9892) op de kaart geeft overigens aan dat de boerderij een rijksmonument is.



Op grond van bovenstaande is door de Archeodienst een Bureauonderzoek en inventariseren veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd.

De resultaten zijn vastgelegd in het Archeodienst Rapport 466 van 25 maart 2014. Het rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek.

Het verkennend booronderzoek laat zien dat het plangebied niet in een zone met dekzandruggen en -koppen ligt. Op basis van deze landschappelijke ligging wordt middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen naar laag bijgesteld. Daarnaast is aangetoond dat de bodem tot een diepte van 110-130 cm beneden maaiveld is verstoord. De kans dat in het plangebied sprake is van een archeologische vindplaats is klein. Een vervolgonderzoek is niet nodig.

Conclusie

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de richtlijnen. De resultaten van het archeologisch vooronderzoek vereisen geen vervolgonderzoek. De archeologische situatie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan op basis van de resultaten niet met zekerheid gegarandeerd worden dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Wanneer bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen moeten deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld worden. Deze aangifte moet gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort. Het is gewenst vondsten ook te melden bij de gemeente.

Watertoets

De activiteit levert geen waterhuishoudkundige problemen op.
De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelstoten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1

Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Alle vragen in de watertoetstabel zijn met nee beantwoord. Er zijn dus geen waterbelangen in het geding.

Ecologische en ruimtelijke aspecten

Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met natuurwaarden ter plaatse. De wetgeving maakt daarbij onderscheid tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De Flora- en faunawet bevat een zorgplicht en houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als een ontheffing of vrijstelling is verleend. Volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet moet worden onderzocht of er bijzondere diersoorten zijn op de locatie waarop de procedure betrekking heeft. Ter plaatse wordt bestaande bebouwing gesloopt. Om te kunnen beoordelen of sprake is van gevolgen voor plant- en diersoorten is er een Quick-scan Flora en Faunaonderzoek nodig. Stichting Staring Advies heeft in december 2013 een Quickscan natuurtoets uitgevoerd.

Conclusie

Op de planlocatie zijn geen beschermde planten, dieren en/of vaste verblijfplaatsen aangetroffen. De volgende voorwaarden/maatregelen vloeien voort uit deze Quickscan:

- De werkzaamheden (sloop van de stallen) starten buiten de broed- en nestelperiode van vogels; dus buiten de periode van half maart en half augustus. Hierdoor zal het verstoringseffect op vogels minimaal zijn.
- Voor alle dier- en plantsoorten, wel of niet beschermd, geldt de algehele zorgplicht. In de zorgplicht is opgenomen dat alle planten en dieren een intrinsieke waarde hebben en onvervangbaar zijn. De zorgplicht is een fatsoenseis en houdt in dat bij menselijk handelen voldoende zorg in acht genomen wordt om in het wild levende planten en dieren zoveel mogelijk te beschermen.

Wanneer deze voorwaarden/maatregelen worden nageleefd, is op basis van de bevindingen uit de rapportage geen aanvullend onderzoek en/of een mogelijke ontheffing noodzakelijk in het kader van de Flora- en faunawet.

Landschappelijke inpassing

De beoogde nieuwbouw komt op een plek op het binnenterrein. De landschappelijke inpassing aan de buitenzijde van het totale perceel is al ingevuld. De bouw van de recreatieruimte past

binnen de reeds bestaande landschappelijke inpassing en vereist geen extra maatregelen.

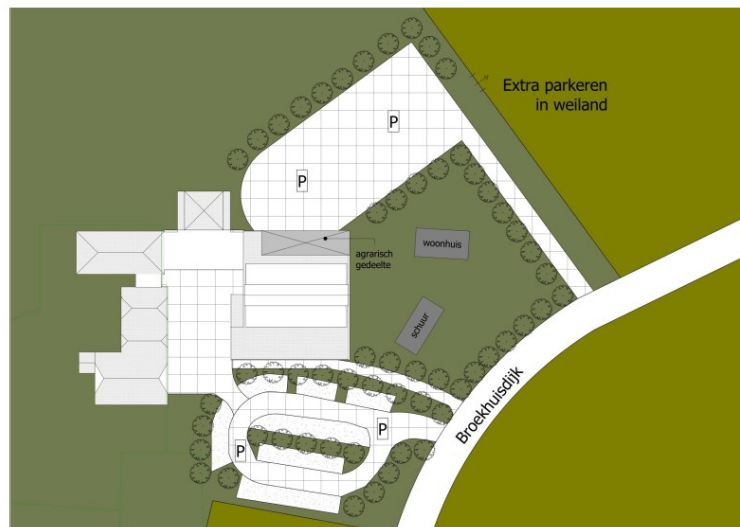
Verkeer en parkeren

Verkeer

Door het vergroten van de horeca-activiteit neemt het autoverkeer toe. Door de uitbreiding is er immers meer plaats. De Broekhuisdijk is een geasfalteerde weg die de verwachte toename goed kan verwerken. De toename van het verkeerslawaai is onderzocht. De resultaten van het onderzoek laten zien dat uitgegaan wordt van maximaal 100 aan- en afvoerbewegingen in de dagperiode. In de avondperiode gaat men uit van 40 aanvoerbewegingen en in de nachtperiode van 40 afvoerbewegingen. Daarnaast vindt er levering van drank en voedingsmiddelen plaats. Dit is uitsluitend in de dagperiode. Uitgegaan wordt van dagelijks 3 bestelauto's en wekelijks 3 vrachtwagens.

Parkeren

Op het terrein zijn twee parkeervoorzieningen aanwezig met elk een capaciteit van 75 plaatsen. In onderstaand plaatje is een overzicht weergegeven te zien van de bestaande parkeervoorzieningen.



Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager waarmee een overeenkomst is aangegaan over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger 'planschade'). De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd via een anterieure overeenkomst. Bij het verlenen van de bestemmingsplanafwijking hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

De aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan heeft van 18 december 2013 t/m 28 januari 2014 overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening gedurende zes weken ter inzage gelegen in de Publiekswinkel. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van (17 december 2013). Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en 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. Volgens artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bro) geldt die verplichting ook bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo.

Gelet op bovenstaande is het plan aan het Waterschap en de provincie Gelderland gestuurd. De provincie heeft meegedeeld dat het plan geen provinciale belangen raakt. Het waterschap heeft aangegeven dat de verkeerde watertoetstabel is gebruikt.

Reactie

In deze ruimtelijke onderbouwing is de goede watertoetstabel opgenomen. Alle zijn met nee beantwoord, hetgeen betekent dat er geen waterbelangen zijn.

Ontwerp

Het ontwerpplan heeft van 29 oktober tot en met 9 december 2014 ter inzage gelegen. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl) en in "Berkelbericht" van (28 oktober 2014). Gedurende die termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.