



 gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland

datum: 19 juni 2017

zaaknr: 185258

AB-nr: AB 2016025

**GEMEENTE
BERKELLAND**

**Ruimtelijke onderbouwing
Omgevingsvergunning
Landhuis Giegink –
Oude Nettelhorsterweg, Geesteren**

November 2016

 **BIZ.nu**
bestemmingsplannen

Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning

Landhuis Giegink – Oude Nettelhorsterweg, Geesteren

Plannaam: Landhuis Giegink – Oude Nettelhorsterweg, Geesteren
Plantype: Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van een omgevingsvergunning
Datum: November 2016



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED	4
1.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIEM	5
1.4	EISEN AAN EEN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	ERVE GIEGINK	8
2.2	PROJECTGEBIED	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	INLEIDING	9
3.2	ERFOPZET	9
3.3	INDELING EN ARCHITECTUUR	10
3.4	ERF EN LANDSCHAP	11
3.5	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	BODEMKWALITEIT	20
5.2	GELUID	20
5.3	LUCHTKWALITEIT	21
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	21
5.5	MILIEUZONERING	23
5.6	ECOLOGIE	24
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	26
5.8	WATERPARAGRAAF	27
HOOFDSTUK 6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
HOOFDSTUK 7	VOOROVERLEG	29
7.1	RIJK	29
7.2	PROVINCIE GELDERLAND	29
7.3	WATERSCHAP RIJN EN IJSSEL	29
BIJLAGE BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING		30
BIJLAGE 1	BEREKENING M ³ WOONHUIS EN M ² BIJGEBOUW	30

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Ten noorden van de kern Borculo, langs de noordoever van de rivier de Berkel is aan de Oude Nettelhorsterweg te Geesteren Landgoed Erve Giegink gelegen. Dit landgoed is enkele jaren geleden tot stand gekomen naar aanleiding van een functieverandering waarbij een geheel agrarisch erf is vervangen door een landgoed met totaal drie woningen. Met het vaststellen van het bestemmingsplan “Buitengebied, Erve Giegink Borculo 2012” op 17 september 2013 is het juridisch planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkeling van een nieuw landgoed vastgelegd. Op dit landgoed is ruimte voor de realisatie van een knooperf bestaande uit twee woningen ter plaatse van het boerenerf en een meer solitair gelegen nieuw landhuis. Daarnaast is er ruimte gereserveerd voor een natuurlijke inbedding van de rivier de Berkel, het vis-passeerbaar maken van de stuw en een gedeeltelijke reconstructie van de es.

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op de nieuwbouw van het landhuis. Het concrete bouwplan voor het landhuis past niet volledig binnen de woonbestemming en het bouwvlak zoals dat destijds in het geldende bestemmingsplan is vastgelegd. De gewenste situering van het landhuis is gedeeltelijk gelegen buiten de woonbestemming en het bouwvlak en het bijgebouw is gelegen buiten de bouwaanduiding ‘bijgebouwen’. Het gewenste bouwplan voor het landhuis met bijgebouw is daarmee niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan.

In voorliggend geval wordt conform artikel 2.12, lid 2, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure) middels een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Deze afwijking van het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden met een ruimtelijke onderbouwing waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met ‘een goede ruimtelijke ordening’. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Ligging van het projectgebied

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de locatie van het nieuw te bouwen landhuis op Landgoed Erve Giegink aan de Oude Nettelhorsterweg te Geesteren, net buiten de kern Borculo. In afbeelding 1.1 is globaal de ligging van het projectgebied weergegeven ten opzichte van de kern Borculo en de directe omgeving.



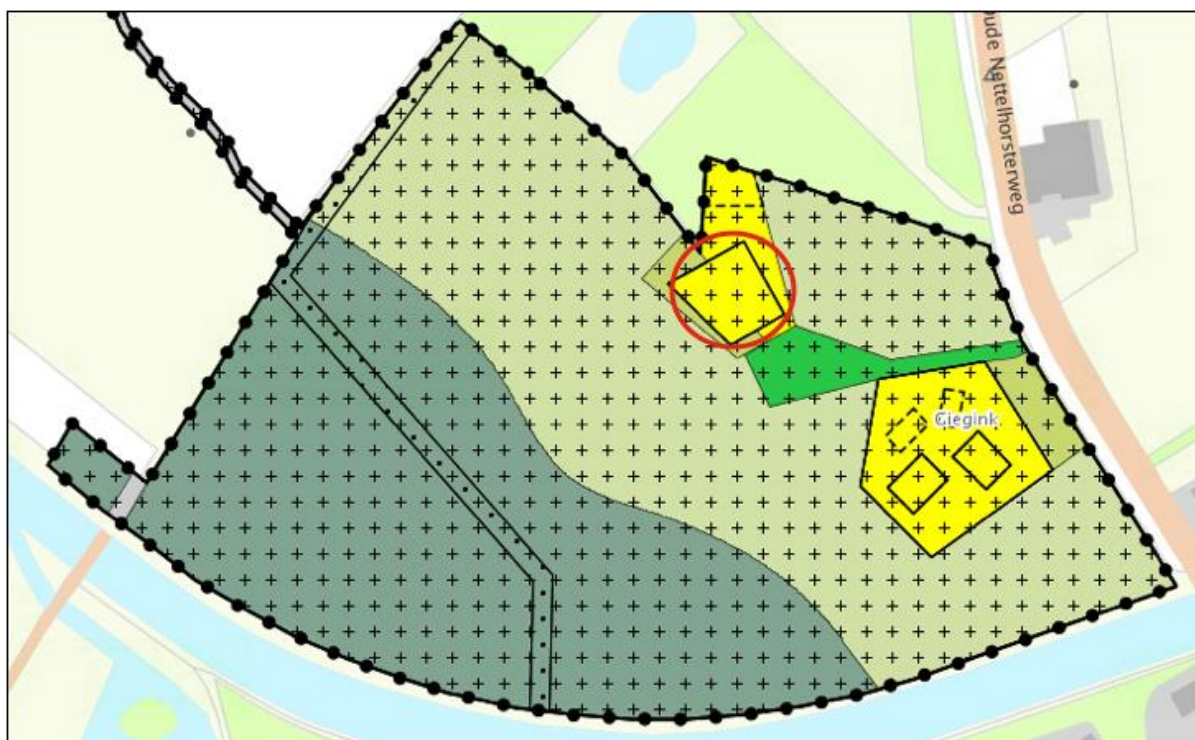
Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied ten opzichte van de kern Borculo en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 Huidig planologisch regiem

1.3.1 Bestemmingsplan “Buitengebied, Erve Giegink Borculo 2012”

1.3.1.1 Algemeen

Het projectgebied is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan “Buitengebied, Erve Giegink Borculo 2012” van de gemeente Berkelland. Dit bestemmingsplan is op 17 september 2013 vastgesteld. Hierin is het juridisch planologisch kader vastgelegd voor het nieuwe landgoed met totaal drie woningen, ter vervanging van het agrarisch erf. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Hierin is het projectgebied globaal weergegeven met de rode cirkel.



Afbeelding 1.2 Verbeelding bestemmingsplan “Buitengebied, Erve Giegink Borculo 2012” (Bron: Ruimtelijke plannen)

1.3.1.2 Beschrijving bestemming

In het geldende bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemmingen ‘Wonen – Landgoed’, ‘Tuin’, ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ en de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’.

Gronden met de bestemming ‘Wonen – Landgoed’ zijn voornamelijk bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, terras, tuinen, erven, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen, paden, wegen en parkeervoorzieningen met daarbij behorende voorzieningen zoals water, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Binnen een bouwvlak is uitsluitend één woning toegestaan, waarvan de inhoud (exclusief kelder) niet meer mag bedragen dan 3.000 m³. De goot- en bouwhoogte mag meer bedragen dan maximaal 12 meter respectievelijk 16 meter. Voor bijgebouwen is vastgelegd dat deze binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’ moeten worden gerealiseerd. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 150 m² bedragen en de maximale bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Voor de maximale goothoogte is vastgelegd dat deze aan één zijde niet meer dan 3,5 meter mag bedragen en aan de andere zijde niet meer dan 5 meter.

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Op deze gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zijn gronden voornamelijk bestemd voor agrarische doeleinden, waaronder mede wordt verstaan agrarisch natuurbeheer. Op deze gronden zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen toegestaan.

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

1.3.1.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan omdat het gewenste landhuis gedeeltelijk is gesitueerd buiten de woonbestemming en buiten het bouwvlak en het bijgebouw is gesitueerd buiten de aanduiding 'bijgebouwen'. In hoofdstuk 3 wordt dit nader toegelicht.

Om het landhuis met bijgebouw te realiseren op de gewenste locatie, wordt bij een omgevingsvergunning afgeweken van het geldende bestemmingsplan ex artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3°:

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en: (a) indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of beheersverordening: (3°) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Artikel 2.1, lid 1, onder c:

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit: (c) het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

1.4 Eisen aan een ruimtelijke onderbouwing

Een op artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3° Wabo gebaseerde zelfstandige instructie voor de inhoud en inrichting van deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van het besluit de artikelen 3.1.2, 3.1.6 en 3.3.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing belicht alle relevante aspecten vanuit de ruimtelijke ordening en toont aan dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder is verwoord waaraan een ruimtelijke onderbouwing moet voldoen.

In een goede ruimtelijke onderbouwing zijn neergelegd:

1. een verantwoording van de gemaakte keuzes;
2. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding; Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.8;
3. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg; Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 7;
4. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek; verwezen wordt naar de gehele ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat met alle relevante feiten en af te wegen belangen rekening is gehouden;
5. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding zijn betrokken; het ontwerpbesluit zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Er wordt gelegenheid geboden om zienswijzen in te dienen;
6. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan; Verwezen wordt naar hoofdstuk 6.

Voor zover bij het project geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer wordt opgesteld, waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de ruimtelijke onderbouwing ten minste neergelegd:

7. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden; hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.7;

8. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het besluit begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied; in hoofdstuk 5 is aandacht besteed aan diverse relevante aspecten;
9. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het besluit zijn betrokken; het betreffende hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer heeft betrekking op luchtkwaliteitseisen. Deze zijn beschreven in paragraaf 5.3.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het projectgebied gegeven. Hoofdstuk 3 staat in het teken van de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader, waarin het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Berkelland wordt beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 beschrijft de economische uitvoerbaarheid van het project en hoofdstuk 7 gaat in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Erve Giegink

Erve Giegink is gelegen aan de Oude Nettelhorsterweg te Geesteren, net ten noorden de kern Borculo en langs de noordoever van de Berkel. Erve Giegink betreft een voormalig boerenerf met aanliggende akkers, weilanden en houtopstanden. In 2012 heeft er een functieverandering plaatsgevonden waarbij de bestaande bedrijfswoningen met schuren zijn vervangen door een nieuw landgoed (Landgoed Erve Giegink). De bebouwing op het landgoed bestaat uit twee woningen op het voormalige agrarisch erf in de vorm van een knoopeerf en een meer vrijstaand gelegen landhuis. Daarnaast is er op het landgoed ruimte gereserveerd voor een natuurlijke inbedding van de Berkel, het vis-passeerbaar maken van de stuw en een gedeeltelijke reconstructie van de es. Afbeelding 2.1 geeft op een luchtfoto de huidige situatie van het landgoed weer.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie Landgoed Erve Giegink (Bron: Ruimtelijke plannen.nl)

2.2 Projectgebied

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het landhuis dat een nieuw element vormt op het landgoed en is vastgelegd in het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied, Erve Giegink Borculo 2012”. Op het landgoed wordt het nieuwe landhuis gerealiseerd in het noordelijke deel, wat hoger ligt en droger is. Het wat hoger gelegen landschap wordt gekarakteriseerd door een robuuste groenstructuur. In het kader van de ontwikkeling van het landgoed wordt voor het landhuis een nieuwe landschappelijke kamer gerealiseerd om aan te sluiten op het omliggende landschap en dit zorgt er tevens voor dat beide erven op een informele wijze worden ‘afgeschermd’. In afbeelding 2.1 is de ligging van het projectgebied globaal weergegeven met de rode cirkel. De locatie voor het landhuis is in de huidige situatie in gebruik als weiland.

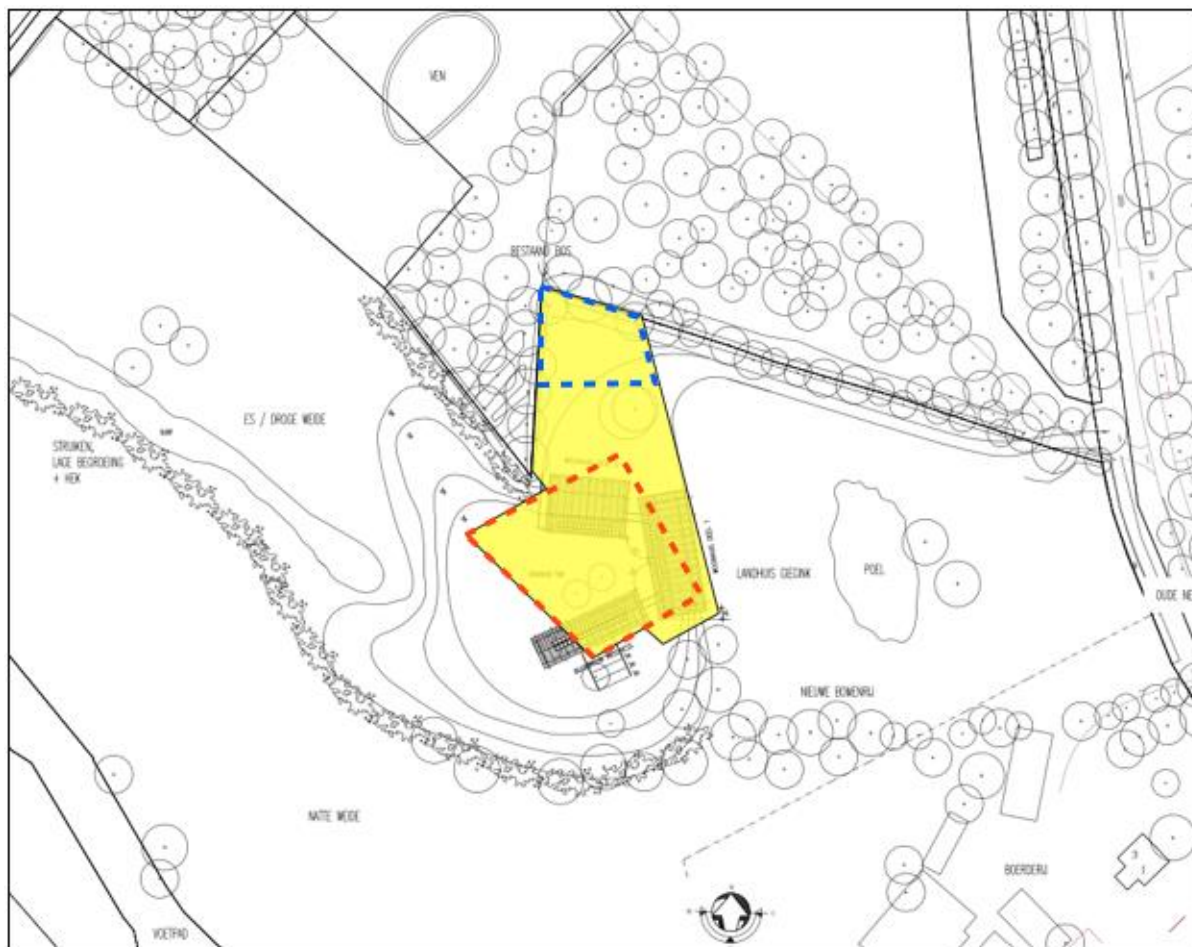
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Het concrete bouwplan voor het nieuw te bouwen landhuis met bijgebouw op landgoed Erve Giegink past niet binnen de woonbestemming, het bouwvlak en de aanduiding ‘bijgebouwen’ zoals dat destijds in het geldende bestemmingsplan voor het landgoed is vastgelegd. De gewenste situering van het landhuis is gedeeltelijk gelegen buiten de woonbestemming en het bouwvlak en het bijgebouw is groter dan de toegestane oppervlakte en gelegen buiten de aanduiding ‘bijgebouwen’. Het huidige bouwplan sluit echter aan bij de uitgangspunten zoals destijds geformuleerd in het kader van de ontwikkeling van Landgoed Erve Giegink. Hierna zal nader uiteen worden gezet dat voorliggende positionering van het landhuis met bijgebouw (stedenbouwkundig) aanvaardbaar is.

3.2 Erfopzet

Het nieuwe landhuis wordt gesitueerd ten noordwesten van het knooperf. Het landhuis is gesitueerd aan de rand van het bos, op de overgang tussen es en weide. De voorzijde van het landhuis is gericht op de Oude Nettelhorsterweg en de informele kant is gericht op de es. In afbeelding 3.1 is een impressie van de gewenste situering van het landhuis met bijgebouw weergegeven. Hierin is eveneens in geel de woonbestemming weergegeven, met de rode onderbroken lijn het bouwvlak en met de blauwe onderbroken lijn de aanduiding ‘bijgebouwen’.



Afbeelding 3.1 Impressie nieuwe situatie Landgoed Erve Giegink (Bron: Erwin Kleinsman Architect)

Ten opzichte van het bouwvlak wordt de situering van het landhuis iets gekanteld waardoor deze meer loodrecht aan de Oude Nettelhorsterweg is gelegen. Dit komt overigens nagenoeg overeen met de positionering van het landhuis zoals opgenomen in het destijds opgestelde 'Inrichtings- en beheersplan' voor het Landgoed Erve Giegink. Het gewenste bijgebouw is in dat plan op een andere locatie gesitueerd, deze was oorspronkelijk gepland ten noorden, op afstand, van het hoofdgebouw. Een losstaand bijgebouw is op deze locatie geen logische invulling. Door een losstaand bijgebouw te plaatsen, wordt de heldere opzet van het hoofdgebouw ontkracht. Hierdoor ontstaan er op de locatie van het landhuis te veel volumes en zal het losstaande bijgebouw de aandacht kunnen afleiden van het landhuis dat op de locatie het hoofdgebouw moet vormen.

In het concrete bouwplan is het bijgebouw verbonden met het hoofdgebouw en vormt het bouwplan een hoefvormige opzet met drie volumes. Hiervan zijn twee volumes aangemerkt als woonhuis en één volume als bijgebouw. Stedenbouwkundig vormen de drie volumes één geheel en is het samen het hoofdgebouw. Het maken van onderscheid tussen m³ inhoud woning en m² bijgebouw is in deze opzet stedenbouwkundig ongewenst. Belangrijk uitgangspunt is wel het totaal mogelijk gemaakt volume op basis van het bestemmingsplan, namelijk 3.000 m³ voor het landhuis en circa 950 m³ voor een bijgebouw (een bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² kan een inhoud van circa 950 m³ krijgen). Door het samenvoegen van het bijgebouw en het landhuis in één ontwerp kan een volume van in totaal 3950 m³ worden gehanteerd. Voorliggend bouwplan heeft in totaal een bruto inhoud van 3924 m³. Voor een overzicht van de inhoudsmaten van het bouwplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze ruimtelijke onderbouwing. Opgemerkt wordt dat de mogelijkheid voor het realiseren van een losstaand bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' hiermee komt te vervallen.

De opgave voor het landgoed was de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en bebouwing op een samenhangende wijze te verbeteren. Met het omvangrijke en beeldbepalende ontwerp van het landhuis wordt tevens het landhuizen karakter aan de noordzijde van Borculo versterkt. Landschappelijk gezien is met de ontwikkeling van het landgoed eveneens sprake van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het landhuis wordt gesitueerd in een nieuwe landschappelijke kamer. Voor een uitvoerige beschrijving van groen en de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar paragraaf 3.4.

De situering van het nieuwe landhuis met bijgebouw op basis van het concrete bouwplan past binnen de uitgangspunten zoals geformuleerd in het kader van de ontwikkeling van het landgoed. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen om af te wijken ten behoeve van de gewijzigde positionering van het landhuis met bijgebouw van dergelijke omvang. Er is geen sprake van negatieve effecten of afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit.

3.3 Indeling en architectuur

Het nieuwe landhuis is opgedeeld in drie volumes. Twee daarvan doen dienst als woonhuis en het bijgebouw biedt ruimte voor een zwembad en wellness. De gebouwen zijn onderling met elkaar verbonden middels twee gangen. In afbeelding 3.2 is een impressie van de positionering van de drie gebouwen ten opzichte van elkaar weergegeven en afbeelding 3.3 geeft een impressie van het aanzicht.



Afbeelding 3.2 *Impressie positionering nieuw te bouwen landhuis (Bron: Erwin Kleinsman Architect).*



Afbeelding 3.3 *Impressie aanzicht van het nieuwe landhuis (Bron: Erwin Kleinsman Architect)*

3.4 Erf en landschap

In het kader van de ontwikkeling van het Landgoed Erve Giegink is destijds een inrichtingsplan opgesteld waarmee tevens wordt voorzien in de landschappelijke inpassing van de bebouwingslocaties. Het inrichtingsplan is sterk bepaald door de nieuwe inrichting van de rivier de Berkel. Er is onderscheid gemaakt tussen het hoger/droger en het lager/natter gelegen gedeelte. Het projectgebied is gelegen in het noordelijk, hoger en droger gelegen gedeelte. Daarover is in het inrichtingsplan het volgende opgenomen.

Het wat hoger gelegen landschap wordt gekarakteriseerd door een robuuste groenstructuur langs de Oude Nettelhorsterweg. Deze structuur wordt aangeheeld waarmee de bebouwing op een goede wijze kan worden ingepast. Binnen de groenstructuur ontstaan door beplanting omzoomde weides die bij beide erven horen. Op de plek waar voorheen de es lag (noordwestelijk) wordt, met wat binnen de grondbalans beschikbaar is, een landschappelijke glooiing aangebracht die mogelijk in de toekomst kan worden opgehoogd om de es te reconstrueren. De subtiele steilrand wordt in het landschap geaccentueerd met struikbeplanting. Ten slotte krijgen beide erven een karakteristieke landschappelijke inpassing.

Voorliggend bouwplan voor het landhuis met bijgebouw verschilt slechts in beperkte mate van de situatie zoals destijds in het inrichtingsplan opgenomen. Om die reden kan worden volstaan met het reeds uitgewerkte inrichtingsplan waarin de landschappelijke inpassing is opgenomen. Afbeelding 3.4 geeft een uitsnede van de inrichtingsschets van Landgoed Erve Giegink weer. Opgemerkt wordt dat hier een indicatieve inrichting voor de locatie van het landhuis is weergegeven, deze komt eveneens niet overeen met het bouwvlak in het geldende bestemmingsplan.



Afbeelding 3.4 Inrichtingstekening Landgoed Erve Giegink (Bron: IAA Stedenbouw en Landschap)

3.5 Verkeer en parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die daardoor ontstaat. Voorgenomen ontwikkeling is niet van invloed op de totale verkeer- en parkeersituatie op het Landgoed Erve Giegink. Er is geen sprake van toevoeging van een extra woning en rondom het landhuis is voldoende ruimte om te parkeren op eigen terrein. Zoals in het geldende bestemmingsplan reeds is geregeld wordt het landhuis ontsloten middels een eigen ontsluiting. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen het in deze ruimtelijke onderbouwing besloten initiatief.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor dit projectgebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee vormt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarvoor het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

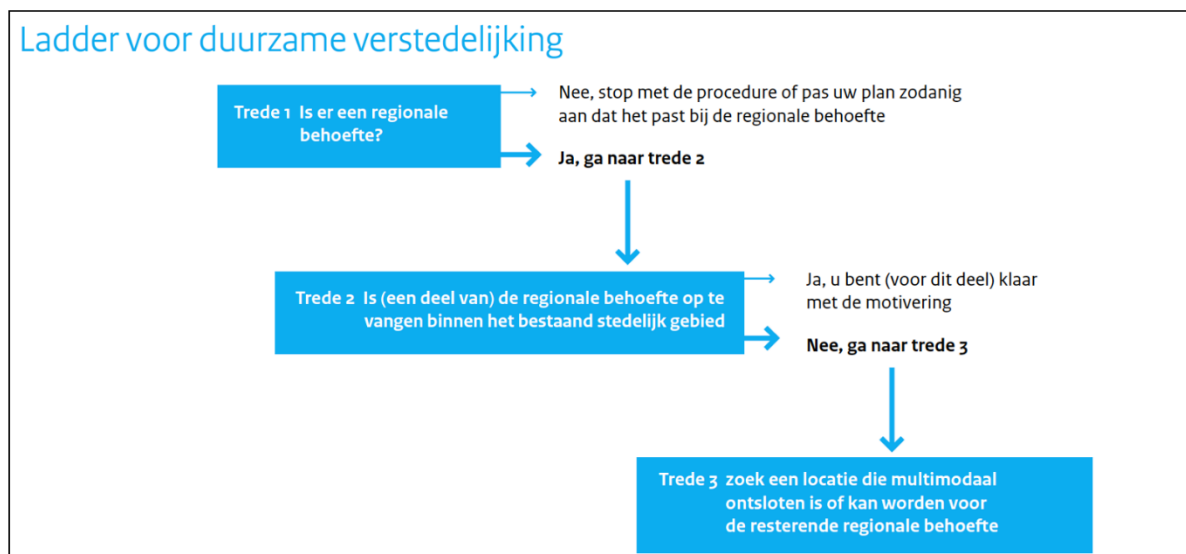
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De

ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1 worden deze treden schematisch weergegeven.



Afbeelding 4.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro). In voorliggend geval neemt het aantal woningen ten opzichte van hetgeen planologisch reeds is toegestaan niet toe. De ontwikkeling wordt dan ook niet gezien als een ‘stedelijke ontwikkeling’ als bedoeld in 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Gelderland is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten vastgesteld en een geactualiseerde versie is op 25 februari 2015 vastgesteld. In de Omgevingsvisie staan maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Om deze doelstellingen te bewerkstelligen worden de volgende punten gesteld:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- een gezonde en veilige leefomgeving.

4.2.1.2 Achterhoek

De Achterhoek is een regio met veel kwaliteiten en waarden:

- een mooi landschap;
- veel natuurschoon;
- mooie steden en dorpen;
- een grote onderlinge betrokkenheid (noaberschap);
- een hoge arbeidsmoraal;
- bescheidenheid.

4.2.1.3 Wonen en werken in het 'buitengebied'

De provincie en haar partners streven er samen naar een vitaal buitengebied met behoud van levendigheid, met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding en rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dit betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

4.2.1.4 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In elk bestemmingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen die locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

In voorliggend geval is sprake van het initiatief om de positionering van het landhuis met bijgebouw op het Landgoed Erve Giegink te wijzigen. Deze wijziging is niet van invloed op de bijdrage die het landgoed levert aan de provinciale doelstellingen. Het landgoed draagt bij aan de kwaliteit van het landschap en versterkt het landhuizen karakter aan de noordzijde van Borculo. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

Voor wat betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt verwezen naar 4.1.2.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening Gelderland bevat geen bepalingen die de in deze ruimtelijke onderbouwing in de weg staan. Geconcludeerd wordt dat de Omgevingsverordening Gelderland de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

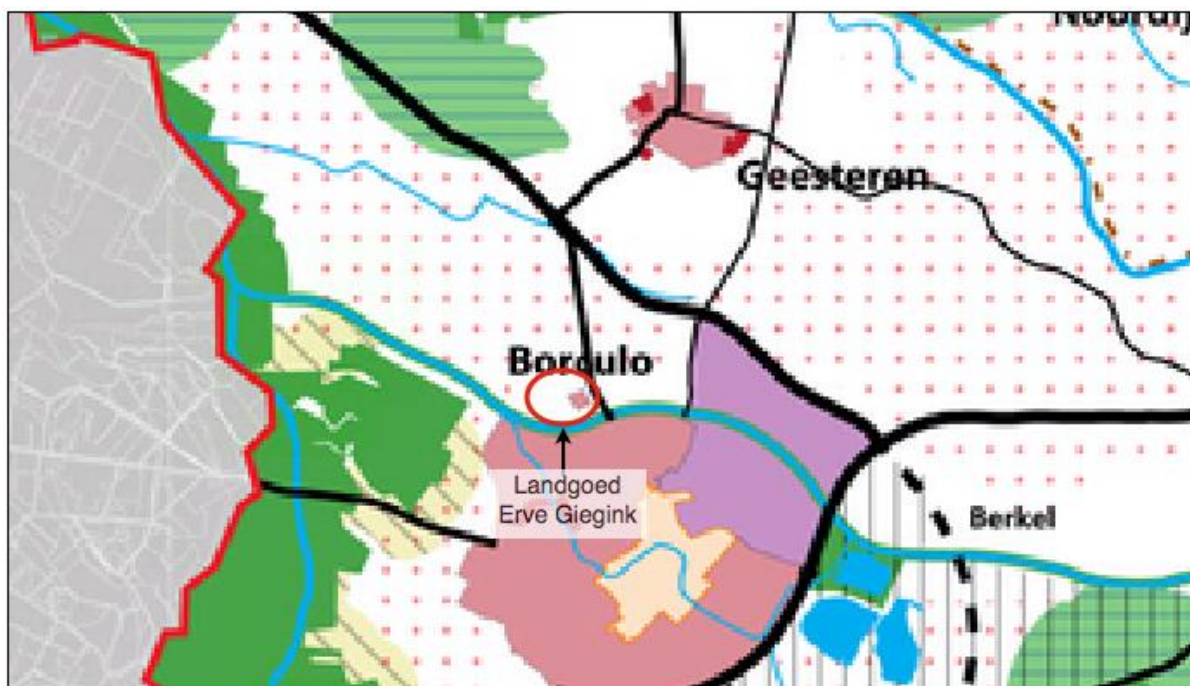
Geconcludeerd wordt dat de in deze ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling in overeenstemming is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Berkelland 2025

4.3.1.1 Algemeen

De raad heeft op 26 oktober 2010 de structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk beleid tot het jaar 2025 weer. Het is een integrale visie die geldt voor het grondgebied van de hele gemeente en richting geeft aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente. Onderdeel van de visie is een structuurvisieplankaart, zoals hierna weergegeven. Op deze kaart is het projectgebied gelegen in het gebied aangeduid als 'Mogelijk wonen/kleinschalige bedrijvigheid'.



Afbeelding 4.2 Uitsnede structuurvisiekaart (Bron: gemeente Berkelland)

4.3.1.2 Mogelijk wonen/kleinschalige bedrijvigheid

Het gebied ten noorden van de kern Borculo is aangemerkt als een gebied met kansen voor kleinschalige bedrijvigheid en/of woningbouw. De gemeente Berkelland streeft in eerste instantie naar ‘woningbouw met zo min mogelijk beslag op ruimte buiten de bebouwde kom’. Echter ontstaan er kansen door het functieveranderingsbeleid, mits deze mogelijkheden goed worden afgewogen en landschappelijk worden ingepast. De demografische ontwikkelingen zorgen voor zeer beperkte mogelijkheden om in het buitengebied nieuwe woningen toe te voegen.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Berkelland 2025

Het projectgebied is gelegen in een gebied waar beperkte kansen voor woningbouw en bedrijvigheid aanwezig zijn. Het initiatief betreft enkel een wijziging van de positionering van het landhuis met bijgebouw van een dergelijke omvang. Ter plaatse is reeds een landhuis toegestaan. De demografische ontwikkeling kan dan ook buiten beschouwing worden gelaten. Daarnaast is landschappelijke inrichting een voorwaarde voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. In het kader van de ontwikkeling van het landgoed is reeds een inrichtingsplan opgesteld waarin is ingegaan op de landschappelijke inpassing. Voorliggend initiatief is niet van invloed op het uitvoeren en in standhouden van de maatregelen opgenomen in het inrichtingsplan voor het landgoed. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat voorliggend initiatief de uitgangspunten uit de Structuurvisie Berkelland 2025 niet in de weg staat.

4.3.2 Ruimtelijke Visie Buitengebied

4.3.2.1 Algemeen

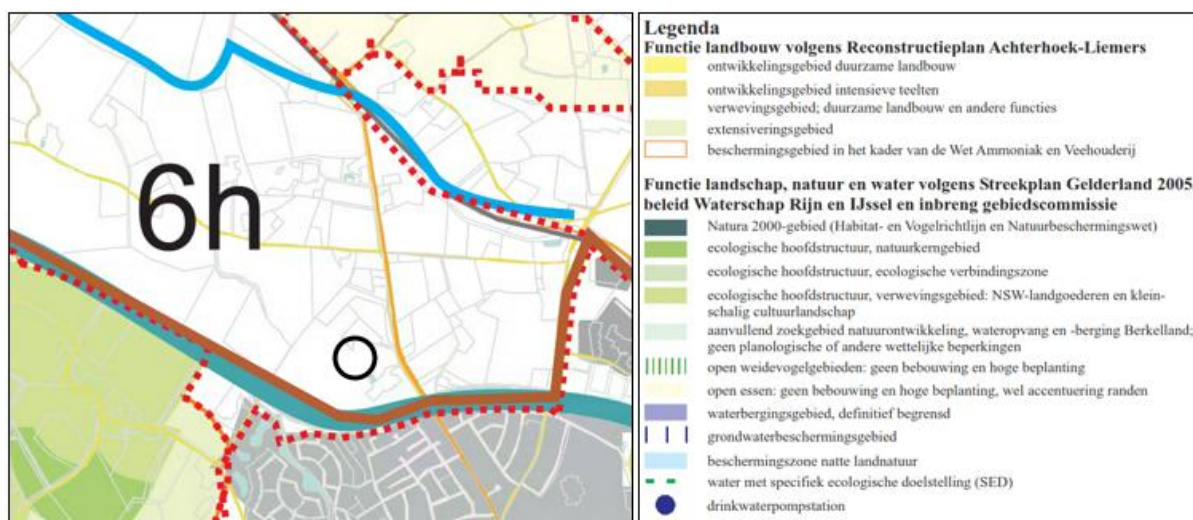
De Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland is op 11 oktober 2007 vastgesteld door de gemeenteraad. De visie heeft tot doel om in het buitengebied van de gemeente Berkelland de kwaliteit van het landelijke gebied te verbeteren daarbij rekening houdend met de veranderende functie.

In deze ruimtelijke visie zijn de doelen van het provinciaal beleid vertaald naar de gemeente Berkelland en aangevuld met te bereiken lokale gebiedskwaliteiten.

- een multifunctioneel duurzaam platteland;
- een agrarische sector met toekomstperspectief;
- betere sociaaleconomische omstandigheden voor landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en daardoor meer leefbaarheid;
- een goede omgevingskwaliteit op het gebied van water, milieu, natuur, landschap en cultuurhistorie;
- kwalitatief goede initiatieven (economisch, landschappelijk en maatschappelijk duurzaam) die tot uitvoering komen;
- betere samenwerking tussen diverse belanghebbenden en het ontstaan van nieuwe samenwerkingsverbanden.

4.3.2.2 Landschapsensemble Geesteren en Gelselaar op de essen

Het projectgebied valt binnen het landschapsensemble “Geesteren en Gelselaar op de essen” en is gelegen in het ‘Verwevingsgebied; duurzame landbouw en andere functies’. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de functiekaart behorende bij de ‘Ruimtelijke visie Buitengebied’ opgenomen met daarin met de zwarte cirkel globaal de ligging van het projectgebied weergegeven.



Afbeelding 4.3 Functiekaart 'Ruimtelijke visie Buitengebied' (Bron: gemeente Berkelland)

Binnen dit landschapsensemble gelden de volgende uitgangspunten.

- Landbouw: Ja, mits groeimogelijkheden voor duurzame landbouwbedrijven en verbrede landbouw en nieuwe mogelijkheden vab's;
- Recreatie: Ja, mits recreatief medegebruik;
- Natuur/water: Ja, mits natuur en waterbeheer;
- Wonen/werken: Ja, mits wonen en ambachtelijke bedrijven onder voorwaarden mogelijk in vrijkomende agrarische bebouwing of ander opzet.

4.3.2.2 Functie 'Wonen'

In voorliggend geval is met name de laatstgenoemde functie (wonen) van belang. Voor de functie 'wonen' in het buitengebied wordt het volgende gesteld.

In de gebieden waar gestreefd wordt naar meer gescheiden functies zullen de mogelijkheden voor wonen in het buitengebied enigszins worden beperkt. In deze gebieden geldt het nee, tenzij-principe. Het kan uit een oogpunt van functieverandering nodig zijn om woningen in vrijkomende agrarische bebouwing te realiseren. In dit geval wordt de notitie 'Functies zoeken Plaatsen zoeken Functies' gevolgd. Ook kan het vanwege de ruimtelijke kwaliteit noodzakelijk zijn om vrijkomende agrarische gebouwen te slopen. In dat geval zullen maximaal 2 woningen worden toegestaan. In geval van sloop kunnen dit ook 2 vrijstaande woningen zijn. Mocht uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit het niet gewenst zijn om op het eigen bedrijfsperceel te bouwen en doen zich mogelijkheden voor nabij kernen dan kunnen deze benut worden. Dit is een verruiming ten opzichte van de mogelijkheden in de notitie 'Functies zoeken Plaatsen zoeken Functies'. Hier geldt het 'ja, mits' principe.

In alle gevallen dient ook een afweging gemaakt te worden van eventuele negatieve effecten op de maatschappelijke functievervulling voor het betreffende gebied, zoals verstening, verstoring van natuurwaarden, druk op infrastructuur en leefbaarheid en negatieve effecten op gewenste functies in het gebied. Waar mogelijk dienen functies gecombineerd te worden. Bestaande regels voor bouwen binnen de Ecologische Hoofdstructuur zullen worden gerespecteerd.

4.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Ruimtelijke visie Buitengebied

De functie wonen wordt toegestaan onder enkele voorwaarden. De voorwaarden zijn voornamelijk bedoeld om verstening in het buitengebied tegen te gaan. Met het initiatief, de beperkte wijziging van de positionering van het landhuis met bijgebouw van degelijke omvang, is verdere verstening van het buitengebied niet aan de orde. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief niet in strijd is met de Ruimtelijke visie Buitengebied.

4.3.3 Woonvisie Berkelland

4.3.3.1 Algemeen

In april 2008 is de Woonvisie voor de gemeente Berkelland vastgesteld. Deze woonvisie is het sturingsinstrument voor de lokale woningmarkt voor de periode 2007-2020. In de woonvisie zijn voor de vier grote kernen en voor het buitengebied verschillende uitwerkingen opgenomen.

4.3.3.2 Uitgangspunten

De gemeente hanteert de volgende uitgangspunten:

- De gemeente Berkelland stelt dat inbreiden zoveel mogelijk voor gaat op uitbreiden. Inbreiden mag echter niet ten koste gaan van de kwaliteit van bestaande wijken (groen, speelplekken, etc.);
- Woningbouw zal geconcentreerd zijn in de vier hoofdkernen;
- Daarbinnen is sprake van concentratie in Eibergen in verband met de N18-ontwikkeling;
- In kleine kernen is woningbouw nodig op kleine schaal in en aan de bebouwde kom, daar waar zich mogelijkheden aandienen;
- In het buitengebied ziet de gemeente kansen voor het wonen, echter wel goed afgewogen;
- Particulier c.q. collectief opdrachtgeverschap, ook in de kleine kernen;
- In een aantal gevallen kan het toevoegen van kleien aantallen wooneenheden, mits landschappelijk goed ingepast, in het buitengebied rondom de dorpskern voordelen hebben boven het aanplakken van woonwijkjes bij de bestaande dorpskern, zeker waar die liggen op traditioneel open essen;
- Mogelijkheden voor het stichten van nieuwe landgoederen.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Berkelland

In het kader van voorliggend initiatief is er geen sprake van toevoeging van een woning ten opzichte van hetgeen planologisch reeds is toegestaan. Daarbij is in het kader van de ontwikkeling van het landgoed reeds voorzien in een volledige landschappelijke inpassing van het landhuis.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling past binnen de kaders als gesteld in het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie en cultuurhistorie.

5.1 Bodemkwaliteit

5.1.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van 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.

5.1.2 Situatie projectgebied

In het kader van de ontwikkeling van het landgoed is door Van der Poel Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. augustus 2012, projectnummer 11207.253). Uit dit onderzoek is gebleken dat ter plaatse van het projectgebied de bodemkwaliteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten vormt het aspect 'bodem' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.2 Geluid

5.2.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.2.2 Railverkeer- en industrielawaai

Railverkeer- en industrielawaai zijn in het voorliggende geval niet van toepassing. Spoorwegen zijn gelegen op grote afstand en in de nabijheid van het projectgebied is geen geluidsproducerende bedrijvigheid aanwezig.

5.2.3 Wegverkeerslawaai

Uit het onderzoek in het kader van de ontwikkeling van het landgoed blijkt uit de uitgevoerde berekeningen dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de bebouwing. Het landhuis is op een geruime afstand gelegen van de Oude Nettelhorsterweg en niet gelegen binnen de 48 dB contour.

5.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in het kader van het aspect 'geluid' in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.2 Situatie projectgebied

Gelet op de aard en omvang van dit project kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

5.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

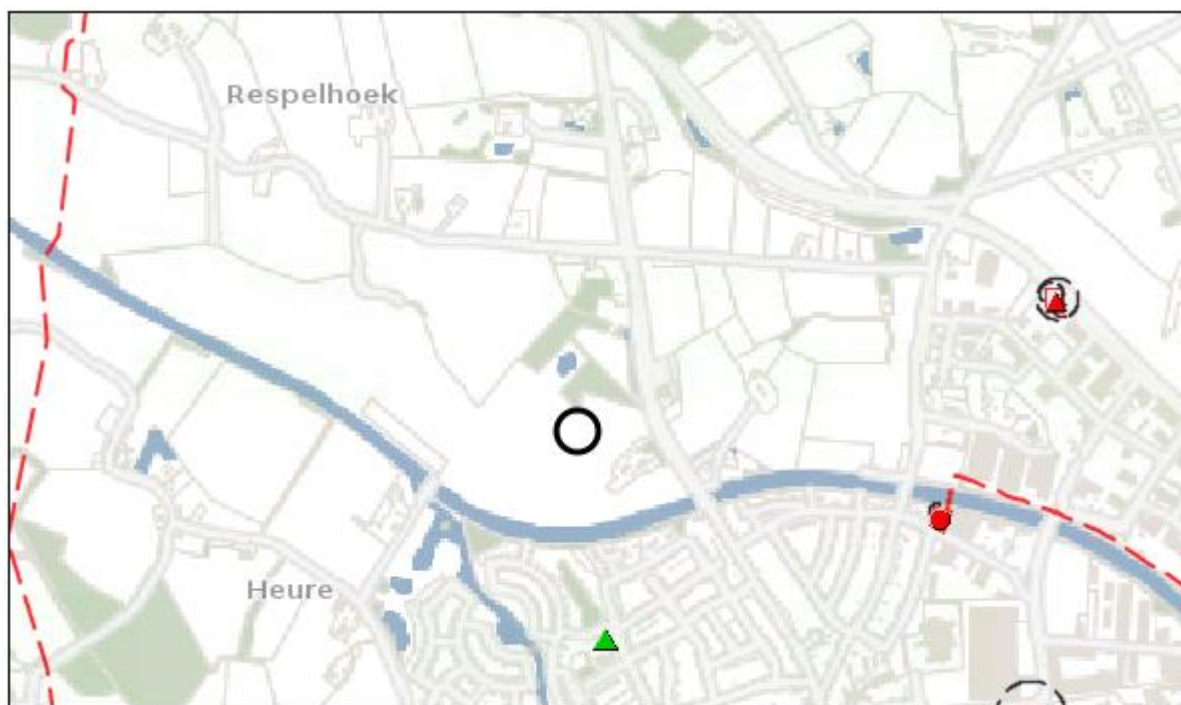
Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het projectgebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het initiatief vanuit het oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat lijsten, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. In deze lijsten wordt onderscheid gemaakt in de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar waarbij wordt uitgegaan van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

Hoewel deze richtafstanden in ‘Bedrijven en Milieuzonering’ indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het projectgebied is gelegen in het buitengebied van Geesteren en kan het best worden ondergebracht in het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m

3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie projectgebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd dient bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het projectgebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In het projectgebied wordt een nieuw gevoelig object (landhuis) gerealiseerd. In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich een restaurant en een sportcentrum. Op basis van de VNG-uitgave behoort een restaurant tot milieucategorie 1, met een grootste richtafstand van 10 meter. Het sportcentrum is onder te brengen in de categorie 'Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden', behorend tot milieucategorie 2. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand tot het projectgebied bedraagt circa 130 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. In het projectgebied is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect 'milieuzonering' vormt geen belemmering voor het in deze ruimtelijke onderbouwing besloten initiatief.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Gelders Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Op 1 oktober 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 in werking getreden. Vanaf dat moment heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

In de nabijheid van het projectgebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Stelkampsveld' is gelegen op een afstand van ruim 1,5 kilometer. Gezien de aard en omvang van het initiatief waarin deze onderbouwing voorziet en de afstand tot het Natura 2000-gebied wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Sinds de vaststelling van de omgevingsvisie Gelderland spreekt de provincie niet meer over de EHS, maar over het Gelderse Natuurnetwerk. In of in de directe nabijheid van het Gelders Natuurnetwerk geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.



Afbeelding 5.2 Gelders Natuurnetwerk (Bron: provincie Gelderland)

Het projectgebied is niet gelegen binnen het Gelders natuurnetwerk of een groene ontwikkelingszone. In de directe omgeving is echter wel sprake van het Gelders natuurnetwerk. Zoals afbeelding 5.2 weergeeft heeft dit betrekking op de Berkel. In het kader van de ontwikkeling van het landgoed heeft deze rivier meer ruimte gekregen, zijn er ondiepe poelen, een vistrap en nieuwe natuur aangelegd. Voorliggend initiatief voor de gewijzigde positionering van het landhuis met bijgebouw heeft hierop geen invloed. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.3.2 Situatie projectgebied

In het kader van de ontwikkeling van het landgoed is door Ecochore een Quicksan Natuuronderzoek uitgevoerd (d.d. februari 2013, rapportnummer 13432). Uit dit onderzoek is gebleken dat in het noordelijk aangrenzende bos een reigerkolonie aanwezig is. De bouw van het geplande landhuis ligt op voldoende afstand dat redelijkerwijs kan worden aangenomen dat de ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op het voortbestaan van de blauwe reigerkolonie. Voor het realiseren van het landhuis hoeft geen bebouwing gesloopt, geen beplanting verwijderd en geen water gedempt te worden. De nieuwe positionering van het bijgebouw is door voorliggende ontwikkeling op ruimere afstand van het aangrenzende bos gelegen. Gezien het vorenstaande zal er geen sprake zijn van een negatief effect op beschermde flora en fauna.

5.6.4 Conclusie

Het initiatief heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.7 Archeologie & cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging bracht met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie projectgebied

In het kader van de ontwikkeling van het landgoed is door onderzoeks- en adviesbureau BAAC BV een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (d.d. september 2012, rapport V-12.0298). Op basis van dit onderzoek kan voor het projectgebied de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag. Archeologische resten kunnen niet geheel uitgesloten worden. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk. Tijdens de uitvoering van de geplande werkzaamheden dient men echter alert te blijven op mogelijke archeologische resten.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie projectgebied

In het projectgebied zelf is geen sprake van cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het projectgebied is eveneens geen sprake van mogelijke verstoring van cultuurhistorische waarden door de voorgenomen ontwikkeling. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.8 Waterparagraaf

5.8.1 Algemeen

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.8.2 Watertoetsproces

In het geldende bestemmingsplan is zorgvuldig aandacht besteed aan alle relevante wateraspecten. Voorliggend initiatief voorziet enkel in een gewijzigde positionering van het landhuis met bijgebouw. Deze wijziging is van dusdanige omvang dat deze niet van invloed is op de wateraspecten in het projectgebied.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Hierin is verzekerd dat het risico van planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels de legesverordening, waardoor het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 7 VOOROVERLEG

7.1 Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggende ontwikkeling geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.2 Provincie Gelderland

In het kader van de ontwikkeling van Landgoed Erve Giegink heeft vooroverleg met de provincie plaatsgevonden. Gelet op de dusdanig geringe omvang van de wijziging, naar aanleiding van voorliggend initiatief, wordt het niet noodzakelijk geacht dit opnieuw met de provincie te bespreken.

7.3 Waterschap Rijn en IJssel

Gelet op de geringe omvang van de wijziging als gevolg van voorliggend initiatief en de te verwaarlozen invloed daarvan op de wateraspecten wordt vooroverleg met het waterschap niet noodzakelijk geacht.

BIJLAGE BIJ DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Bijlage 1 Berekening m³ woonhuis en m² bijgebouw