

BESTEMMINGSPLAN
‘BUITENGEBIED,
NOACHWEG 9 EIBERGEN 2011’

TOELICHTING

NL.IMRO.1859.BPBGB20110013-0100

Barneveld, 28 juni 2011

Vastgesteld

Uitvoerende:

De heer A. Sikking

Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Geldende plannen	3
1.3 De bij het plan behorende stukken	3
1.4 Situering van het bestemmingsplan	4
2. Beleidskader	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	6
2.4 Vigerend bestemmingsplan	9
3. Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	10
3.1 Algemeen	10
3.2 Milieuaspecten	10
3.3 Water	14
3.4 Archeologie	17
3.5 Ecologie	19
3.6 Externe veiligheid	21
4. Plan	21
4.1 Algemeen	22
4.2 Planopzet	23
5. Toelichting op de planregels	24
5.1 Algemeen	24
5.2 Toelichting op de regels	25
6. Economische uitvoerbaarheid	27
7. Inspraak en overleg	28
7.1 Algemeen	28
7.2 Overleg	28
7.3 Inspraak	28

Bijlagen

Overzicht van de bijlagen deel uitmakende van het bestemmingsplan ‘Buitengebied, Noachweg 9 Eibergen 2011’, NL.IMRO.1859.BPBGB20110013-0100.

1. a. uittreksel plankaart met verklaring van het geldende bestemmingsplan;
b. uittreksel voorschriften van het geldende bestemmingsplan;
2. verzoek om wijziging van het bestemmingsplan;
3. kaart van het plangebied en de percelen van degenen die zienswijzen hebben ingediend PM;
4. functieverandering naar wonen aan de Noachweg 9 in Eibergen, beoordeling bodem en archeologie;
5. functieverandering naar wonen aan de Noachweg 9 in Eibergen, beoordeling op milieucontouren, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur veehouderijen en verkeerslawaaai;
6. functieverandering naar wonen aan de Noachweg 9 in Eibergen, landschappelijk en ecologisch advies;
7. verkennend bodemonderzoek Noachweg 9 in Eibergen van 7 september 2009 uitgevoerd door Hamabest BV, Deventer;
8. verkennend archeologisch onderzoek Noachweg 9 in Eibergen van januari 2011 uitgevoerd door RAAP BV;
9. beoordeling bodemgeschiktheid op basis van het verkennend bodemonderzoek Noachweg 9 in Eibergen van 7 september 2009;
10. quick-scan flora en fauna, Noachweg 9 in Eibergen van 31 augustus 2009 uitgevoerd door Hamabest BV, Deventer;
11. beoordeling quick-scan flora en fauna, Noachweg 9 in Eibergen van 31 augustus 2009 uitgevoerd door Hamabest BV, Deventer;
12. advies “Erfttransformatie Noachweg 9 Eibergen, Notitie Uitgangspunten en Randvoorwaarden”, d.d. 5 maart 2010, in opdracht van de gemeente Berkelland opgesteld door ervenconsulent Ir. M. Sanders van het Gelders Genootschap;
13. landschappelijke inrichtingsschets door VanWestreenen BV.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 27 juni 1995 werd het bestemmingsplan 'Buitengebied' door de raad van de gemeente Eibergen vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens op 26 januari 1996, onder nummer RG95.34567 door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 februari 1998, nr. E01.96.0125, werd het bestemmingsplan onherroepelijk.

Op 30 juli heeft initiatiefnemer een principeverzoek om functiewijziging op zijn veehouderij ingediend bij de gemeente Berkelland. Hij is voornemens de agrarische bedrijfsvoering op het perceel Noachweg 9 te Eibergen te beëindigen en een deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing slopen. Totaal staat er op dit moment 1.960 m² aan gebouwen op het perceel. Initiatiefnemer heeft de wens om ter compensatie op de betreffende locatie twee vervangende woningen te realiseren. Van de huidige bebouwing blijven de woning en een bijgebouw (150 m²) bestaan. Op het aanliggende perceel zullen dan twee extra vrijstaande woningen (ieder 750 m³) en twee extra bijgebouwen (ieder 100 m²) worden gebouwd.

1.2 Geldende plannen

Het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" Eibergen (GS, 26 januari 1996) en is bestemd als "agrarisch gebied". Op het perceel is een agrarisch bouwblok aanwezig. Voor het bouwblok geldt bovendien ook 'bescherming karakteristieke bebouwing'. Deze bestemming geeft aan dat men de grond voor de volgende doeleinden mag gebruiken:

- Uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- Gebruik ten behoeve van kamperen bij de boer en extensieve dagrecreatie;
- Bescherming van karakteristieke bebouwing (in dit geval het hoofdgebouw).

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor de realisatie van twee nieuwe woningen. De gemeente Berkelland heeft derhalve besloten medewerking te verlenen aan herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Noachweg 9 Eibergen 2011" in de gemeente Berkelland bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart), schaal 1:1.000 tekeningnummer NL.IMRO.1859.BPBGB20110013-0010;
- Planregels;
- Toelichting op het plan met bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn de regels opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en een

planbeschrijving zijn opgenomen. Bovendien wordt de juridische opzet van het plan toegelicht en wordt verslag gedaan van de inspraak- en overlegprocedure.

1.4 Situering van het bestemmingsplan

Het plan heeft betrekking op het perceel kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie P, nummers 572 en 570. Het perceel ligt aan de Noachweg 9, 7152 CN in Eibergen. Van de bestaande bebouwing wil men de volgende (gedeeltelijk) slopen:

- Een opslag/berging van 34 m²
- De vleeskalverenstal van 1.735 m²
- Werktuigenberging (gedeeltelijk) van 182 m²



Luchtfoto van locatie, bron provincie Gelderland met de te slopen bebouwing (rode cirkels), de te handhaven bestaande boerderij/woning (blauwe cirkel), de (gedeeltelijk) te behouden bijgebouwen (paars) en de nieuw te bouwen woningen wordt gevestigd (groene cirkels).

2. Beleidskader

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen. Het nationale en provinciale beleid is beschreven in verschillende nota's over de ruimtelijke ordening, alsmede in het streekplan. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Berkelland is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is echter veelal van een andere schaal dan de schaal waarop een bestemmingsplan wordt opgesteld. Om die reden wordt slechts beknopt het beleid op rijksniveau toegelicht. Op het Streekplan Gelderland, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid zal uitvoeriger worden ingegaan.

2.2 Rijksbeleid

Gezien de omvang en aard van voorliggend plan wordt het ruimtelijk rijksbeleid niet als het meest relevante toetsingskader beschouwd. Echter, het rijksbeleid biedt enkele aanknop punten die verbreding van economische dragers op het platteland rechtvaardigen.

2.2.1 Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevrage functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

In de Nota Ruimte laat het Rijk voorts weten dat het ruimtelijke beleid beter moet gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet, waarbij de rijksoverheid een nieuwe rol aanneemt. De overheid richt zich niet langer op 'zorgen voor' een initiatief en de uitwerking van een ontwikkeling maar op 'zorgen dat' deze ontwikkeling tot stand komt. Gemeenten en provincies krijgen een grotere rol waarin zij aangeven welke kant de ontwikkeling van een gebied uit gaat.

Voor het beheer van het buitengebied is een economische vitale grondgebonden landbouw van belang. Het is ook een belangrijke economische en landschappelijke drager van het buitengebied. De formulering van het ruimtelijke beleid voor het feitelijke grondgebruik is een bevoegdheid voor gemeente en provincies.

2.2.2 *Nieuwe economische dragers: kansen voor het platteland (SER)*

Naar aanleiding van de agenda voor Vitaal Platteland is de SER gevraagd om te adviseren over de invulling van de plattelandseconomie en de nieuwe economische dragers voor het platteland. Uit het advies, verschenen in oktober 2005, blijkt dat voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit het platteland evenwichtig ruimte moet bieden aan verschillende functies. Niet alle functies zijn in hun eentje economisch rendabel. De SER meent dat het van belang is simultaan aan functiecombinaties de economische bedrijvigheid te stimuleren, de ecologische en landschappelijke kwaliteit te verhogen en de sociale leefbaarheid op het platteland te bevorderen, en door combinaties van functies (zoals recreatie en waterberging, landbouw en natuurbeheer).

2.3 *Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid*

2.3.1 *Streekplan 2005*

Het Streekplan is het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke beleid. Binnen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur wil het provinciaal bestuur sturen op het vrijwaren van intensieve gebruiksvormen in het ‘Groen-Blauw Raamwerk’ en op het versterken van het ‘Rood Raamwerk’. Het provinciaal planologisch beleid richt zich niet op expliciete sturing binnen het ‘multifunctioneel gebied’ dat het grootste deel van de provincie omvat.



Uitsnede Streekplankaart, plangebied in contour

Het perceel Noachweg 9 behoort volgens de streekplanbeleidskaart tot het “multifunctioneel platteland” dat onderdeel uitmaakt van het “multifunctioneel gebied”. De landschappelijke waarde is er middelmatig.

2.3.2 *Waterplan Gelderland 2010 – 2015*

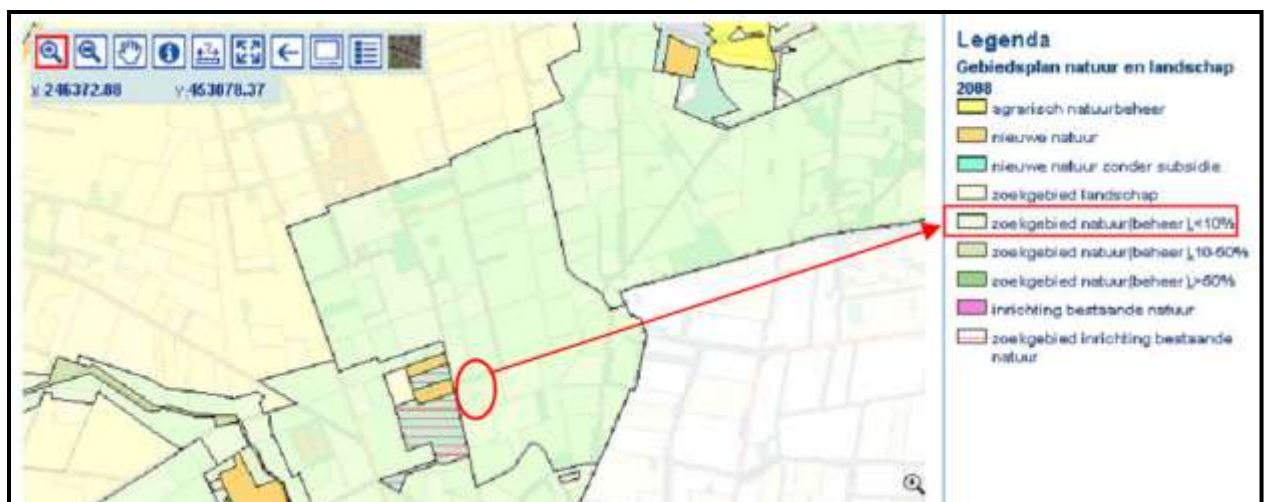
Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door

Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied ligt volgens het Waterplan niet in een zone met een specifiek beschermingsregime, maar wel in de buurt van een dergelijke zone. In de waterparagraaf in het volgende hoofdstuk zal hier nader aandacht aan worden besteed.

2.3.3 Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland (oktober 2008)

In dit plan geven GS aan welke mogelijkheden zij grondgebruikers bieden om natuur- en landschapsdoelen te realiseren via de Subsidieregeling Natuurbeheer 2000 en de Subsidieregeling Agrarisch Natuurbeheer. Het plan is een belangrijk instrument bij realisering van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS).



Uitsnede kaart Gebiedsplan Natuur en Landschap Gelderland, 2008

Het perceel van initiatiefnemer wordt aangemerkt als zoekgebied natuur(beheer), < 10%. In het Gebiedsplan ligt het plangebied in deelgebied nummer A25. Hier is een aantal natuurdoeltypen aan gekoppeld waarvan enkele weer te koppelen zijn aan een SN of een SAN-pakket. Mogelijk kan initiatiefnemer beroep doen op subsidies voor agrarisch natuurbeheer.

2.3.4 Functies zoeken plaatsen zoeken functies (9 januari 2007)

Deze regionale beleidsnotitie over functieverandering in het buitengebied is door de gemeenteraad van Berkelland onderschreven. In deze notitie staat dat nieuwbouw van een woongebouw met meerdere wooneenheden is toegestaan onder de voorwaarde dat alle bedrijfsbebouwing met uitzondering van de woning moet worden gesloopt. Daarnaast mag de woning niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden die het functieveranderingsbeleid stelt aan de gevraagde functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen.

2.3.5 *Ruimtelijke visie buitengebied (RVB, 11 december 2007)*

De RVB heeft de uitgangspunten van het streekplan Gelderland 2005 en de regionale notitie “Functies zoeken plaatsen zoeken functies” vertaald naar gemeentelijk niveau. De RVB dient als onderlegger voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied Berkelland.

Het plangebied ligt in RVB gebied 2c. Landbouwgebied Holterhoek; jong ontginningenlandschap; verwevingsgebied met primaat landbouw. Dit gebied biedt mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (zie ook het gebiedsplan). Er wordt gestuurd op een goede toekomstmogelijkheid voor landbouw met een groen en blauwe dooradering.

2.3.6 *Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied*

Eind 2009 heeft de gemeente Berkelland een uitgangspuntennotitie voor het (voorontwerp) bestemmingsplan Buitengebied opgesteld. De gemeente Berkelland werkt aan een nieuw bestemmingsplan voor haar buitengebied. Zij wil voor het hele buitengebied dezelfde regels invoeren voor het gebruik en de bebouwing van gronden (harmonisatie). Daarbij worden de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gekoppeld aan het bestaande gebruik van de gronden. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zal dit bestaande gebruik de basis zijn voor het toekennen van de bestemmingen.

In deze uitgangspuntennotitie geeft de gemeente aan welke kaders zij wil opnemen in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Als voorloper op het bestemmingsplan schenkt de uitgangspuntennotitie daarom aandacht aan de harmonisatie en actualisatie van bestaande plannen/regels, de ruimtelijke structuur, de infrastructuur (wegen en waterlopen), de A18/N18, de doorvertaling van nieuw provinciaal en lokaal beleid (met name de juridische doorvertaling van het Reconstructieplan, de Ruimtelijke Visie Buitengebied en de Uitwerking Coalitieakkoord 2008-2010), de omgevingsaspecten (natuur, water, milieu en ruimtelijke kwaliteit) en haalbaarheid.

Het nieuwe bestemmingsplan is bedoeld als vervanger voor:

- Het bestemmingsplan ‘Buitengebied, integrale herziening’, vastgesteld door de gemeenteraad van Borculo op 24 juni 1993 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland (GS) op 16 februari 1994;
- Het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1995’, vastgesteld door de gemeenteraad van Ruurlo op 25 april 1996 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door GS op 10 december 1996;
- Het bestemmingsplan ‘Buitengebied’, vastgesteld door de gemeenteraad van Eibergen op 27 juni 1995 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door GS op 26 januari 1996;
- Het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening 1987’, vastgesteld door de gemeenteraad van Neede op 30 oktober 1990 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door GS op 27 mei 1991. Dit bestemmingsplan is een zogenaamde correctieve herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De gemeenteraad van Neede stelde dit plan op 2 september 1974 vast, waarna GS het op 2 februari 1976 onherroepelijk goedkeurde. De plankaart van dit bestemmingsplan uit 1974 geldt nog voor grote delen van het voormalige Needse buitengebied.

De gemeentelijke bestemmingsplannen kennen nu nog verschillende regels voor het maximale volume van woningen en de maximale oppervlakte van bijgebouwen. Daardoor varieert het toegestane woningvolume van 600 m³ tot 700 m³, terwijl de bestemmingsplannen elk hun eigen mogelijkheden kennen tot het vergroten van een bestaande woning tot deze maximale maten. De verschillen zijn nog veel groter als het gaat om de oppervlakte aan bijgebouwen die per woning zijn toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Berkelland wil de gemeente in het hele buitengebied hetzelfde maximale woningvolume en dezelfde bijgebouwenoppervlakte invoeren. Uit de praktijk komt naar voren dat een norm van maximaal 750 m³ (exclusief ondergrondse ruimten zoals kelders) voldoende ruimte biedt voor de woonfunctie. Voor het bouwen van bijgebouwen gaan de gedachten uit naar een maximale oppervlakte van 150 m². Deze maat staat ongeveer gelijk aan de ruimste regeling uit de geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan “Buitengebied” Eibergen (GS, 26 januari 1996) en is bestemd als “agrarisch gebied”. Op het perceel is een agrarisch bouwblok aanwezig. Voor het bouwblok geldt bovendien ook ‘bescherming karakteristieke bebouwing’. Deze bestemming geeft aan dat men de grond voor de volgende doeleinden mag gebruiken:

- Uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- Gebruik ten behoeve van kamperen bij de boer en extensieve dagrecreatie;
- Bescherming van karakteristieke bebouwing (in dit geval het hoofdgebouw).

Functieverandering naar wonen is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Het college heeft besloten medewerking te willen verlenen aan bestemmingsplanherziening.

3. Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

3.1 Algemeen

Op grond van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden.

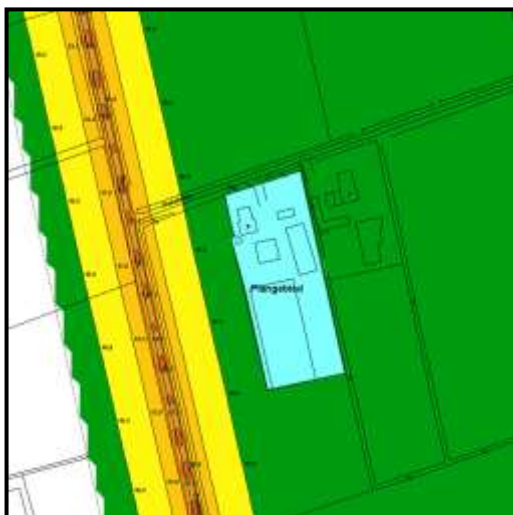
3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

Ter bescherming van de burger in Nederland tegen overlast door geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen en dergelijke) In de Wgh zijn ook normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

Industrielawaai: In de omgeving van de geplande woningen zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen gelegen.

Wegverkeerslawaai: De woning is gelegen binnen de zone op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder van de Noachweg en de Zwilbroekseweg. De verkeersintensiteit van de Noachweg en de afstand van de nieuwe woning tot deze weg zijn dusdanig dat niet waarschijnlijk is dat de streefwaarde van 48 dB wordt overschreden. De verkeersintensiteit van Zwilbroekseweg is hoger. Echter uit berekening blijkt dat de contour van de streefwaarde van 48 dB op ongeveer 35 meter uit de as van de weg ligt.



De nieuwe woningen worden buiten deze zone gerealiseerd, wat inhoudt dat geluid geen beperkingen oplevert voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

Kaart met geluidcontouren

3.2.2 Bodem

De gemeente beoordeelt in geval van bouwwerken waarvoor de reguliere bouwvergunningplicht geldt, en waar mensen voortdurend of nagenoeg voortdurend zullen verblijven, of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Deze beoordeling noemt men de bodemtoets o.g.v. de Woningwet. Een bodemtoets bestaat uit een intern ambtelijk advies op basis van een beoordeling van de resultaten van een bodemonderzoek, uitgevoerd op de toekomstige bouwlocatie. Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat gebouwd wordt op verontreinigde bodem.

Op de locatie is in een eerder stadium geen bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het gemeentelijk systeem met historische informatie en ons recente vergunningensysteem blijkt dat een bovengrondse dieseltank en een olieopslag op het perceel aanwezig zijn. De tank en de opslag bevinden zich in de loods, noord-oostelijk van de vleeskalverenstal. Verder is er geen negatieve informatie bekend over de locatie en de directe omgeving (< 50 m.).

Zoals uit bovenstaande blijkt, zal voor de locatie van de nieuw te bouwen woningen een bodemonderzoek noodzakelijk zijn om te kunnen beoordelen of de bodemkwaliteit geschikt is voor gebruik als woning. Voor de locatie van het bijgebouw is in principe geen bodemonderzoek noodzakelijk. Dit ligt echter wel aan het gebruik van het bijgebouw; wanneer er over het algemeen meer dan twee uur per dag mensen zullen verblijven, is een bodemonderzoek wel noodzakelijk.

In opdracht van initiatiefnemer is op deze locatie het door de gemeente aangegeven verkennende bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd voor de nieuwbouw van de woningen (Hamabest, zie bijlage). Op basis van het onderzoeksrapport is beoordeeld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoek is akkoord en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenoemde plannen.

3.2.3 Bedrijven en milieuzonering

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek worden gedaan naar de geurcontouren van omliggende veehouderijbedrijven. Enerzijds moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling de rechten van veehouderijbedrijven niet aantast, terwijl anderzijds voor nieuwe geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet kunnen worden gewaarborgd. De berekening van de geurcontour vindt plaats met het softwarepakket V-Stacks Gebied.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ordening is dat moet worden uitgegaan van de grens van het agrarisch bouwperceel. De in het verspreidingsmodel in te voeren parameters gemiddelde gebouwhoogte, schoor-

steenhoogte, diameter en uittreedsnelheid moet daarbij op 0 worden gesteld. Zodoende wordt een “worst case scenario” gevolgd.

Als een veehouderijbedrijf in de bestaande situatie al wordt beperkt in zijn mogelijkheden door een nabijgelegen geurgevoelig object geldt een ander uitgangspunt. In een dergelijk geval dient namelijk de geurcontour van de daadwerkelijk vergunde situatie in kaart te worden gebracht. In plaats van de grens van het agrarisch bouwperceel dient dan het emissiepunt als meet- en rekenpunt. Bovendien gelden voor de gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreedsnelheid de vergunde waarden als invoerwaarde. In de omgeving van het geurgevoelige object moet de op deze wijze bepaalde geurcontour worden gevolgd.

De gemeente Berkelland is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 3 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom;
- 14 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Voor dieren die niet zijn te herleiden tot odour units gelden daarnaast de volgende minimale afstanden:

- 100 meter voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom;
- 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Overigens wordt voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer ook bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen aangesloten bij de in dat besluit vermelde afstanden:

- 100 meter voor woningen in de bebouwde kom;
- 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom.

Overwegingen

Voor woningen die worden gerealiseerd in samenhang met beëindiging van het veehouderijbedrijf geldt een bijzondere regeling. Indien sprake is van een buiten de bebouwde kom gelegen woning die voldoet aan de volgende criteria hoeft op grond van artikel 14 Wgv namelijk slechts rekening te worden gehouden met een minimaal tot een omliggende veehouderij aan te houden afstand van 50 meter:

- de woning is op of na 19 maart 2000 gebouwd;
- de woning is gelegen op een kavel die op 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

De aangevraagde woningen voldoen aan bovenstaande criteria, zodat het in deze situatie voldoende is om te toetsen aan de minimale afstand van 50 meter. Uitgaande van de bouwblokgrenzen van omliggende veehouderijbedrijven wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan (op het naastgelegen agrarisch bouwperceel Noachweg 7 is geen sprake meer van agrarische bedrijfsactiviteiten; de milieuvergunning voor dit voormalige bedrijf is al in 1999 ingetrokken). Voor de Wet geurhinder en veehouderij is daarom ten opzichte van omliggende veehouderijbedrijven sprake van een toelaatbare situatie.

Overigens zijn andere veehouderijbedrijven in de omgeving qua vergunde geuremissie van relatief beperkte omvang en/of op ruime afstand van de nieuwe woningen gelegen. Ook zonder toepassing van artikel 14 Wgv is ten opzichte van de nieuwe woningen sprake van voldoende afstand om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de directe omgeving van de geplande woning zijn verder geen inrichtingen gelegen. De dichtstbij gelegen inrichting is gelegen op meer dan 300 meter. Het betreft de inrichting aan de Zwilbroekseweg 25a. Deze inrichting valt onder het Besluit landbouw milieubeheer. De normen van dit besluit zijn gesteld op alle geluidsgevoelige bestemmingen ongeacht de afstand. Omdat de woning dichterbij de inrichting komt te liggen, worden de geluidsproductie rechten van de inrichting aangetast. Ondanks dat formeel de rechten worden aangetast, behoeft echter, gezien de grote afstand, niet te worden gevreesd voor belemmering in de bedrijfsvoering. Op grotere afstand zijn nog enkele inrichtingen gelegen, deze worden in hun geluidsproductierechten beperkt door in de omgeving liggende geluidsgevoelige bestemmingen.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Ruimtelijk-economische besluiten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Vooralsnog geldt dat voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Onderhavig initiatief is in verhouding tot deze drempelwaarden zodanig kleinschalig dat duidelijk sprake is van NIBM. Zonder verdere toetsing kan daarom worden gesteld, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

Bijzondere aandacht verdient het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg). Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan.

Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het hier voorliggende initiatief voorziet niet in functies die vallen onder de definitie gevoelige bestemming, zodat ook op dit punt geen verder onderzoek noodzakelijk is.

3.2.5 Conclusie milieuaspecten

De aspecten bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering en geluid leveren geen belemmering op voor de realisatie van twee vrijstaande woningen op het perceel aan de Noachweg 9 in Eibergen. Voor het onderdeel bodem is er sprake van een zogenaamde "verdachte locatie". Hiervoor is in opdracht van de aanvrager is op deze locatie een verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 uitgevoerd. Op basis van het onderzoeksrapport is beoordeeld dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Het onderzoek is dus akkoord en de bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen plannen.

De voorgestane realisatie van twee woningen op de locatie Noachweg 9 ondervindt ook geen beperkingen in het gebruik voor zover dit wordt gerelateerd aan de milieucontouren van niet-agrarische bedrijven, de geurcontouren van veehouderijbedrijven en de aspecten externe veiligheid en luchtkwaliteit. En ook vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen beperkingen. Hoewel de nieuwe woning formeel de geluidsproductierechten van de inrichting Zwilbroekseweg 25a beperkt, hoeft niet te worden gevreesd voor belemmering in de huidige bedrijfsvoering. Andere inrichtingen zijn op nog grotere afstand gelegen en vormen geen beperking.

3.3 Water

Sinds 1 november 2003 is het verplicht ruimtelijke plannen te toetsen op waterhuishoudkundige aspecten: de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze ruimtelijke plannen en besluiten. Het watersysteem wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater worden dus -in samenhang- in beschouwing genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale

benadering van het watersysteem betekent ook dat het watersysteem wordt benaderd in samenhang met andere beleidsvelden. De watertoets is een instrument om deze integrale benadering vorm te geven en om het watersysteem op orde te krijgen. De belangrijkste beleidsdocumenten waarin de waterhuishoudkundige doelstellingen zijn beschreven zijn de 4e Nota waterhuishouding, anders omgaan met water: Waterbeleid in de 21e eeuw, de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW), de Beleidslijn Grote Rivieren en de Nota Ruimte.

In het nationaal Bestuursakkoord water (2003) wordt de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het op orde krijgen van het watersysteem benadrukt. De drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren wordt hierin onderschreven. De verantwoordelijkheid voor het treffen van de waterhuishoudkundige maatregelen ligt bij het waterschap. De verantwoordelijkheid voor de integrale afweging ligt bij de provincie en de gemeente. Zij leggen deze vast in provinciale plannen en streekplannen en in gemeentelijke structuurvisies en bestemmingsplannen.

Onderstaand wordt de Watertoetstabel weergegeven.

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

- Er is een toename van afvalwater;
- Er wordt water op het oppervlaktewater geloosd;
- Het plangebied bevindt zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur;
- In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in eigendom of beheer van het Waterschap zijn.

3.3.1 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Noachweg 9 te Eibergen. Langs deze weg en de Zwillbroekseweg (westgrens plangebied) liggen enkele bermsloten. Deze bermsloten worden door de gemeente beheerd als zaksloot. Dat wil zeggen dat deze sloten niet jaarlijks worden gemaaid, maar verder mogen verruigen. De neerslag die zijn weg vindt naar deze sloten dient hier te infiltreren in de bodem. Ten zuiden van het plangebied loopt de afwatering van I. Drosteler. Deze watergang is in eigendom en beheer bij het waterschap Rijn en IJssel en mondt ter hoogte van Slemphutte uit in de Ramsbeek. De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit veldpodzolgronden met een vrij ondiepe ontwatering. We vinden er de volgende grondwaterstanden:

- GHG tussen 66 tot 83 cm beneden maaiveld.
- GVG tussen 82 en 103 cm beneden maaiveld.
- GLG tussen 139 en 173 cm beneden maaiveld.

Het gehele gebied heeft een grondwatertrap 7 (code 70) het grondwaterverloop GVG 1^e watervoerende pakket loopt van 24 naar 23,5 meter +NAP in west noordwestelijke richting. Het plangebied kent qua kwelinfiltratie een intermediaire status klasse 8.

Riolering en Afvalwaterketen

Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het drukrioolstelsel. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool. Het rioolsysteem is hierop ontworpen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

Vanuit het plangebied wordt hemelwater niet via de riolering afgevoerd (drukriolering) en ook niet versneld afgevoerd richting het watersysteem. Het hemelwater zal dus ter plaatse infiltreren. Het plan maakt geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit leiden.

Natte (land)natuur

Het plangebied ligt vlak naast een gebied dat wordt aangemerkt als “functie II, natte landnatuur” in de ‘Wateratlas’ van de Provincie. Dit zijn bestaande terreinen waarvan meer dan 50% bestaat uit natte natuur. Natte landnatuur is gevoelig voor veranderingen in de grondwatersituatie en oppervlaktewaterpeilen. Inrichting en beheer van het waterhuishoudkundige systeem in deze gebieden is voornamelijk gericht op het minstens handhaven van de huidige situatie. Men gaat voor deze gebieden dus uit van minimaal een ‘stand still’ in de huidige grondwaterstand en ont-/afwatering tussen de gebieden zelf en hun directe omgeving.

Inrichting en beheer

Nabij het plangebied bevinden zich de afwatering van I. Drosteler. Deze sloot is in beheer bij het waterschap. Het oppervlaktewaterpeil wordt binnen gewenste of vastgestelde marges gehandhaafd. De maai-paden langs de waterlopen zijn opengesteld voor wandelaars (passief medegebruik). Het gaat om paden langs de watergangen die in beheer en onderhoud zijn van het waterschap.

Conclusie waterparagraaf

In dit plan gaat het om functieverandering van agrarische bestemming naar een woonbestemming. Verhoudingsgewijs zal de nieuwe woonfunctie een vele malen kleinere invloed hebben op grond- en oppervlaktewater dan een vleeskalverenbedrijf heeft of zou kunnen hebben. Realisering van de woningen bij Noachweg 9 brengt de waterhuishouding dus niet in het gedrang.

3.4 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Als gevolg van Europese en nationale wetgeving stellen rijk en provincies zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op gemeentelijk niveau. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Op plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Voor het overige gebied gelden verwachtingswaarden. De kern van de huidige archeologiewetgeving behelst bescherming van waardevolle oudheidkundige resten in de bodem. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt behouden door middel van documentatie.

Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden, die bedreigd worden door ruimtelijke ingrepen, moet inventariserend onderzoek plaatsvinden om uit te maken of daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Op basis van dit onderzoek kan besloten worden tot behoud van de vindplaats, verder onderzoek of vrijgave van de locatie. De beslissingsbevoegdheid over archeologische monumentenzorg met betrekking tot het grondgebied van de gemeente Berkelland berust bij de overheid als bevoegd gezag. In de meeste gevallen is dit de gemeente.

Op de nieuwe (nog concept) archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland ligt de bouwlocatie deels in een gebied met plateauachtige terras(vereffenings)resten met (dek)zand en deels in een erosiedal/droogdal. De bijbehorende verwachting is daardoor deels middelhoog en deels laag.

De noordelijke woning wordt in het gebied met middelhoge verwachting gebouwd (zie de gele kleur op onderstaande kaart). Bij een middelhoge verwachting is archeologisch onderzoek nodig bij bodem-

ingrepen dieper dan 30 cm –mv en groter dan 100 m² in niet verstoorde grond. Voor deze woning zal dus archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn. De zuidelijke woning en het bijgebouw worden in het gebied met lage verwachting gebouwd (groene kleur op de kaart). Bij een lage archeologische verwachting is archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv en groter dan 2500 m² in niet verstoorde grond. Voor de zuidelijke woning en het bijgebouw is dus geen bodemonderzoek noodzakelijk.



Uitsnede archeologische verwachtingswaardekaart, gemeente Berkelland

RAAP heeft in januari 2011 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage gevoegd. Uit het onderzoek blijkt, dat bij de realisering van onderhavig plan waarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Het betreft namelijk een gebied dat door natte bodems gekenmerkt wordt en hierdoor in het verleden niet aantrekkelijk is geweest voor bewoning. De afwezigheid van vindplaatsen bevestigt dit. Ook hebben er in het verleden ruilverkavelingen plaatsgevonden in de omgeving, die vermoedelijk ook de bodem in het plangebied zodanig hebben verstoord dat er weinig archeologische resten verwacht worden.

Op basis van de gespecificeerde archeologische verwachting en de geringe omvang van de daadwerkelijke graafwerkzaamheden (in totaal 0,17 ha) kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen zeer waarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Op grond hiervan wordt aanbevolen om geen aanvullend archeologisch onderzoek te laten verrichten en het plangebied vanuit archeologisch oogpunt vrij te geven.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Geconcludeerd kan worden, dat het aspect archeologie de uitvoering van onderhavig plan niet belemmerd.

3.5 *Ecologie*

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.5.1 *Flora & Faunawet*

Bij de meeste activiteiten, in de wet bestempeld als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, hoeft voor vastgestelde algemene soorten als bijvoorbeeld veldmuis, haas, mol en egel geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor andere activiteiten is wel een ontheffing nodig; deze wordt getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets).

Nota Flora en faunabeleid (Provincie Gelderland, 2002)

De nota 'Flora en faunabeleid' (Provincie Gelderland, 2002) heeft tot doel het beschermen van bedreigde soorten en leefgebieden. Dit belang van bedreigde soorten moet worden meegewogen in ruimtelijke ordeningsprocessen. Bij aantasting van waarden wordt compensatie te verlangen. De provincie Gelderland heeft een prioritaire lijst opgesteld. Voor de voormalige gemeente Eibergen betekent dit:

- Zoogdieren: das, boomarter, vleermuizen en waterspitsmuis;
- Vogels: patrijs, kerkuil, steenuil, weidevogels, ijsvogel, oeverzwaluw, gierzwaluw, boerenzwaluw en huiszwaluw (van het kleinschalig cultuurlandschap);
- Reptielen: levendbarende hagedis;
- Amfibieën: boomkikker, heikikker en kamsalamander;
- Vissen: stroomminnende vissen;
- Insecten: kleine ijsvogelvlinder, bruine vuurvlinder, beekrombout;
- Flora: akkerplanten, bedreigde inheemse bomen en struiken.

Gezien de ligging van plangebied kan het gebied een belangrijke functie hebben of krijgen voor de volgende prioritaire soorten: boomkikker, kamsalamander, das, vleermuizen, patrijs, kerkuil, steenuil, boerenzwaluw, huiszwaluw en akkerplanten.

Het soortenbeleid van de provincie Gelderland gaat binnenkort over in de leefgebiedenbenadering. Met dit nieuwe soortenbeleid wordt een impuls geven aan het behoud van biodiversiteit. De inzet daarbij is om de leefsituatie van bedreigde soorten te verbeteren via een verbreding van de maatschappelijke betrokkenheid bij de uitvoering van het soortenbeleid. Het nieuwe soortenbeleid zal ertoe bijdragen dat ruimtelijke ingrepen en behoud van soorten nog beter samengaan.

De kern van de leefgebiedenbenadering betreft:

- Overstap van individuele soorten van planten en dieren naar leefgebieden met groepen van soorten;
- Een gebiedsgerichte aanpak en integratie van soortenbeleid in ander beleid, instrumenten en maatregelen;

- Een verbreding van verantwoordelijkheden. Naast het Rijk werken ook provincies, natuurbeschermers en -beheerders, gemeentes, waterschappen, particuliere initiatiefnemers en het bedrijfsleven mee aan de bescherming van soorten.

3.5.2 *Vogelrichtlijn & habitatgebieden*

Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied ligt op 32 kilometer van het plangebied. Op grond van die afstand kan worden geconcludeerd dat de beoogde functieverandering geen invloed heeft op de bescherming van vogels in de genoemde Vogelrichtlijngebieden. Ook is het voornomen plan van de verbouwing van het bijgebouw naar recreatiewoning niet van dien aard dat dit hierop effect zal hebben.

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied is 'Buurserzand & Haaksbergerveen' bij Haaksbergen. Het ligt op een afstand van 8 kilometer. Op grond van de Habitatrichtlijn moet worden beoordeeld of de beoogde vrijstelling van het bestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van het betrokken habitatgebied significant aantast. Wanneer dat het geval is, moeten inspraakmogelijkheden worden geboden. Gelet op het feit dat bij het voorliggende project sprake is van verbouw van een bestaand gebouw zal de wijziging van het bestemmingsplan zeker geen negatieve invloed hebben op de in het 'Stelkampsveld' aanwezige en te beschermen waarden.

3.5.3 *Conclusie ecologie*

De aan te leggen landschapselementen kunnen ook een zeer positieve uitwerking hebben op amfibieën, dagvlinders en vogels van het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap. Zij kunnen hier hun rust, foerageer en/of broed gelegenheid vinden.

Voor de benodigde sloop is een flora en faunawet onderzoek (quick-scan) noodzakelijk i.v.m. mogelijke winter en/of zomerverblijfplaatsen van vleermuizen en verblijf- of broedplaatsen van steenmarters, kerkuil en steenuil. Het is overigens verboden om in het broedseizoen van vogels de stallen te slopen.

Op basis van de bevindingen uit het in opdracht van de aanvrager uitgevoerde quick-scan Flora- en Faunawet (door Hamabest, d.d. 31 augustus 2009, bijgevoegd in bijlage) is geconcludeerd dat er in de huidige situatie geen procedurele (in de zin van de Flora- en Faunawet) gevolgen zijn voor het plangebied. Deze conclusie is alleen geldend als de aangegeven opstallen buiten het broedseizoen gesloopt worden. Bomen als coniferen en dergelijke moeten ook buiten het broedseizoen worden gerooid. Dit in verband met het aantal potentiële broedplaatsen voor vogels. De rommelhoekjes en houtstapels moeten bij voorkeur in de maanden augustus, september of oktober worden verwijderd. Dit om overwinterende soorten en eventuele jongen van soorten als de steenmarter niet te verstoren.

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en Faunawet moet bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening wordt gehouden met aanwezige dieren en planten. Ook moeten er maatregelen worden genomen om verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

Geconcludeerd kan worden, dat het aspect flora en fauna de uitvoering van onderhavig plan niet belemmert.

3.6 Externe veiligheid

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder aangeduid met Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In de omgeving van de voorgestane ontwikkeling zijn geen qua externe veiligheid relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. In onderhavig plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer “vervoer gevaarlijke stoffen” vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

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

4. Plan

4.1 Algemeen

Het projectgebied bestaat voor het grootste deel uit het agrarische bouwblok van het bedrijfsperceel aan de Noachweg 9 te Eibergen. De nieuw te bouwen woningen worden op een deel van het westelijk er naast gelegen weideperceel gebouwd. In totaal is het projectgebied bij benadering 8.730 m² groot. De omgeving bestaat uit een half open gebied met veel weidegronden en wat akkers. Hier tussen is sprake van een redelijke hoeveelheid landschappelijke elementen en bos.

4.1.1 Landschappelijk

Actuele situatie

Het perceel is gelegen in het natte heide-ontginningslandschap. Kenmerk van dit landschap zijn de rechte verkavelingspatronen van wegen, kavels en landschapselementen. Het landschap is zeer recentelijk ontgonnen en heeft veel potentie voor natuur- en landschapsherstel. Het huidige grondgebruik vertoont een wisselend gebruik tussen weiland en akkerbouw. Het landschap is hier ter plaatse sterk uitgekleeft. Veel houtwallen, singels, heggen, knotbomen zijn hier de laatste decennia verdwenen. De bodem bestaat uit een veldpodzolgrond met hierin keileempakketten op verschillende diepten in de ondergrond. Ook de grondwaterstanden zijn hierdoor sterk wisselend.

Ten westen van het plangebied ligt op ruim 1.300 meter de EHS; een natte ecologische verbindingzone de Hupselsche beek. Tegenover dit adres is o.a. in 2008 nieuwe natuur aangelegd en samen met het Drostlerbos heeft het een oppervlak van meer dan 22 hectare natuur met bijzondere natuurwaarden.

Gebiedsplan natuur en landschap (herzien 2008)

Vanuit het gebiedsplan natuur en landschap is het doeltype vooral: het versterken van het natte heide-ontginningslandschap. Dit door aanleg van bijvoorbeeld: elzensingel, hakhoutbosje, knotbomen, hout-singels of houtwallen.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers (2005)

Het gehele plangebied ligt binnen het verwevingsgebied. Een verwevingsgebied is gericht op verweving met wonen, landbouw en natuur. Hervestiging of uitbreiding is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteiten en functies zich daartegen niet verzetten. De erfbeplanting moet bijdragen aan een betere inpassing van bebouwing en zullen zijn afgestemd op de landschappelijke kenmerken in het betreffende gebied.

Waterhuishoudingsplan 2004

Vanuit het Waterhuishoudingsplan is aangegeven dat het plangebied ligt in de zone "Landbouw". Functiebeschrijving "Landbouw" met betrekking tot het landschap: Inrichting en beheer gericht op de verspreid liggende natuurelementen en slootvegetaties.

Advies ervenconsulent

In samenwerking met een ervenconsulent van het Gelders Genootschap heeft initiatiefnemer zijn wens/verzoek passend in het landschap ingepast. Hiermee wordt het initiatief niet alleen, zoals verplicht, landschappelijk ingepast maar wordt ook vormgegeven aan de vereveningsopgave van 40 m² sloop die de aanvrager tekort komt voor twee woningen. Het advies van de ervenconsulent is als bijlage opgenomen.

Landschappelijke inpassing

Het plangebied aan de Noachweg 9 kan landschappelijk worden ingepast en versterkt met lijnvormige groene elementen. Dit door bijvoorbeeld de karakteristieke landschapselementen van het natte heide ontginningslandschap als knotwilgenrijen, elzensingels, struweelheggen en houtsingels aan te leggen of een combinatie hiervan. Deze dienen dan als kavelgrensbeplanting te worden aangelegd. Ook het aanplanten van enkele solitaire eiken of lindes met hieromheen wat struiken als meidoorn en sleedoorn geven een sterke landschappelijke meerwaarde aan het gebied. Dit komt ook de belevingswaarde van het landschap ten goede aangezien het een erg open landschap is waar veel van deze groene linten zijn verdwenen. Wanneer er vee in de weilanden komt is het noodzakelijk de landschapselementen uit te rasteren. Dit vooral om verval en vraat tegen te gaan.



Landschappelijke inpassingsschets

4.2 Planopzet

Voorliggend plan maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. In het plangebied komen drie bestemmingen voor, te weten 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Waarde – archeologie'. In het volgende hoofdstuk worden de bestemmingen nader omschreven.

5. Toelichting op de planregels

5.1 Algemeen

De (plan)regels geven inhoud aan de op de plankaart aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, dat werkelijk noodzakelijk is.

Het kan in een concrete situatie voorkomen, dat afwijking van de gestelde normen gewenst is. Hiertoe zijn in het bestemmingsplan diverse ontheffingsbepalingen opgenomen.

De bevoegdheid om ontheffing van bepaalde normen te verlenen is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering ervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze flexibiliteitsbepaling maakt afwijkingen van geringe aard mogelijk, waarbij de aan de grond toegekende bestemming gehandhaafd moet blijven.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- 1. Inleidende regels.
- 2. Bestemmingsregels.
- 3. Algemene regels.
- 4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden enkele in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen dienen te worden gemeten.

In hoofdstuk 2 worden de op de kaart aangegeven bestemmingen omschreven en wordt bepaald op welke wijze de gronden en opstallen gebruikt mogen worden. Tevens worden per bestemming de bebouwingmogelijkheden vermeld.

Hoofdstuk 3 bevat de bepalingen die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen, zodat het uit praktische overwegingen de voorkeur verdient deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

In hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht aan de orde en de slotregel.

5.2 Toelichting op de regels

Agrarisch

Deze bestemming staat extensief agrarisch gebruik toe en biedt alleen beperkte bouwmogelijkheden voor schuilgelegenheden voor dieren. De bestemming wijkt daarmee af van de huidige agrarische bestemming, omdat deze vorige bestemming een volledig agrarisch bedrijf toeliet. In onderhavig geval kan daarvan geen sprake meer zijn.

Wonen

Deze bestemming heeft betrekking op alle woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor bedrijfsmatige aan huis verbonden activiteiten. De aangegeven maximale goot- en bouwhoogten zijn in hoofdlijnen gebaseerd op het geldende plan.

Waarde - Archeologische Verwachting

De dubbelbestemming is gebaseerd op de beleidsnota "Archeologische monumentenzorg in de gemeente Berkelland". Wat wel of niet is toegestaan wordt in de regels aangegeven.

Anti-dubbeltelbepaling

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken.

Algemene gebruiksregels

Voor de redactie van de gebruiksregels is de algemene formulering aangehouden. Deze gaat uit van de gedachte, dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit maakt het noodzakelijk, dat de bestemmingsomschrijving voldoende duidelijk is.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal regels opgenomen, teneinde het mogelijk te maken dat op ondergeschikte punten van het plan wordt aangepast. Dit evenwel met het voorbehoud dat de belangen van derden in redelijkheid niet mogen worden aangetast. Ook kleine afwijkingen (maximaal 10%) van de in de regels opgenomen, dan wel op de kaart aangegeven maten, kunnen volgens dit artikel mogelijk worden gemaakt. De afwijkingmogelijkheid van 10% is niet van toepassing op de in de regels en op de verbeelding gegeven percentages, inhoudsmaten en oppervlaktematen én op de met "karakteristiek" aangeduide panden. Omdat een en ander zich niet beperkt tot één bestemming maar bij diverse bestemmingen gewenst of noodzakelijk kan blijken, zijn deze regels op alle bestemmingscategorieën van toepassing.

Overgangsrecht

Voor de redactie van deze bepalingen is het Besluit ruimtelijke ordening bepalend. Bebouwing die niet voldoet aan de bepalingen van dit bestemmingsplan is onder het overgangsrecht gebracht. Een geringe uitbreiding van de bebouwing wordt mogelijk gemaakt. Indien de onder het overgangsrecht gebrachte bebouwing door een calamiteit verloren gaat is volledige herbouw toegestaan.

Het gebruik van gronden en opstallen dat in strijd is met dit bestemmingsplan op het tijdstip van het rechtskracht worden daarvan, mag in beginsel worden voortgezet. Wijziging van dit strijdige gebruik is verboden, indien de afwijking van het plan wordt vergroot.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief op eigen gronden. Ten behoeve van het plan hoeven door de gemeente Berkelland geen voorzieningen te worden getroffen, noch aan- of verkopen te worden gedaan. Voor de uitvoering van het plan zijn financiële middelen beschikbaar; alle door de gemeente te maken kosten zullen via een (anterieure) overeenkomst verhaald worden op de initiatiefnemer, waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7. Inspraak en overleg

7.1 Algemeen

De procedure voor vastelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Vooroverleg

Voor dit plan werd eerst een projectbesluit, artikel 3.10 Wro, gevolgd. Dit is door veranderende wet- en regelgeving omgezet in een bestemmingsplanherziening. In het kader van de bestemmingsplanherziening zien wij het vooroverleg dat krachtens artikel 5.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening) is gevoerd voor het projectbesluit ook als vooroverleg voor de bestemmingsplanherziening.

In het kader van het vooroverleg krachtens artikel 5.1.1 Bro zijn destijds de volgende instanties aangeschreven:

- Provincie Gelderland;
- VROM-inspectie regio Oost;
- Waterschap Rijn & IJssel;
- Waterbedrijf Vitens;
- NUON;
- Gasunie/gastransport Services (District Noord);
- KPN Telecom.

Vanuit deze instanties zijn er geen op- en of aanmerkingen gekomen op het plan. De provincie heeft wel een paar aandachtspunten gegeven. Deze zijn meegenomen naar de ontwerpfase en waar mogelijk verwerkt in dit bestemmingsplan. In het kader van de zorgvuldigheid brengen wij de instanties, die in het vooroverleg zijn aangeschreven, ook op de hoogte in de ontwerpbestemmingsplanfase.

7.3 Inspraak