

Wijzigingsplan

‘Buitengebied 2012, wijziging 2013-1 (Bussinkdijk 3 Haarlo)’

Gemeente Berkelland



Wijzigingsplan

‘Buitengebied 2012, wijziging 2013-1 (Bussinkdijk 3 Haarlo)’

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

20 januari 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252654-01A

REG02-0252654-01A

TEK02-0252654-01A

IDN:

NL.IMRO.1859.WPBGB20130001-0100

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – |

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Opbouw van dit wijzigingsplan	1
2	Huidige en toekomstige situatie	2
3	Toetsing aan het beleidskader	6
4	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	9
5	Planologische aspecten en milieuaspecten	13
6	Juridische planopzet	16
7	Haalbaarheid	17
7.1	Uitvoerbaarheid	17
7.2	Procedures	17

Bijlagen

Bijlage 1: Memo milieuaspecten omgevingsdienst

Bijlage 2: Memo bodemgeschiktheidsverklaring

Bijlage 3: Memo akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Memo Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Ondernemingsplan ontzorgboerderij Erve Bussink



Uitsnede luchtfoto ligging plangebied (bingmaps.com 2013)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer Roosenboom is voornemens de bestaande woonboerderij aan de Bussinkdijk 3 te Haarlo om te vormen tot een zorgboerderij. De zorgboerderij 'Erve Bussink' biedt 8 woonplekken waar cliënten een appartement kunnen huren en daarbij ondersteunende zorg ontvangen. Tevens is er de mogelijkheid voor dagbesteding zowel voor de bewoners van de zorgboerderij als ook cliënten van buiten.

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief zal de huidige bestemming 'Wonen' omgezet moeten worden in de bestemming 'Maatschappelijk'. De gemeenteraad van Berkelland heeft op 26 juni 2013 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' van de gemeente Berkelland gewijzigd vastgesteld. In dit bestemmingsplan buitengebied 2012 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan de wijziging van de bestemming worden vormgegeven. Voor toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van voornoemde ontwikkeling is het voorliggende wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Opbouw van dit wijzigingsplan

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan het vigerend beleid, voor zover relevant, en in hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wijzigingsvoorwaarden. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten onderbouwd. Hoofdstuk 6 behandelt de juridische aspecten van het plan. De financiële onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 7 alsmede de procedure.

2 Huidige en toekomstige situatie

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Bussinkdijk 3 te Haarlo in de gemeente Berkelland. De boerderij is gelegen op een locatie nabij diverse dorpskernen. Het betreft een in goede staat verkerende boerderij. Het pand is gebouwd in 1887 en is gedurende de jaren gerenoveerd en goed onderhouden. Deze karakteristieke, zeer royale boerderij ligt, omringd door boomgaard en weilanden, op ongeveer 10.000 m² grond. Rondom het huis en in de tuinen en boomgaard is er volop gelegenheid om buiten te zitten en activiteiten te ontplooiën. Het perceel is voor een groot deel omringd door houtwallen. Het pand ligt op loopafstand van de dorpskern van Haarlo en is het gelegen aan de Berkel.



Figuur: luchtfoto huidige situatie Bussinkdijk 3

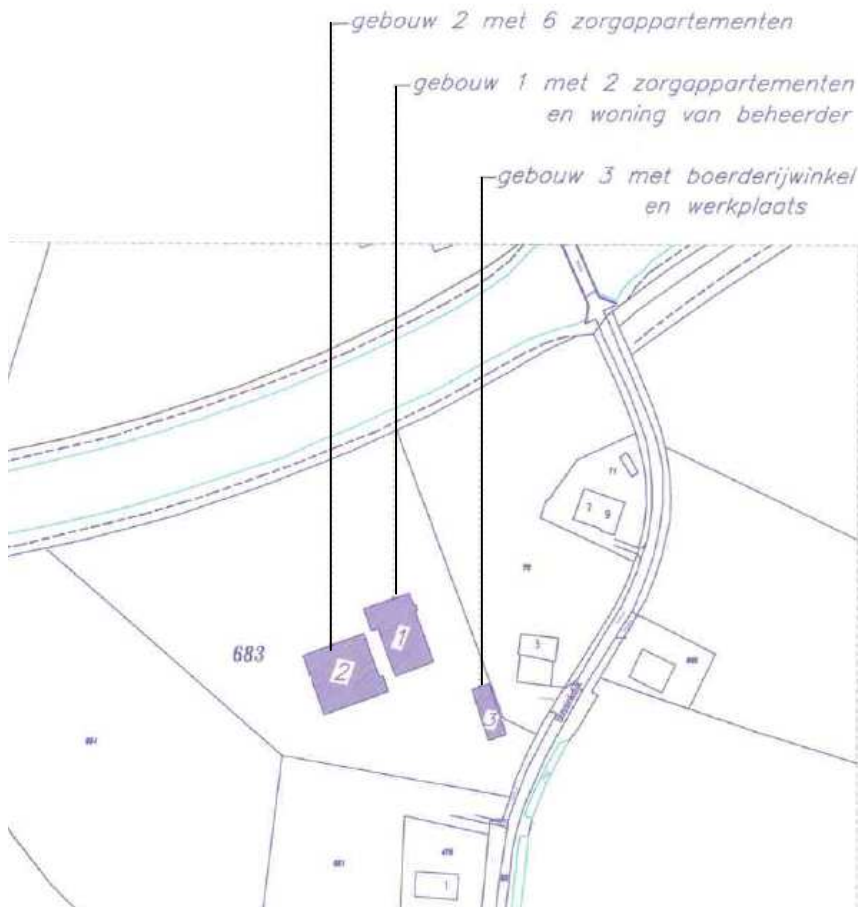


Figuur: huidige situatie Bussinkdijk 3 (bron: google maps 2013)

Toekomstige situatie

De heer Roosenboom is voornemens de bestaande woonboerderij aan de Bussinkdijk 3 te Haarlo om te vormen tot een zorgboerderij. De zorgboerderij 'Erve Bussink' biedt 8 woonplekken waar cliënten een appartement kunnen huren en daarbij ondersteunende zorg ontvangen. Tevens is er de mogelijkheid voor dagbesteding zowel voor de bewoners van de zorgboerderij als ook cliënten van buiten.

Doelstelling van het bedrijf is het aanbieden van een kleinschalige woonvorm en dagbesteding voor mensen, waarin men zo gewoon mogelijk kan wonen. Erve Bussink richt zich op het bieden van 24-uurszorg en ondersteuning aan acht mensen, en dagopvang voor 12 mensen. De begeleiding is gericht op het creëren van een veilige vertrouwde woonomgeving, waar men zich thuis kan voelen. Daarnaast richt de onderneming zich op het aanbieden van zinvolle dagbesteding.



Figuur: overzicht toekomstige situatie functies en bebouwing

Het functieveranderingsbeleid van de gemeente biedt ruimte om alle bestaande bebouwing in te zetten voor zorgfuncties. Van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel is inmiddels 160 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt, waarvan na een rechtsgang recent is vastgesteld dat herbouw niet mogelijk is. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

Binnen de bedrijfsgebouwen zal een klein boerderijwinkeltje worden gerealiseerd voor de verkoop van producten die op de zorgboerderij zijn vervaardigd. Met de winkel wil de initiatiefnemer mensen uit de buurt uitnodigen van hun producten te genieten. Maar ook de dieren en bijzondere activiteiten kunnen een bijdrage zijn voor de attractiviteit van Haarlo.

In de afgelopen jaren is op het terrein geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het perceel, vooruitlopend op de nieuwe zorgboerderijfunctie. Erve Bussink is enkele jaren geleden opnieuw ingericht samen met de vereniging agrarisch natuurbeheer. De landschappelijke inpassing is deels gelegen langs de Berkel (ecologische verbindingzone). Het borgen van de landschappelijke inpassing wordt verzekerd via een anterieure overeenkomst.

Brede houtwallen zijn inmiddels volgroeid en bieden privacy voor hun cliënten en vanuit Haarlo is Erve Bussink zo goed als onzichtbaar. Nieuwe grote bomen zijn aangeplant. Ook wat energievoorziening is de locatie zelfvoorzienend.



Figuur: situering landschappelijke inpassing (groene arcering) Bussinkdijk 3

Een cliënt -georiënteerd systeem vraagt echter niet alleen van de medewerkers veel flexibiliteit. Ook de gegeven ruimte moet een bepaalde veelzijdigheid bieden. Zo is het niet ondenkbaar dat er in de toekomst meer uitgebreid gaat worden op agrarisch gebied. Het kan zijn dat er een stal bij moeten komen, mochten de initiatiefnemers bijvoorbeeld andere/meer dieren willen gaan houden. Een dergelijke uitbreiding maakt echter geen onderdeel uit van het wijzigingsplan. Plannen daartoe wordt te zijner tijd beoordeeld aan het dan geldende planologische kader. Op het gebied van zorg en het aantal cliënten dat er aanwezig is wordt geen uitbreiding verwacht.

3 Toetsing aan het beleidskader

Voor de betreffende locatie gelden diverse beleidskaders, waaronder het provinciale structuurvisie, de verordening ruimte en diverse gemeentelijke kaders.

Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan 'Gelderland 2005' vastgesteld. Dit Streekplan geeft de provinciale beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vanaf 2005. Als hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 geldt het zorgvuldig in regionaal verband accommoderen van de ruimtebehoefte. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening, per 1 juli 2008, heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun locale zaken. De provincie wil daarbij bevorderen dat publieke (rijk, provincie, gemeenten, waterschappen) en private partijen de benodigde ruimte vinden op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Hierbij moeten deze partijen gebruik maken van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Op de beleidskaart ruimtelijke structuur is het plangebied aangewezen als multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten. Het beleid voor nieuwe economische dragers, zoals voorliggend initiatief, is gericht op het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geacommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing. De ontwikkeling wordt gerealiseerd op een bestand perceel in bestaande bebouwing. Het initiatief sluit hiermee aan op het provinciale beleid.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 15 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. De verordening is een juridische vertaling van het bestaande provinciale beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

In voorliggend geval is er sprake van een functieverandering van een woning naar een niet-agrarische functie (zorgboerderij). Hiervoor zijn in de verordening geen specifieke regels opgenomen.

Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland

De gemeenteraad van Berkelland stelde op 11 december 2007 de Ruimtelijke Visie Buitengebied Berkelland (RVB) vast. Deze beleidsvisie, die inmiddels is verwerkt in de Structuurvisie Berkelland 2025, had tot doel om in het buitengebied van de gemeente Berkelland de kwaliteit van het landelijke gebied te verbeteren. Zij hield daarbij rekening met de komst van nieuwe functies in het buitengebied.

De gemeente streefde met de RVB naar duurzame ontwikkeling, waarbij traditionele aandacht voor landbouw werd aangevuld met aandacht voor de verweving van landbouw met andere functies in het buitengebied. Met de visie wilde de gemeente onder andere het volgende bereiken:

- een multifunctioneel duurzaam platteland;
- betere sociaal-economische omstandigheden voor landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en daardoor een betere 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.

Bij het initiatief voor de zorgboerderij is sprake van een nieuwe niet-agrarische functie in het multifunctionele landschap. Hierbij is specifieke aandacht voor de maatschappelijke functie van het initiatief en de landschappelijke inpassing van het perceel. Het initiatief sluit hiermee aan op het beleid zoals verwoordt in de ruimtelijke visie van de gemeente.

Functies zoeken plaatsen zoeken functies (2006)

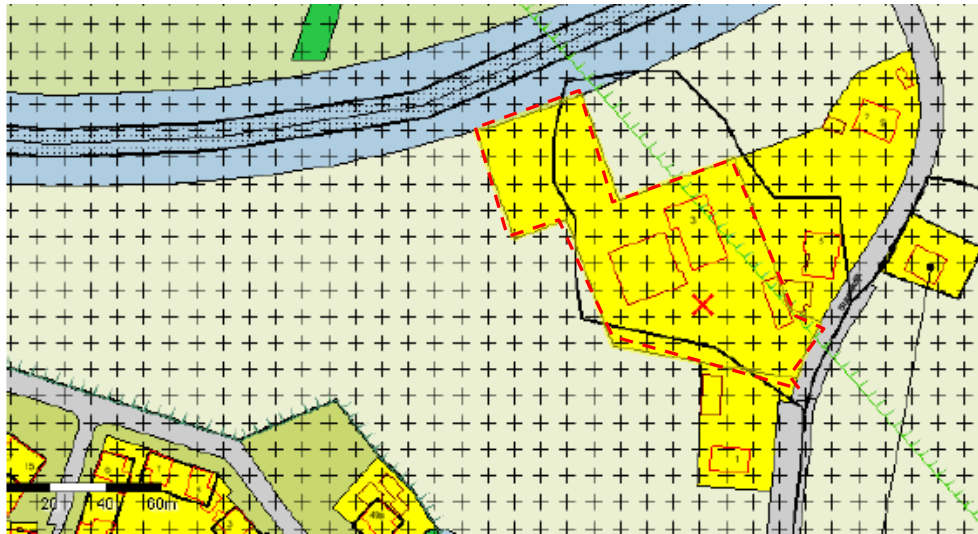
Het Streekplan Gelderland 2005 biedt kaders om hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied vorm te geven. Tevens biedt de provincie de regio's in dit Streekplan de mogelijkheid dit beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het Streekplanbeleid kan worden afgeweken, mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio. De Achterhoekse gemeenten zijn van mening dat het Streekplanbeleid ten aanzien van dit hergebruik van vrijgekomen bebouwing op bepaalde onderdelen onvoldoende mogelijkheden biedt om maatwerk te kunnen leveren en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. De notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' (FzPzF) is hiervan het resultaat. De Achterhoekse gemeenten stelden deze gezamenlijke notitie in 2006 op.

In het document gaven zij hun visie weer op het vraagstuk van de vrijkomende bebouwing in het buitengebied. Het vrijkomen van (agrarische) gebouwen biedt volgens de regiogemeenten namelijk nieuwe kansen. Door op een goede manier hergebruik en/of functieverandering van deze gebouwen te stimuleren, krijgen de leefbaarheid, de vitaliteit en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied een nieuwe impuls. Gedeputeerde Staten van Gelderland stemden op 9 januari 2007 grotendeels in met dit regionale beleid. Verder laten zij sinds januari 2008 ook toe dat via functieveranderingen vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd (brief 25 januari 2008).

In het regionale beleidsstuk is, op basis van het Streekplan, een aantal algemene uitgangspunten geformuleerd, waaraan alle initiatieven tot functieverandering in het buitengebied moeten voldoen. Deze voorwaarden zijn verwerkt in de wijzigingsbevoegdheden voor functieverandering in het bestemmingsplan buitengebied 2012. Het initiatief moet aan deze voorwaarden voldoen.

Geldend bestemmingsplan

Het bebouwde perceel Bussinkdijk 3 heeft de bestemming 'Wonen'. Een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding geeft aan dat op het perceelgedeelte met deze bestemming 727 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn. Deze 727 m² omvat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen.



Objecten

	Soort	Naam
+ ⊕ ⊕	enkelbestemming	Wonen
- ⊕ ⊕	maatvoering	maximum aantal vierkante meter bijgebouwen (m2)
	<i>Attributen</i>	
	oppervlakte	5.964,3 m ²
	other: vrije tekst	727
+ ⊕ ⊕	dubbelbestemming	Waarde - Archeologie 2
+ ⊕ ⊕	gebiedsaanduiding	reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Figuur: uitsnede geldend bestemmingsplan, bron: ruimtelijkeplannen.nl

4 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

In de planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 bij de bestemming 'Wonen' is het regionale functieveranderingsbeleid verwerkt. Dit is gedaan via de wijzigingsregels in art. 22.7.1 van de planregels. Wanneer het initiatief voldoet aan de randvoorwaarden uit de bepaling, dan wordt de bestemming 'Wonen' voor het perceel Bussinkdijk 3 omgezet in de bestemming 'Maatschappelijk'. In de wijzigingsregels zijn de voorwaarden opgenomen. Onder de voorwaarden is de bijbehorende motivering voor het initiatief weergegeven.

a. Alleen bedrijven en functies voor zover genoemd in bijlage 1 'Indicatieve bedrijvenlijst' zijn toegestaan.

Bijlage 1 van de regels van het bestemmingplan buitengebied 2012 bevat een indicatieve bedrijvenlijst voor functieverandering die niet alleen voor de woonbestemming, maar ook voor de agrarische bestemmingen van toepassing is. Deze lijst geeft aan welke nieuwe functies als hoofd- of nevenfuncties kunnen worden toegelaten via functieverandering van gebouwen. Daartoe behoren onder meer sociale nevenfuncties op een agrarisch bedrijf en medisch (verwante) dienstverlening. De genoemde zorgfuncties vinden bij woningen niet plaats als een nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, maar als een hoofdfunctie. Uit bijlage 1 bij de planregels volgt dat de beoogde zorgfunctie als nieuwe hoofdfunctie kan worden toegelaten wanneer de bestemming 'Wonen' via een wijzigingsprocedure wordt omgezet in 'Maatschappelijk'.

b. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Bedrijf', 'Cultuur en Ontspanning', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie-Dagrecreatie' of 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bestemmingsvlak waarbij uitsluitend gebruik mag worden gemaakt van feitelijke bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen en van bestaande bijgebouwen.

Het functieveranderingsbeleid richt zich op hergebruik van de bestaande gebouwen op het perceel. Daarbij richt het ingediende schetsplan zich op een verbouwing van de feitelijk bestaande gebouwen die legaal aanwezig zijn. Omdat deze bovendien zijn gelegen binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen', wordt voldaan aan deze voorwaarde om de bestemming 'Wonen' om te zetten in de bestemming 'Maatschappelijk'.

c. De oppervlakte van de (voormalige) bedrijfsgebouwen of de bestaande bijgebouwen die wordt hergebruikt voor een niet-agrarisch bedrijf mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de feitelijk bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen en bestaande bijgebouwen tot een maximale oppervlakte van 750 m² of 900 m² zoals die voor de betreffende hoofdfunctie is aangegeven in de Tabel toelaatbare hoofdfuncties via functieverandering in bijlage 3, met dien verstande dat

minimaal 25% van de oppervlakte aan bestaande (voormalige) bedrijfsgebouwen en bestaande bijgebouwen moet worden gesloopt. Indien minder dan 50% van de oppervlakte aan bestaande (voormalige) bedrijfsgebouwen en bestaande bijgebouwen wordt gesloopt, dan dient te worden gemotiveerd waarom niet aan die eis kan worden voldaan, terwijl het mindere dient te worden verevend middels natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en/of een financiële bijdrage die wordt ingezet voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op een andere locatie.

Het functieveranderingsbeleid gaat uit van verevening in de vorm van sloop van overtollige (voormalige) bedrijfsgebouwen. Daarbij is het in principe de bedoeling dat de helft van de oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, of een sloopopgave die kan worden verlaagd tot 25% wanneer ook andere vormen van verevening worden ingezet. De wijzigingsregels bepalen dat in het voorkomende geval moet worden gemotiveerd waarom minder dan 50% van de oppervlakte aan bestaande bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Verder benoemt de regionotitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' het toelaten van zorgfuncties als een speerpunt van het functieveranderingsbeleid, reden waarom daarbij alle bestaande bebouwing mag worden ingezet voor hergebruik.

In dat verband kan ten aanzien van het initiatief op de locatie Bussinkdijk 3 worden vermeld dat het functieveranderingsbeleid dus ruimte biedt om alle bestaande bebouwing in te zetten voor zorgfuncties. Verder is er inmiddels een 160 m² groot voormalig agrarisch bedrijfsgebouw gesloopt, waarvan na een rechtsgang recent is vastgesteld dat herbouw niet mogelijk is. Daarnaast is in de afgelopen jaren geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het perceel, vooruitlopend op een niet-agrarische functie voor het perceel. Het borgen hiervan wordt nu verzekerd via een anterieure overeenkomst. Op deze manier kan binnen de kaders van de planregels worden voldaan aan het functieveranderingsbeleid, ook wanneer niet de helft van de bestaande oppervlakte aan vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

d. De onder punt c genoemde sloopverplichting is niet van toepassing op rijks- en gemeentelijke monumenten. Gebouwen die zijn aangewezen als een rijks- of een gemeentelijk monument worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan (voormalige) bedrijfsgebouwen en bestaande bijgebouwen die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen'.

Op het perceel Bussinkdijk 3 bevinden zich geen panden welke zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument.

e. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Bedrijf', 'Cultuur en Ontspanning', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie-Dagrecreatie' of 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied', tenzij sprake is van een gebiedsgebonden bedrijf met agrarisch aanverwante functies.

Het perceel Bussinkdijk 3 is niet gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'.

f. Buitenopslag is niet toegestaan, tenzij deze plaatsvindt in een bestaande sleufsilo en de hoogte van de buitenopslag niet hoger is dan de hoogte van betrokken sleufsilo.

In het plangebied zal in de toekomstige situatie geen sprake zijn van buitenopslag.

g. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

In de afgelopen jaren is op het terrein geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het perceel, vooruitlopend op de nieuwe zorgboerderijfunctie. Erve Bussink is enkele jaren geleden opnieuw ingericht samen met de vereniging agrarisch natuurbeheer. Het borgen van de landschappelijke inpassing wordt verzekerd via een anterieure overeenkomst. Brede houtwallen zijn inmiddels volgroeid en bieden privacy voor hun cliënten en vanuit Haarlo is Erve Bussink zo goed als onzichtbaar. Nieuwe grote bomen zijn aangeplant. De landschappelijke inpassing is deels gelegen langs de Berkel (ecologische verbindingszone).

h. De levensvatbaarheid van het bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan.

Bij het schetsplan van het initiatief is een bedrijfsplan ingediend. De gemeente heeft op basis van dit bedrijfsplan aangegeven dat de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende is verzekerd.

i. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Bedrijf' mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.

Het schetsplan is voorzien van een akoestisch onderzoek en een milieukundig bodemonderzoek. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat het wijzigen van de bestemming niet leidt tot een onevenredige geluidhinder in de omgeving. Ook ten aanzien van de andere onderzochte milieuaspecten kan worden vastgesteld dat de beoogde bestemmingswijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en of leefklimaat in de omgeving van Bussinkdijk 3 of op het perceel zelf. De beoordeling van de planologische en milieuaspecten is ook verwoordt in hoofdstuk 5 van voorliggend wijzigingsplan.

j. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Bedrijf' mag niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding.

Het bouwplan richt zich op een interne verbouwing waarbij wordt aangesloten op het al bestaande rioleringsstelsel. Van waterhuishoudkundige knelpunten is dan ook geen sprake. De beoordeling van de waterhuishoudkundige situatie is ook verwoordt in hoofdstuk 5 van voorliggend wijzigingsplan.

k. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Bedrijf' mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.

De verkeersaantrekkende werking van de zorgfunctie is betrekkelijk gering (zie ook het uitgevoerde akoestisch onderzoek). Ook zal van de nieuwe functie geen noemenswaardige publieksaantrekkende werking uitgaan.

De bestemmingswijziging zal daarom niet leiden tot een onevenredige publieks/ en/of verkeersaantrekkende werking. Daarbij is van belang dat de bestemming 'Maatschappelijk' ter plaatse wordt voorzien van een specifieke aanduiding 'zorgboerderij'. Hierdoor kan de aanwezige bebouwing niet zonder meer worden ingezet voor andere maatschappelijke functies waarbij wel sprake kan zijn van een aanzienlijke publieks- en/of verkeersaantrekkende werking zoals een school of een verenigingsgebouw.

I. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Bedrijf' mag niet leiden tot significant negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden.

De afstand tussen Bussinkdijk 3 en het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied Beekvliet/Stelkampsveld bedraagt meer dan 7 km. De omzetting van de woonbestemming in de bestemming 'Maatschappelijk' heeft gezien deze grote afstand dan ook geen directe invloed op dit beschermde gebied. Het plan leidt ook niet tot een toename in de ammoniak- of stikstofemissie vanaf Bussinkdijk 3 of tot een toenemende stikstofdepositie op Natura2000-gebieden vanwege het ontbreken van vee. Er is geen sprake van significant negatieve effecten op die Natura2000-gebieden.

Conclusie

Uit de beoordeling van de voorgaande voorwaarden blijkt dat het ingediende initiatief voor vestiging van een zorgboerderij op het perceel Bussinkdijk 3 in Haarlo kan voldoen aan de voorwaarden die het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" stelt aan het wijzigen van de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Maatschappelijk'.

5 Planologische aspecten en milieuaspecten

Bodemkwaliteit

Door Van der Poel Milieu b.v. te Markelo is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (december 2012) op de locatie Bussinkdijk 3 te Haarlo. Het onderzoek heeft tot doel een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en het grondwater van het onderzoeksterrein. In het onderzoek is de volgende conclusie opgenomen:

Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van een zorginstelling op de locatie.

Het volledige onderzoek en de beoordeling bodemgeschiktheid (van de Omgevingsdienst Achterhoek) zijn als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Water

Het bouwplan richt zich op een interne verbouwing waarbij wordt aangesloten op het al bestaande rioleringsstelsel. Van waterhuishoudkundige knelpunten is dan ook geen sprake. Dit beeld komt ook naar voren in de onderstaande watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

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

Figuur: waterhuishoudkundige thema's

Riolering en afvalwaterketen

De rioleringsvoorzieningen in het voormalige agrarische bedrijfsgebouw worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Dit wordt in de uiteindelijk te verlenen omgevingsvergunning meegenomen.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

De hoeveelheid verharding neemt niet toe. De afvoer van het hemelwater wordt niet aangesloten op de riolering. Ook dit wordt in de omgevingsvergunning meegenomen.

Natte natuur

Het perceel Bussinkdijk 3 ligt direct ten zuiden van de Berkel die als ecologische verbindingzone (EVZ) is aangewezen en in het bestemmingsplan ook als zodanig is aangeduid. Omdat het gaat om een interne verbouwing levert de wijziging van de bestemming in vergelijking met de bestaande woonbestemming echter geen nadelen op voor de waarden die binnen deze EVZ worden beschermd.

Conclusie

Vanuit de watertoets komen al met al geen belemmeringen naar voren voor het verlenen van de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. Dit is ook gebleken uit het inmiddels gevoerde overleg met het Waterschap Rijn en IJssel.

Natuur

In verband met de ruimtelijke ontwikkeling is het noodzakelijk om onderzoek uit te voeren naar relevante soorten in het kader van de Flora- en faunawet. De huidige wetgeving verlangt namelijk een gedegen onderzoek naar flora en fauna in verband met de zorgplicht die de Flora- en faunawet een plannenmaker oplegt. Het initiatief wordt echter vormgegeven binnen de bestaande bebouwing. Het uitvoeren van een flora en faunaonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Vanuit het aspect flora en fauna zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen realisatie van een zorginstelling op de locatie.

Het perceel Bussinkdijk 3 ligt direct ten zuiden van de Berkel die als ecologische verbindingzone (EVZ) is aangewezen en in het bestemmingsplan ook als zodanig is aangeduid. Omdat het gaat om een interne verbouwing levert de wijziging van de bestemming in vergelijking met de bestaande woonbestemming echter geen nadelen op voor de waarden die binnen deze EVZ worden beschermd.

Akoestiek

Naar aanleiding van uw verzoek is een beknopt akoestisch onderzoek uitgevoerd door adviesbureau Van der Boom b.v. (d.d. 14 februari 2013) t.b.v. een nieuw in te richten zorgboerderij aan de Bussinkdijk 3 te Haarlo. In het stuk wordt geconcludeerd dat hinder ten gevolge van de werkplaat/winkel op de omliggende woningen niet is te verwachten. Maatregelen zijn niet nodig om aan de eisen te voldoen tenzij lagere piekniveaus worden overwogen. De piekniveaus kunnen worden beperkt door de auto's zo ver mogelijk van de woningen te laten parkeren.

Om aan een piekgrenswaarde van 60 dB(A) te voldoen moet de afstand tussen de auto's (parkeren) en de woningen minimaal 20 m bedragen.

Archeologie

Het perceel ligt binnen een gebied met de aanduiding 'Waarde Archeologie 2'. Voor deze gronden geldt een onderzoeksverplichting voor ingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld met een oppervlakte groter dan 50 m² (1 en 2). Het initiatief wordt echter vormgegeven binnen de bestaande bebouwing. Grondwerkzaamheden waarvoor archeologisch onderzoek noodzakelijk is zijn niet aan de orde.

Overige milieuaspecten

Ten behoeve van het initiatief is door de milieudienst een aantal milieuaspecten beoordeeld (d.d. 25 september 2013), te weten geurhinder en veehouderij, verkeerslawaaï, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Hierna is de samenvatting van dit onderzoek opgenomen. De gehele memo is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De initiatiefnemer wil in de bestaande gebouwen op zijn perceel Bussinkdijk 3 in Haarlo een zorgboerderij realiseren. Het perceel krijgt in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" de bestemming "Wonen". Het verzoek is om deze bestemming om te zetten in de bestemming "Maatschappelijk" en daarbinnen een zorgboerderij toe te laten. Het is de bedoeling om de zorgfunctie te vestigen in de bestaande bebouwing, de gebouw(delen) 1, 2 en 3.

- Bedrijven en milieuzonering geeft aan gezien de korte afstand tot derden dat er in schuur 3 geen dieren en/of geluid belastende activiteiten kunnen worden gepland, de afstand tot de woning Bussinkdijk 5 is te klein. Opslag ten behoeve van de zorgfunctie of een andere geluidarme activiteit hoeft geen probleem te zijn. Gezien het kleinschalige karakter moet de zorgfunctie in gebouw 1 en 2 geen probleem zijn.

- Geurhinder en veehouderij is geen probleem mits er geen dieren in gebouw 3 worden gehouden. Het geheel ligt niet binnen wettelijke geurcontouren van derden en belemmert geen veehouderij in de omgeving

- Verkeerslawaaï is geen aandachtspunt gezien de geringe gevelbelasting op de gebouwen.

- Externe veiligheid geeft geen aandachtspunten. Er zijn geen gevaarlijk installaties of andere zaken in de omgeving.

- Luchtkwaliteit is geen probleem. Het is een zeer kleine ontwikkeling die binnen het NIMBY-kader valt. De afstand tot provinciale- en rijkswegen is voldoende wat betreft het Besluit gevoelige bestemmingen.

6 Juridische planopzet

Er is sprake van wijziging van de verbeelding van het bestemmingsplan buitengebied. De woonbestemming op het perceel is omgezet in de bestemming 'Maatschappelijk'. Tevens is de aanwezige maatvoeringsaanduiding verwijderd. Voor wat betreft de planregels zijn/blijven de overeenkomstige regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012', zijnde het 'moederplan' voor dit wijzigingsplan, van toepassing. Binnen de nieuwe bestemming 'Maatschappelijk' wordt op het perceel een aanduiding opgenomen (specifieke vorm van maatschappelijk - 50). Deze aanduiding correspondeert met de regels waarin is aangegeven dat op deze locatie een zorgboerderij is toegestaan.

7 Haalbaarheid

7.1 Uitvoerbaarheid

Er is sprake van een particulier initiatief. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er zullen voor de gemeente geen kosten aan verbonden zijn.

7.2 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 25 november 2013 voor zes weken ter visie gelegen, waarbij aan eenieder de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen tegen het bestemmingsplan. Gedurende de zienswijzentermijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Na afloop van de zienswijzentermijn wordt het wijzigingsplan ter vaststelling voorgelegd aan het college van burgemeester & wethouders.