

Toelichting

Bestemmingsplan “Buitengebied, Eigdeweg 5, 7161 PV Noordijk”



Opdrachtgever:
Timmerije Loon- en grondverzetbedrijf BV
Eigdeweg 5
7161 PV Noordijk

WIK Adviesgroep,
opgesteld door

ing. Paulien Boverhof ab
Heelweg 6, 7156 NJ Beltrum
0544 - 482 492
info@wik-adviesgroep.nl

december 2014, versie 2.7

“Buitengebied, Eigdeweg 5 Neede (2014)”
ID: NL.IMRO.1859.BPBGB20140008-0100

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Het plangebied	6
1.3 Huidige situatie.....	7
1.4 Het gewenste plan.....	8
1.5 Bestemmingsplan ter hoogte van de locatie.....	9
2. Beleidskaders.....	11
2.1 Rijksbeleid	11
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 (SVIR).....	11
2.2 Provinciaal beleid	13
2.2.1 Omgevingsverordening Gelderland	13
2.2.2 Omgevingsvisie Gelderland	14
2.2.3. Reconstructieplan Achterhoek en Liemers	16
2.3 Regionaal beleid	17
2.3.1. Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel.....	17
2.3.2 Regionale structuurvisie 2012	17
2.4 Gemeentelijk beleid	18
2.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025	18
2.4.2 Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB).....	19
3.1 Bodem, Archeologie/monumentenwet	20
3.1.1 Bodem	20
3.1.2 Archeologie/monumentenwet.....	20
3.2 Ecologie	21
3.2.1 Flora en Fauna	21

3.2.2 Natuurbeschermingswet/Natura 2000	21
3.2.3 Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO).....	22
3.3 Milieuhygiënische aspecten	23
3.3.1 Geluid	23
3.3.2 Luchtkwaliteit	23
3.3.3 Geur	24
3.3.4 Externe veiligheid	24
3.4 Infrastructuur	25
3.5 Watertoets	26
4. Uitvoerbaarheid	28
4.1 Economische uitvoerbaarheid.....	28
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Bronnenlijst	30
Bijlage 1 - Tabel Watertoets.....	32
Bijlage 2 - Situatie schets.....	33
Bijlage 3 - Landschappelijke inpassing	36
Bijlage 4 - Advies provincie Gelderland.....	38
Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek en beoordeling	40

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf Timmerije is in 1947 opgericht door G. Timmerije. In 1973 werd het bedrijf overgenomen door zijn zoon W. Timmerije die het bedrijf samen met zijn vrouw runde.

Sinds 2010 heeft Gerrit Timmerije het bedrijf overgenomen van zijn ouders, samen met zijn vrouw Ina.

Het bedrijf stond eerst aan de Geerdinkweg in Noordijk, en is in 1982 verhuisd naar de Eigdeweg. Inmiddels is het bedrijf, na meerdere uitbreidingen alweer uit z'n jasje gegroeid en wordt gezocht naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden.

Het loon- en grondverzetbedrijf Timmerije BV (hierna te noemen "Timmerije") heeft de laatste jaren een behoorlijke groei doorgemaakt. Het gespecialiseerde loonwerk voor de veehouderij is behoorlijk uitgebreid. Het loonbedrijf vervult hiermee een steeds belangrijker rol voor de bedrijfsvoering van de overblijvende agrariërs in Neede-Noordijk en omgeving.

Timmerije heeft op dit moment veel te weinig ruimte om de machines, werktuigen, trekkers e.d. te stallen. Om dit tijdelijk en gedeeltelijk op te lossen, heeft Timmerije een lege loods bij Neede gehuurd op ongeveer 3 km. afstand. Om een definitieve en duurzame oplossing te krijgen, willen ze een nieuwe loods bouwen bij het bedrijf van ongeveer 1800 m².

Op hun eigen perceel is te weinig ruimte, er is daarom gekeken naar alternatieve locaties. De locatie direct aan de overkant van de Eigdeweg blijkt het beste alternatief te zijn.

Timmerije voldoet aan de eisen voor de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied, ook volgens de notitie "loonbedrijven van de gemeente Berkelland". Timmerije is een agrarisch loonbedrijf met meer dan 75% van de omzet uit agrarische hulpactiviteiten. Het bedrijf voldoet aan de eisen met een gebiedsgebonden hoofdfunctie.

Om de plannen verder te onderbouwen is door de heer J.L. van Eijk van gemeente Berkelland een landschappelijk inpassingsplan gemaakt.

Accountantskantoor Niessink & Partners hebben de haalbaarheid van de plannen doorgerekend. Brancheorganisatie Cumela heeft een advies opgesteld over de ontwikkelingen in de loonwerkerssector. Specifiek voor Timmerije heeft Cumela een doorrekening en advies gemaakt voor de toekomstplannen.

Aan de directe burens zijn de plannen gepresenteerd door de heer en mevrouw Timmerije. De burens hebben geen bezwaren geuit. Ook de Stichting Noordijks Belang is naar hun mening gevraagd voor de plannen. Ook zij gaven aan geen problemen te hebben met de plannen. De verkeersveiligheid van de wegen en het dorp Noordijk staat bij hun voorop!

Zie voor de onderbouwing en onderliggende stukken:

- Het bedrijfsplan: "Mogelijkheden en consequenties van uitbreiding Loon- en grondverzetbedrijf Timmerije BV" van mei 2012 opgesteld door WIK Adviesgroep.

- Cumela advies: “Alternatieve vestigingslocaties en bedrijfsterreinenbeleid Loon- en Grondverzetbedrijf Timmerije B.V.
- Landschappelijk inpassingsplan opgesteld door de heer J.L. van Eijk van gemeente Berkelland.
- Financieel rapport opgesteld door de heer W. Vergunst van accountants en adviseurs Niessink & Partners. Dit rapport is, vanwege het vertrouwelijke karakter, los bijgevoegd.

De gewenste plannen zijn echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan buitengebied Neede (Bestemmingsplan buitengebied herziening 1987) van de gemeente Berkelland. Om deze reden is het college van Berkelland formeel gevraagd om een standpunt in te nemen over de plannen van Timmerije.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland hebben het volgende standpunt ingenomen: (in een brief van B&W van 9 november 2012)

Standpunt

Wij hebben het standpunt ingenomen een verzoek voor het bouwen van een loods aan de overzijde van de Eigdeweg positief te benaderen met aandacht voor een goede landschappelijke inpassing.

Afweging

Economie

- *Uitbreiding van het bedrijf is noodzakelijk om te kunnen blijven concurreren. Rendement is vanwege de kleine marges de belangrijkste factor in deze bedrijfstak. Het rendement van het bedrijf wordt voornamelijk bepaald door de machinebenutting. De machines en het personeel kunnen optimaal benut worden als het machinepark vanaf één locatie aangestuurd wordt. Hierdoor verminderen de vervoersbewegingen en vervoerskosten. Dit leidt tot minder onderhoudskosten.*
- *Het bedrijf heeft onderzoek gedaan naar verschillende uitbreidingsmogelijkheden. Zij hebben daarbij verschillende locaties en scenario's onderzocht. In deze studie is geconcludeerd dat uitbreiding van de bestaande locatie middenin het afzetgebied bedrijfsmatig het meest efficiënt is. Dit voorkomt (onveilige) verkeersbewegingen elders.*

Ruimtelijk

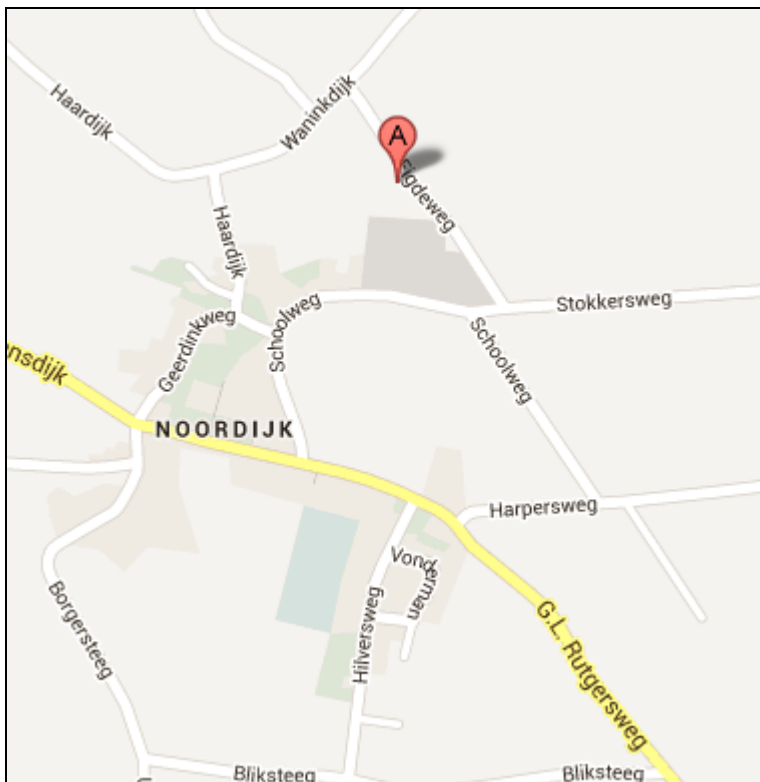
- *Het provinciale beleid beschermt de openheid van de gewenste locatie met de bescherming 'Waardevol open gebied'. Wij mogen geen nieuwe bestemmingen toestaan die de openheid van dit waardevolle open gebied aantast. De regels van de ruimtelijke verordening Gelderland (RVG) hebben een directe doorvertaling in onze bestemmingsplannen. Het plan tast de openheid van het gebied aan.*
- *Het gemeentelijk beleid biedt loonwerkbedrijven uitbreidingsmogelijkheden mits de werkzaamheden voor meer dan 75% uit agrarische diensten bestaat. Dit vanwege de toenemende behoefte van agrariërs om het werk uit te besteden en de daarmee gepaard gaande uitbreidingen van de machineparken van de loonwerkbedrijven. Loonwerkbedrijf Timmerije heeft aangetoond meer dan 75% agrarische dienst te verlenen.*

Conclusie

- *De economische en ruimtelijke belangen zijn tegenstrijdig en maken een afweging lastig. Het landschap is beschermd maar het huidige economische klimaat vraagt ook een andere kijk op de zaken. Het toekomstperspectief van een jong ondernemend gezin als die van de familie Timmerije is daarbij belangrijk geworden. De gevraagde uitbreiding geeft het bedrijf een goed toekomstperspectief waardoor een stukje economie in het buitengebied behouden blijft. Het bedrijf maakt daarbij aannemelijk dat de uitbreiding aan de overzijde van de Eigdeweg bedrijfsmatig het meest efficiënt is. Efficiëntie is noodzakelijk voor het rendement en de toekomst van het bedrijf.*

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Berkelland net ten noordoosten van de bebouwde kom van Noordijk en ongeveer 2 km ten noordwesten van Neede. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Neede, sectie G nr. 3030. De onderstaande figuur toont een overzicht van de ligging van het plangebied t.o.v. de omgeving.



Figuur: ligging plangebied Eigdeweg 5 Noordijk
(Bron: Google maps)

1.3 Huidige situatie

Timmerije is een regionaal gericht agrarisch loonwerkbedrijf. Het bedrijf is in eigendom van de heer en mevrouw Timmerije, die beiden werkzaam zijn op het bedrijf. De ouders van de heer Timmerije hebben zich inmiddels teruggetrokken uit het bedrijf. Het jonge gezin Timmerije heeft, zoals blijkt uit de andere rapporten, een regionale klantenkring van voornamelijk agrariërs. Timmerije is een modern vooruitstrevend bedrijf wat ervan overtuigd is, dat meegaan met ontwikkelingen en schaalvergroting noodzakelijk is. Om dit mogelijk te maken en om een financieel gezond bedrijf te blijven, is de bouw van een extra loods noodzakelijk.



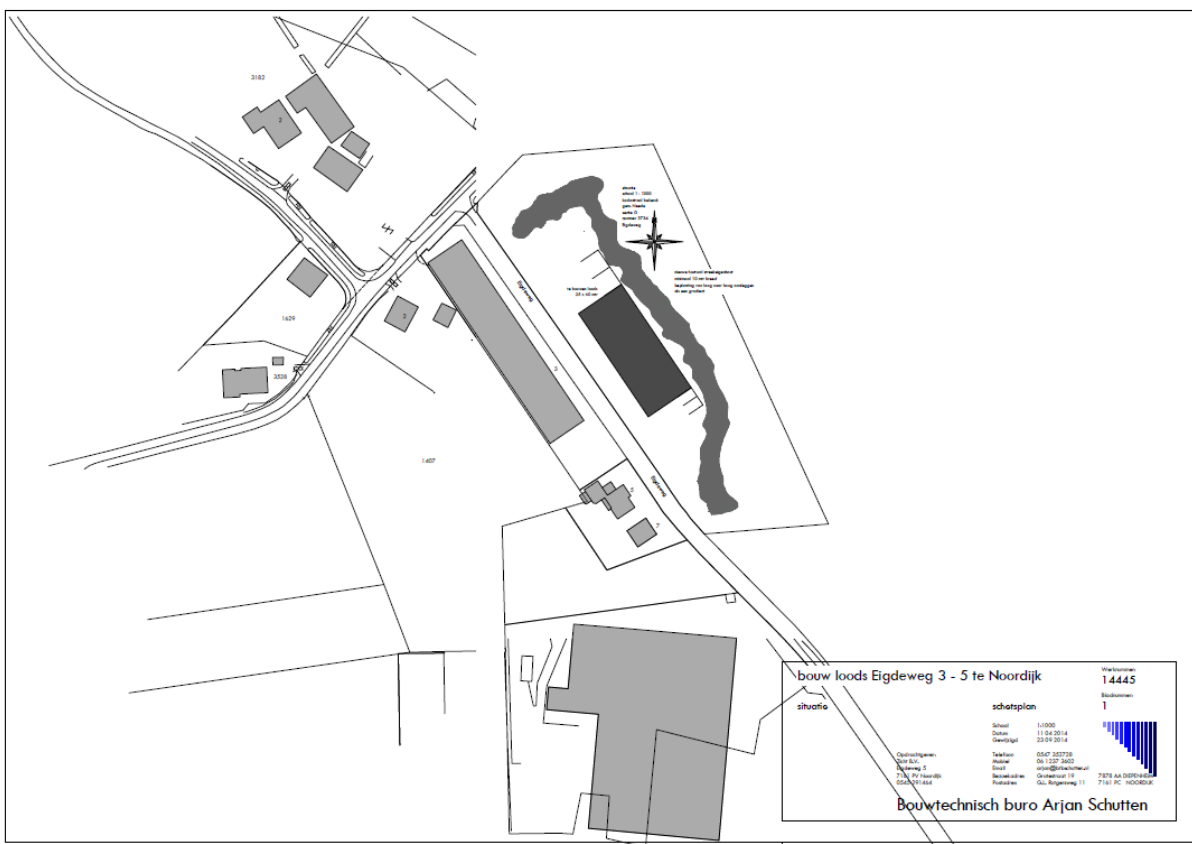
*Figuur: Overzicht van de planlocatie
(Bron: Google Earth)*

1.4 Het gewenste plan

Zoals al hierboven en in de andere rapporten geschreven is, is een loods aan de overkant van de weg met een oppervlakte van +/- 1500 m² noodzakelijk. Ook opslag van zand, kalk en menggranulaat komt naast de loods.

De loods moet voldoende hoog zijn om er gemakkelijk in te kunnen rijden met hoge machines. De ruimte (± 15 meter) voor de loods tot aan de weg is nodig om gemakkelijk met de grote machines te kunnen manoeuvreren.

In de nieuwe situatie wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing volgens het advies van de heer J.L. van Eijk van gemeente Berkelland.



Figuur: Situering van de gebouwen binnen het plangebied

1.5 Bestemmingsplan ter hoogte van de locatie

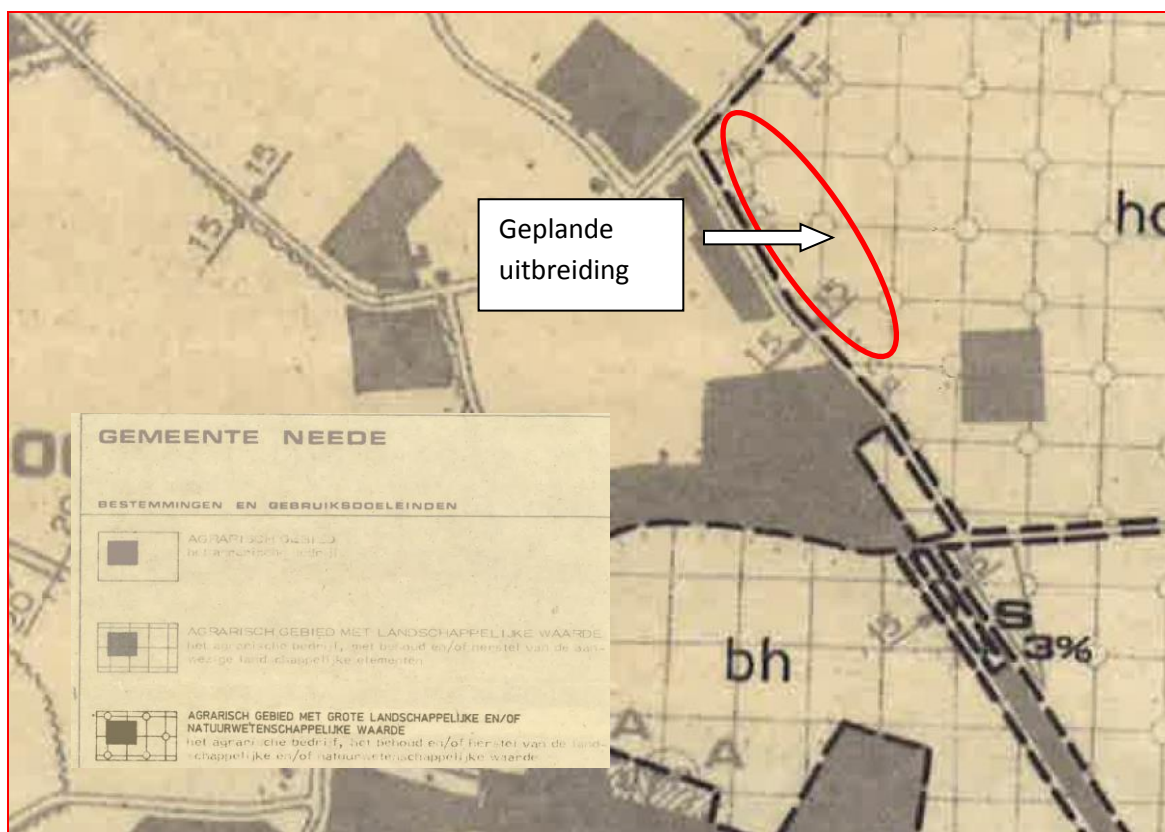
Vigerend bestemmingsplan buitengebied

Voor het buitengebied van Berkelland was een nieuw bestemmingsplan in werking getreden. Dit is het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012”. Dit bestemmingsplan is in augustus 2014 echter vernietigd door de Raad van State. Daarom vallen we terug op het “oude” bestemmingsplan van Neede: Bestemmingsplan buitengebied herziening 1987.

In dit bestemmingsplan is de bestemming van de huidige locatie “bedrijf”, bedoeld als agrarisch bedrijf. De overkant van de weg, waar de nieuwe loods komt te staan is agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde met “hov”. Dit betekent: bescherming van hoogte, openheid en rust met onverharde wegen en paden. In de nieuwe omgevingsvisie is de term “waardevol open gebied” overigens niet meer benoemd.

Volgens de Reconstructiewet valt de locatie onder “Verwevingsgebied”.

In onderstaande figuur wordt een uitsnede van de verbeelding weergegeven met de locatie van de geplande uitbreiding.



Figuur: Bestemmingsplan buitengebied herziening 1987, locatie Eigdeweg 5 Noordijk

Herziening van het bestemmingsplan

Het gewenste plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de te bouwen loods buiten het bestaande bouwvlak komt te liggen.

Gevraagd wordt de locatie onder de nieuwe loods, met opslag en verharding een bedrijvenbestemming te geven. De inplantingsstrook krijgt de bestemming "groene-landschapselement".

2. Beleidskaders

In dit hoofdstuk is het toepasselijke rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied opgenomen.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 (SVIR)

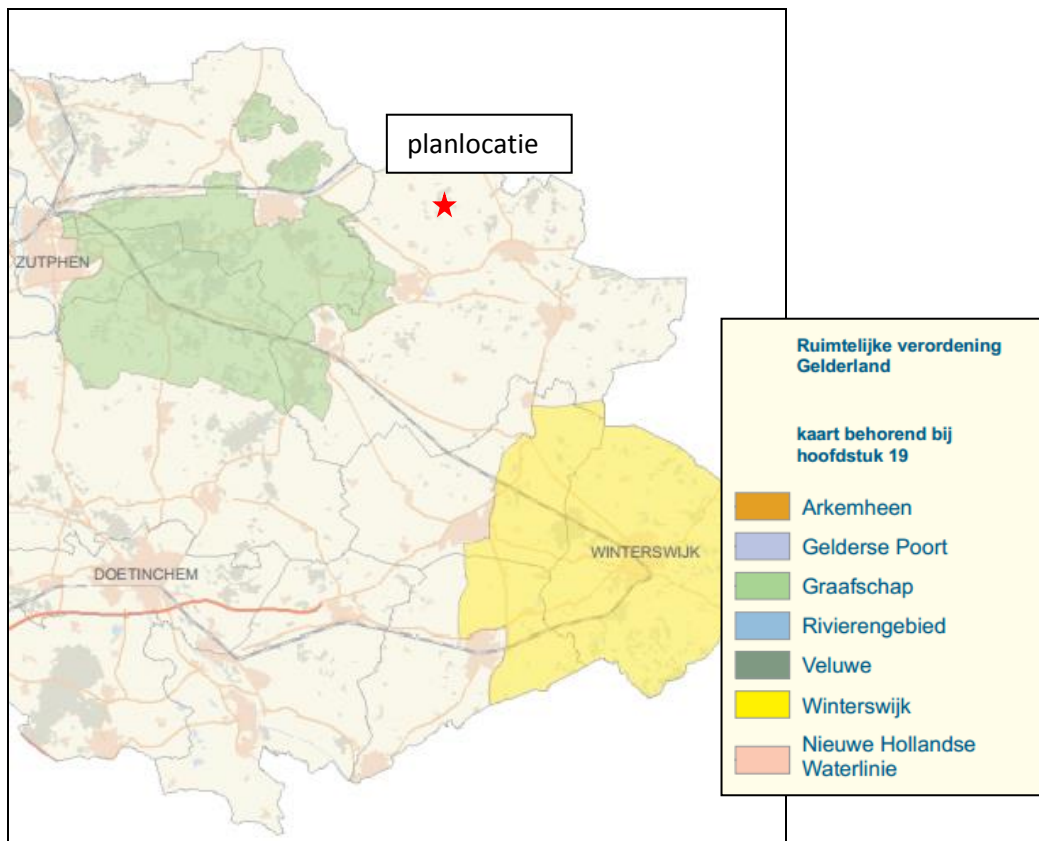
De SVIR heeft een drietal rijksdoelen geformuleerd voor de komende 30 jaar. De SVIR richt zich op nationaal niveau op de vergroting van de concurrentiekracht, verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid en het waarborgen van de leefomgevingkwaliteit. Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en stelt de gebruiker centraal.

De SVIR dient op hoofdlijnen uitgewerkt te worden op provinciaal en gemeentelijk niveau.

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

Nationaal landschap

In de SVIR zijn 20 gebieden in Nederland bestempeld als Nationale Landschappen. Dit zijn waardevolle agrarische cultuurlandschappen. Het Rijk zet binnen deze landschappen in op behoud en ontwikkeling van landschappelijke en natuur- of cultuurhistorisch waardevolle gebieden en structuren. De planlocatie ligt niet in een nationaal landschap.



Figuur: Ligging planlocatie t.o.v. Nationale landschappen
Bron: Ruimtelijke verordening Gelderland

Toetsing Rijksbeleid

De gewenste ontwikkelingen van het plangebied zijn niet in strijd met het bovengenoemde Rijksbeleid, zoals geformuleerd in de SVIR.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsverordening Gelderland

In de Omgevingsverordening Gelderland van 16 oktober 2014, vastgesteld naar aanleiding van de omgevingsvisie, staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een omgevingsverordening is een juridische vastlegging van de provinciale omgevingsvisie.

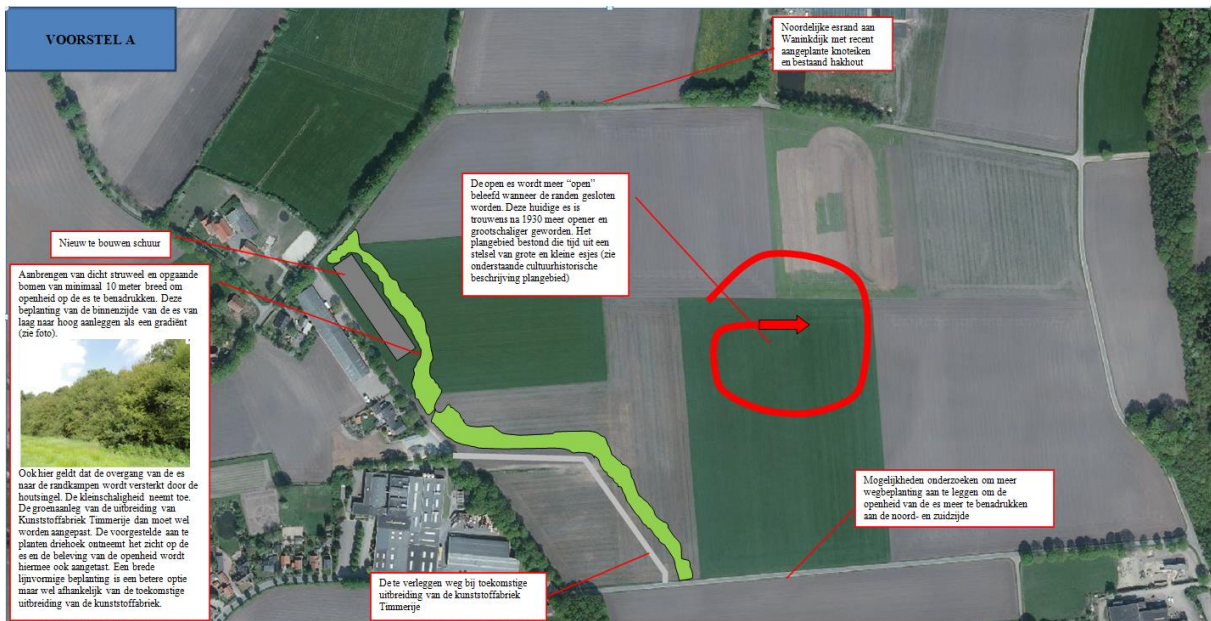
De regels in een omgevingsverordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied of delen daarvan. In de Omgevingsverordening Gelderland staan regels over onderwerpen die van provinciaal belang zijn:

- verstedelijking
- wonen
- detailhandel
- recreatiewoningen en -parken
- glastuinbouw
- waterwingebied
- grondwaterbeschermingsgebied
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening
- ecologische hoofdstructuur
- waardevol open gebied
- nationaal landschap.

Gelderland heeft een grote variatie aan landschappen. De gebieden die de provincie Gelderland heeft aangemerkt als 'waardevolle open gebieden' bezitten (inter)nationaal unieke landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden hebben vaak ook bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Al deze kwaliteiten wil de provincie behouden, duurzaam beheren en waar mogelijk versterken, zonder de leefbaarheid van het gebied aan te tasten. Alleen door een goed samenspel tussen grondgebruikers en overheden kan een duurzaam landgebruik en een aantrekkelijk landschap worden gerealiseerd.

Voor het landschappelijk inpassingsplan wordt het advies van de heer J.L. van Eijk van de gemeente Berkelland als rode draad gebruikt. Hij geeft hierin aan, dat de openheid van het landschap vooral tot uiting komt als je de randen besloten maakt. Dat is dan dus ook de opzet van het plan. Dit zal later verder in detail uitgewerkt worden.

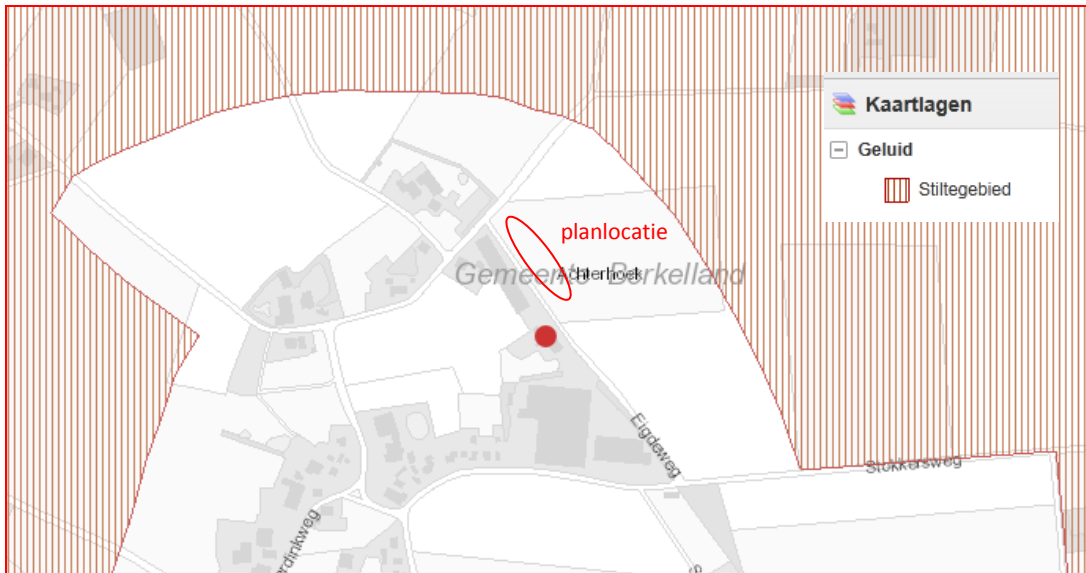


Door een overwogen keuze van materialen en uitstraling van het gebouw, wordt rekening gehouden met deze kernkwaliteiten. De kleuren worden donker groen en antraciet voor het dak, zodat deze zoveel mogelijk wegvalt. De loods wordt iets verdiept tegen de es gebouwd.

De bebouwing blijft zoveel mogelijk geclusterd met de bestaande loods en huizen en de plannen van Timmerije B.V., de buurman van Loon- en Grondverzetbedrijf Timmerije, die kunststoffen verwerkt. Timmerije B.V. heeft deze plannen al vergund; in het bestemmingsplan is dit al meegenomen. De uitbreiding van Timmerije zal visueel aansluiten bij de bebouwing, waardoor het open karakter van de es minimaal wordt aangetast. De intentie bij dit plan is om de beleving van de es verder te verbeteren middels deze landschappelijke inpassing. Wanneer Timmerije BV gaat uitbreiden aan de overkant van de weg, wat overigens waarschijnlijk nog verscheidene jaren zal duren, zal de landschappelijke inpassing van die uitbreiding aangepast worden aan de situatie bij Loon- en Grondverzetbedrijf Timmerije.

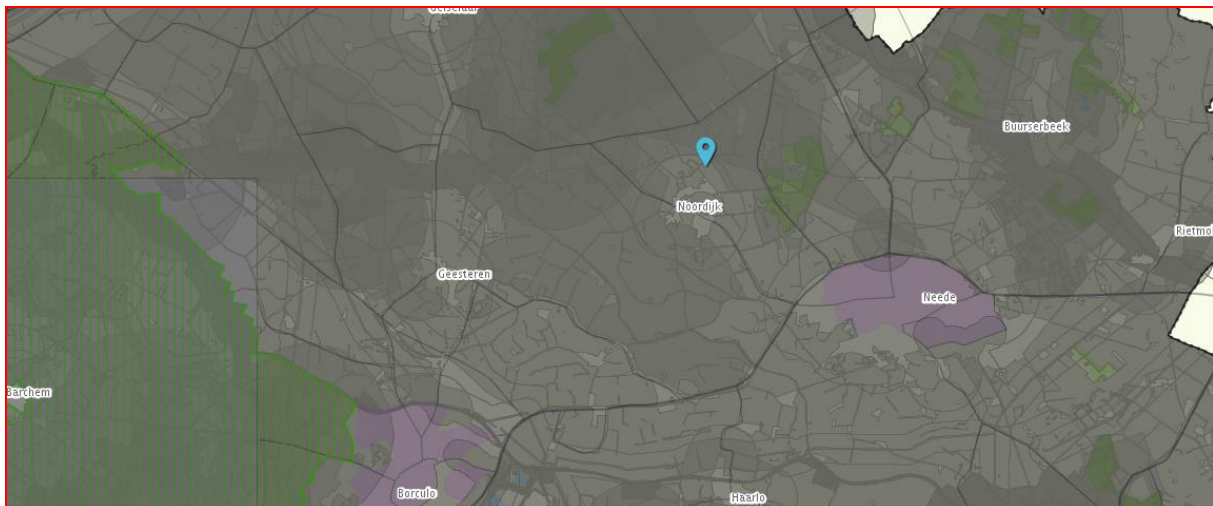
2.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

In de omgevingsvisie Gelderland zijn rust, ruimte en stille kwaliteitsaspecten van deze gebieden. De huidige stiltegebieden en stiltebeleidsgebieden blijven bestaan. In deze gebieden is de geluidsbelasting door menselijke activiteiten zo laag, dat de in dat gebied heersende natuurlijke geluiden niet of nauwelijks worden gestoord. In provinciale verordeningen gelden regels inzake het voorkomen of beperken van geluidshinder.



Figuur: stiltegebieden in omgevingsvisie

Zoals uit bovenstaande figuur blijkt, ligt de planlocatie buiten de aangewezen stiltegebieden.



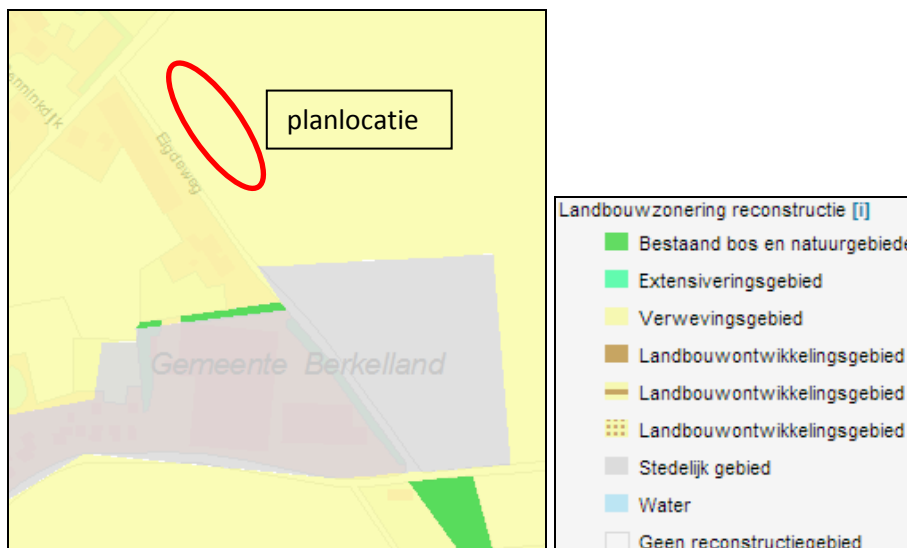
Figuur: waardevolle open gebieden en waardevolle nationale landschappen in de omgevingsvisie

In de omgevingsvisie, vastgesteld in juli 2014 is het gebied van de geplande locatie niet aangewezen als “waardevol nationale landschap” (groen gestreept) en ook niet als “waardevol open gebied” (licht bruin gestreept). Dit blijkt uit bovenstaande kaart.

In haar visie vervaagt de regio twee doelstellingen: enerzijds het nastreven van een grotere dynamiek (door o.a. versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod), anderzijds staat het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten centraal (rust, ruimte en groen en kleinschaligheid). Om deze doelstellingen in samenhang te kunnen realiseren kiest de regio de volgende koers voor ruimtelijke ontwikkelingen.

2.2.3. Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 23 februari 2005 het 'Reconstructieplan Achterhoek en Liemers' (Grond voor verandering) vastgesteld. Dit plan is vervolgens op 5 april 2005 door het Rijk goedgekeurd. Het Reconstructieplan is van kracht met ingang van 30 mei 2005 en richt zich vooral op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij in Achterhoek en Liemers. Het Reconstructieplan geldt voor het hele plangebied als voorbereidingsbesluit in de zin van de Wet ruimtelijke ordening en werkt op specifiek beschreven onderdelen rechtstreeks door in de geldende bestemmingsplannen.



Figuur: Uitsnede kaart 'Reconstructiezonering'
(Bron: website provincie Gelderland, kaart landbouw en stikstof)

Volgens de reconstructiezonering ligt het projectgebied volledig in een verwevingsgebied. In een verwevingsgebied zijn er kansen voor landbouw en ook voor overige bedrijven, recreatie en natuur. Het initiatief past daarom goed in een verwevingsgebied.

Toetsing provinciaal beleid

Samenvattend kan worden gesteld dat het initiatief, op basis van maatwerk, past binnen het provinciaal beleid, zoals dit geformuleerd is in de omgevingsvisie Gelderland en in divers (voor-)overleg is besproken. Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit is hierbij de spil waar het om draait. Middels dit plan wordt de intentie vastgelegd, dat de beleving van de es verbeterd wordt. Dit geeft de ruimte om de loods aan de overkant van de Eigdeweg te kunnen realiseren.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap.

Met de doelstellingen in het Waterbeheerplan wil het Waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Conclusie

Voor (de omgeving van) het plangebied en de gewenste ontwikkelingen ervan is in het waterbeheerplan geen specifiek beleid, aanvullend op het hiervoor beschreven waterbeleid op provinciaal niveau, opgenomen. Daarom vormt het waterschapsbeleid, zoals geformuleerd in het waterbeheerplan, geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied.

2.3.2 Regionale structuurvisie 2012

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

De doelstelling van het beleid voor functieverandering blijft:

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

In deze Regionale Structuurvisie 2012 wordt het ruimtelijke dilemma aangehaald van het samengaan van grootschalige landbouw met het Achterhoekse kleinschalige landschap. Dit is één op één te vertalen naar het agrarische loonbedrijf. Omdat de agrarische klanten groter worden, moeten de agrarische dienstverleners meegroeien met hun klanten en ook meedoen met de schaalvergroting. Dit betekent voor een loonbedrijf, meer en grotere machines om hun klanten te kunnen bedienen en de concurrentie het hoofd te bieden. De te bewerken oppervlakten zijn groter per agrarisch bedrijf en de eisen van het bewerken zijn hoger.

Dit betekent dat de economische levensvatbaarheid gecombineerd moet worden met ruimtelijke kwaliteit, het benoemde “ja, mits” beleid.

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied passen in de voorgestelde ontwikkelingen uit de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, omdat voldaan wordt aan het “ja, mits” beleid. De aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit is essentieel.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

De gemeenteraad heeft op 26 oktober 2010 de structuurvisie Berkelland 2025 vastgesteld. Wat betreft het buitengebied is in deze visie het geldend beleid uit onder meer de Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB) overgenomen. De Structuurvisie heeft voor het buitengebied als doel om de kwaliteit van het landelijke gebied te beschermen en te verbeteren, rekening houdend met de veranderende functie. Verbetering van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, versterkte natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

De gemeente Berkelland hecht waarde aan het bevorderen van kleinschalige bedrijvigheid.

De gemeente Berkelland heeft een groot buitengebied met een verscheidenheid aan landschappen en functies. Dit maakt het buitengebied interessant en aantrekkelijk voor zowel de eigen bewoners als (recreatieve) bezoekers.

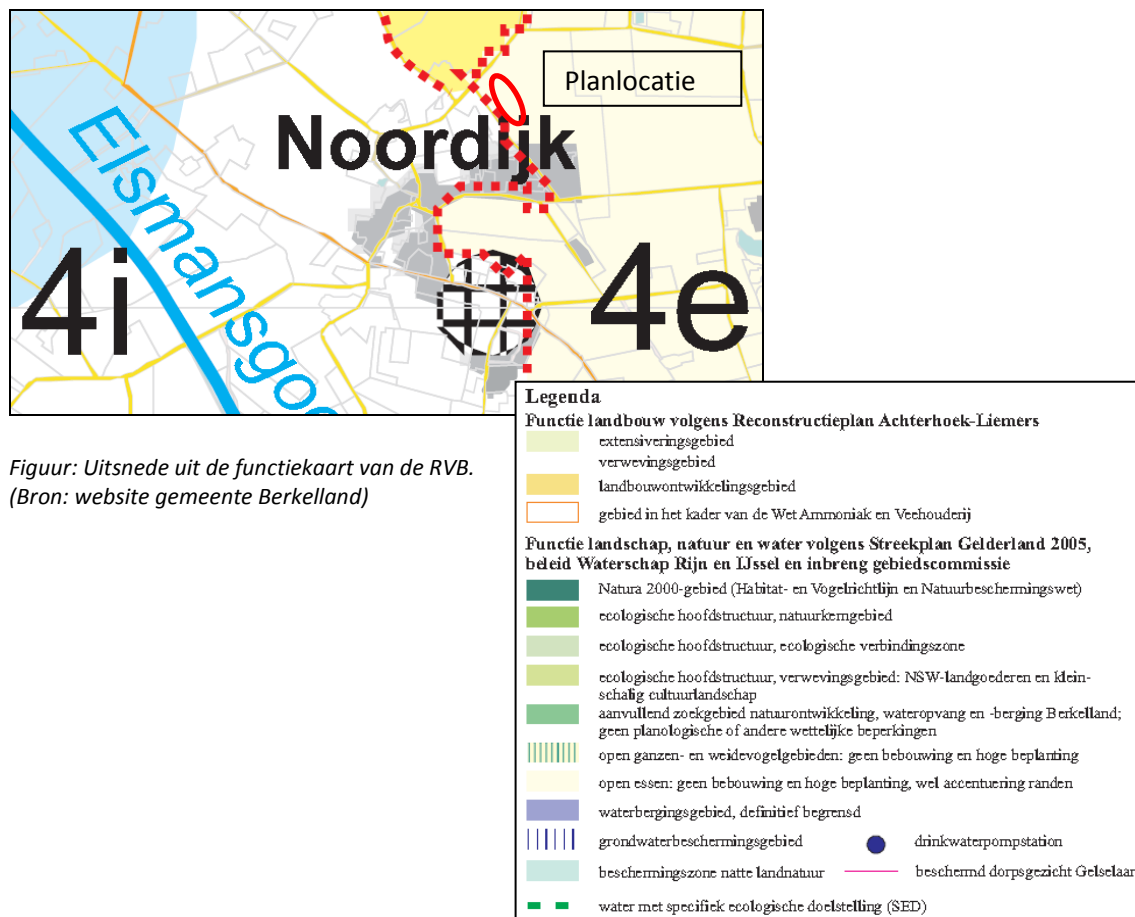
Berkelland streeft naar een duurzame ontwikkeling van een enkelvoudige productieruimte naar een meervoudige gebruikruimte. Dat betekent dat Berkelland de blijvende aandacht voor de landbouw zal aanvullen met aandacht voor verweving met andere functies in het buitengebied. Berkelland streeft naar een buitengebied met:

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

2.4.2 Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB)

De RVB is vastgesteld op 11 december 2007 door de gemeenteraad. In deze beleidsvisie zijn ondermeer de uitgangspunten van het streekplan Gelderland 2005 en de regionale notitie 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' verwerkt.

In onderstaande figuur is een uitsnede van de functiekaart weergegeven, behorend bij de RVB.



Figuur: Uitsnede uit de functiekaart van de RVB.
(Bron: website gemeente Berkelland)

Het plangebied voor het voorgenomen plan ligt in functiegebied 4e, maar de bestaande locatie in functiegebied 4i. Het is een "nee, tenzij" en "ja, mits" gebied voor de gewenste ontwikkelingen, zoals in deze ruimtelijke onderbouwing al verschillende keren gemotiveerd is.

Conclusie:

De gewenste ontwikkeling van het plangebied kunnen onder voorwaarden passend gemaakt worden onder het gemeentelijk beleid, zoals dat in de RVB is geformuleerd.³ Omgevingsaspecten

3.1 Bodem, Archeologie/monumentenwet

3.1.1 Bodem

Verdachte locaties met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.

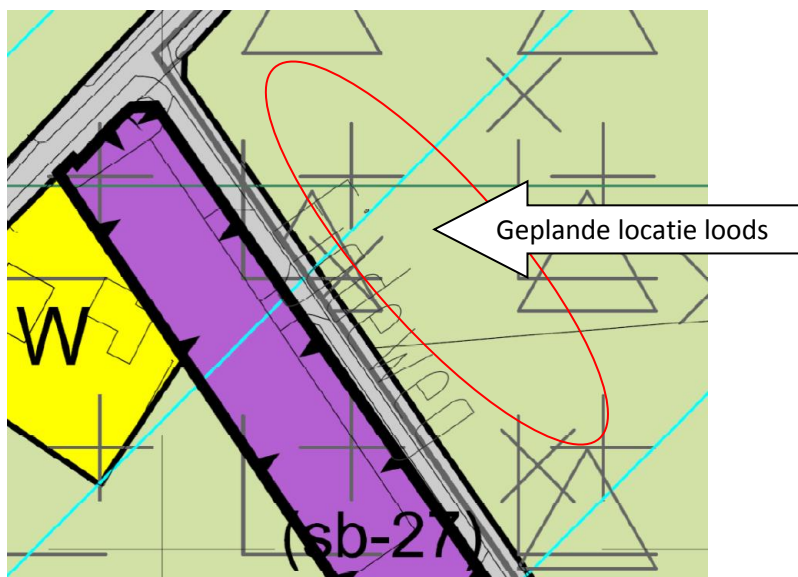
De grond van de planlocatie is altijd in gebruik geweest als landbouwgrond en daarom geen verdachte locatie.

3.1.2 Archeologie/monumentenwet

- Archeologie

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied.

Op grond van de archeologische verwachtingskaart heeft het projectgebied een archeologische waarde 4.



Figuur: waardering archeologische waarde op planlocatie

Voor het oprichten van bebouwing geldt bij deze waarde dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwwerk groter dan 1.000 m² een rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld. De loods zal groter worden dan 1.000 m² (1.500 m²) zodat er een archeologisch onderzoek nodig zal zijn.

Uit dit archeologische onderzoek komt de verwachting, dat er in het plangebied een archeologische vindplaats is. In overleg met de gemeentelijke en de regionale archeoloog is besloten, de grondwerkzaamheden onder archeologisch toezicht te laten verrichten. Hiervoor wordt een Programma van Eisen (pve) opgesteld. Zie bijlage 5.

- Monumentenwet

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

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

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied zijn niet in strijd met de regels aangaande de archeologische verwachtingswaarde en de monumentenwet. Wel zal er archeologisch onderzoek gedaan moeten worden.

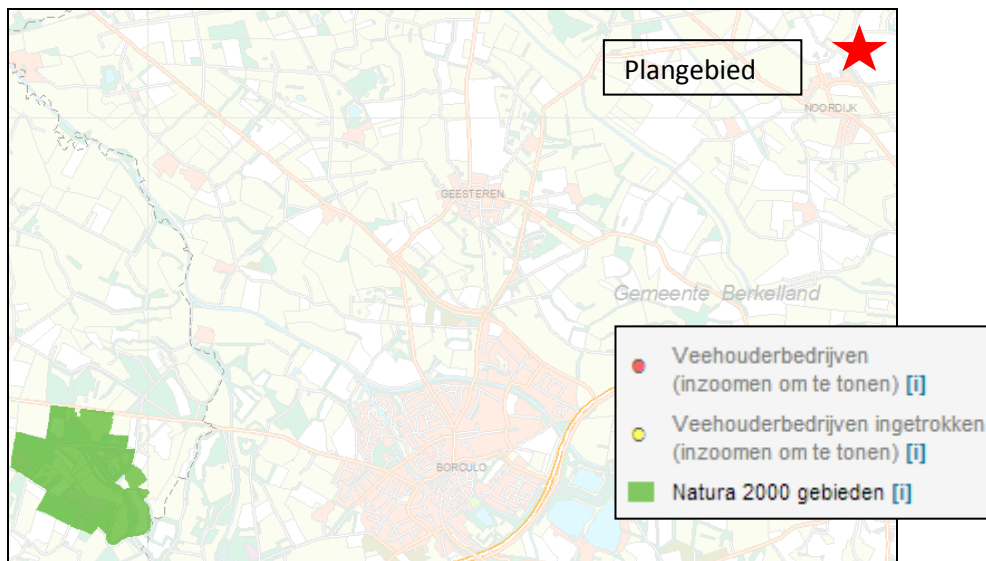
3.2 Ecologie

3.2.1 Flora en Fauna

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

3.2.2 Natuurbeschermingswet/Natura 2000

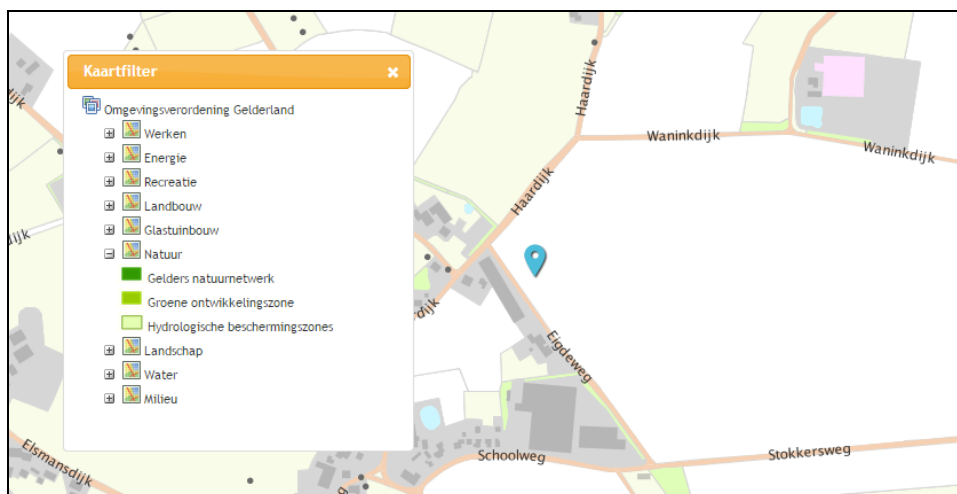
Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of beschermde natuurmonumenten en/of wetlands. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Stelkampsveld. Conclusie is, dat de oprichting van de loods geen significante effecten heeft op de Natura 2000 gebieden.



Figuur: ligging van de Natura 2000 gebieden.
(Bron: Kaart landbouw en stikstof, provincie Gelderland)

3.2.3 Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GO). Zoals op onderstaande kaart staat aangegeven is het plangebied geheel wit en heeft dan ook voor natuur geen aparte aanwijzing. Ook ligt het niet in of dichtbij een zeer kwetsbare natuurgebied.



Figuur: Uitsnede kaart van GNN en GO (Bron: Ruimtelijke Plannen.nl)

Toetsing Ecologie

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

3.3 Milieuhygiënische aspecten

In de praktijk wordt voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting gezocht bij de afstanden genoemd in de publicatie Bedrijven en Milieuzonering (VNG, Den Haag, 2009). Deze VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

De in Bedrijven en milieuzonering genoemde richtafstanden dienen niet zonder meer te worden toegepast. De afstanden moeten worden afgestemd op de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden in principe gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning.

Een dienstverlenend bedrijf t.b.v. de landbouw, een loonbedrijf groter dan 500 m² heeft een SBI-code van 016 (van 2008).

3.3.1 Geluid

Voor bedrijven met SBI-code 016 geldt voor het aspect geluid uit de “VNG-tabel” een minimaal aan te houden afstand van 50 meter.

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen woningen gelegen. De woningen aan de Eigdeweg 5 zijn beide bedrijfswoningen en liggen ook op een grotere afstand dan 50 meter van de nieuw te bouwen loods. De geluidemissie van de inrichting op de omgeving levert gezien de afstand tot de gevoelige bestemmingen geen beperkingen op.

Bij alle aanpassingen en/of herzieningen van bestemmingsplannen wordt een inventarisatie gemaakt van de geluidsbelasting in het plangebied op grond van de Wet geluidhinder (hierna Wgh). Daarbij kan het gaan om geluid afkomstig van lucht-, rail- of wegverkeer en/of van bedrijven. Ook wordt bekeken of er wettelijk vastgestelde geluidszones binnen het plangebied vallen.

Het op te richten object op de planlocatie is in het kader van de wet geluidhinder geen geluidgevoelige object. Toetsing aan de normen uit de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

3.3.2 Luchtkwaliteit

Voor bedrijven met SBI-code 016, geldt voor het aspect stof uit de “VNG-tabel” een minimaal aan te houden afstand van 10 meter.

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen woningen gelegen. De woningen aan de Eigdeweg 5 zijn beide bedrijfswoningen en liggen ook op een grotere afstand dan 10 meter van de nieuw te bouwen loods. In dit geval draagt de inrichting ‘niet in betekenende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.3.3 Geur

Voor bedrijven met SBI-code 016 geldt voor het aspect geur uit de “VNG-tabel” een minimaal aan te houden afstand van 30 meter.

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen woningen gelegen. De woningen aan de Eigdeweg 5 zijn beide bedrijfswoningen en liggen ook op een grotere afstand dan 30 meter van de nieuw te bouwen loods. De geuremissie van de inrichting op de omgeving levert gezien de afstand tot de gevoelige bestemmingen geen beperkingen op.

3.3.4 Externe veiligheid

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

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

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

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

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

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Berkelland

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

Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen

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

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

Toetsing Externe veiligheid

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

Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van vervoersbewegingen die vallen onder het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar is.

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

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

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen op de planlocatie zorgen niet voor verslechtering van geluidshinder, luchtkwaliteit, geur en externe veiligheid.

3.4 Infrastructuur

- Technische infrastructuur (kabels- en leidingen)

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Vandaar dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met technische infrastructuur. Onder de Eigdeweg liggen wel een aantal hoofdleidingen. De Eigdeweg blijft echter intact, zodat deze leidingen geen belemmering hoeven te vormen voor de plannen.

- Verkeersinfrastructuur

Op de locatie zelf zal wel sprake zijn van toename van verkeer van zowel personenauto's, vrachtwagens als vooral landbouwwerktuigen. Doordat de planlocatie aan de overkant van de weg ligt, zal de Eigdeweg drukker worden met vooral landbouwvoertuigen. Om de verkeersveiligheid zoveel mogelijk in acht te nemen, wordt voor de loods een ruimte gehouden van ongeveer 15 meter. Deze ruimte is nodig om goed te kunnen draaien met de werktuigen. Dit kan dan op het eigen terrein, wat het meest veilig is. De Eigdeweg zal dan gebruikt worden voor oversteken met de werktuigen en het erop en eraf draaien van- en naar de klanten toe.

Verkeersveiligheid is naast efficiëntie één van de belangrijkste afwegingen voor de keuze van de locatie. Een van de andere onderzochte locaties ligt aan de Waninkdijk. De Waninkdijk is de meer doorgaande weg naar de bebouwde kom van Noordijk. Deze weg is vele malen drukker dan de Eigdeweg met vooral plaatselijk verkeer per auto en fiets naar de bebouwde kom. Vooral rond de schooltijden is het aanmerkelijk drukker op de Waninkdijk door fietsende schooljeugd én kinderen die per auto gehaald en gebracht worden.

De Eigdeweg wordt nauwelijks gebruikt voor doorgaand verkeer. Deze weg wordt vnl. gebruikt door bezoekers van de beide bedrijven aan de Eigdeweg en toeristische fietsers.

Wanneer de andere locatie aan de Waninkdijk gerealiseerd zou worden, zou dit een duidelijk groter verkeersrisico opleveren dan aan de Eigdeweg.

3.5 Watertoets

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

Op basis van de standaard waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel zijn deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het Waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief, maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. Deze waterparagraaf weegt de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema af via de watertoetstabel, zoals die in bijlage 2 is weergegeven. Als op één of meer vragen per waterthema 'Ja' wordt geantwoord dan is het thema relevant.

Watertoets

Uit de watertoets is gebleken dat er een "ja" is ingevuld. Het gaat hier om de toename van het verharde oppervlak met ongeveer 2700 m². Deze toename wordt veroorzaakt door de bouw van de loods (1800 m²) en de bestrating voor de loods (ong. 900 m²). Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. Uitgangspunt in het buitengebied is, dat bij een regenbui van 40 mm. geborgen moet kunnen worden in een bergings- of infiltratievoorziening. Dit betekent dat er in totaal 2700 m² x 0,04 m. = 108 m³ aan berging voor hemelwater moet worden gerealiseerd. Deze berging wordt gerealiseerd middels een ongeveer 3 meter brede greppel/wadi van 30 cm diep langs en een stukje onder de aan te leggen groenstrook. Op deze manier wordt het water met een hoosbui goed opgevangen, landschappelijk ziet het er mooi uit en de aanplant ondervindt er zeker geen nadeel van.

Waterkwaliteit

Een ander aandachtspunt is de waterkwaliteit. Het water wat van het erf afspoelt mag niet verontreinigd zijn, wanneer het rechtstreeks in de grond geïnfiltreerd gaat worden. De machines die gebruikt worden, worden in de meeste gevallen ter plekke bij de klanten schoongespoten. Dit is al gebruikelijk in hygiëneprotocollen om eventuele insleep van ziekten van de verschillende gewassen tegen te gaan. Verder is dit ook al gebruikelijk, omdat anders de wegen erg verontreinigd worden met grond en modder, wat voor de verkeersveiligheid ook niet toegestaan is. Omdat de machines schoongespoten zijn voor ze op het erf komen, zal het regenwater wat van het erf afspoelt niet noemenswaardig vervuild zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor significante negatieve effecten voor de waterhuishouding in en rondom het plangebied. Het water van stevige regenbuien kan geborgen worden in de greppel/wadi langs de groenstrook. Het regenwater wat afspoelt is niet noemenswaardig vervuild.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het initiatief zijn er geen kosten voor de gemeente Berkelland. Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over de benodigde middelen waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Hiervoor is door de accountant van Niessink & Partners ook een haalbaarheidstoets en bedrijfsplan opgesteld.

Deze is separaat aan dit rapport i.v.m. het vertrouwelijke karakter toegevoegd.

Planschade

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

Ook voor de landschappelijke inpassing zal een overeenkomst afgesloten worden tussen de gemeente en initiatiefnemer.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

De aanvraag is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan een inspraakprocedure onderworpen. Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening krijgt iedereen zes weken de tijd om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen tegen het plan. Dit wordt bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website en in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" van 9 juli 2014 tot 2 september 2014. Tijdens de inspraakprocedure zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het plan wordt toegestuurd aan de betrokken instanties.

Provincie Gelderland

Met de provincie Gelderland is zowel op ambtelijk als bestuurlijk niveau verschillende keren overleg geweest. Op advies van de provincie is de "Ladder van duurzame verstedelijking" meegenomen in de beoordeling. Ook de onderdelen verkeersveiligheid en eventuele alternatieve locaties werden extra voor het voetlicht gehouden. Dit heeft geresulteerd in een advies van de provincie van 21 mei 2014, die in hoofdlijnen het volgende weergeeft:

- Nader onderzoek naar eventuele vrijstaande agrarische locaties in de directe omgeving om onnodige nieuwbouw te voorkomen;
- Financieel onderzoek of andere oplossingen in beeld zijn voor de uitbreiding;
- Invloed van de nieuwe loods op het landschap.

Dit alles is in een ambtelijke werkgroep een aantal keren besproken en overlegd. Dit alles heeft geresulteerd in de keuze de loods aan de overkant van de weg te situeren.

Zie voor de volledige brief van de provincie bijlage 4.

Toetsing uitvoerbaarheid

De gewenste ontwikkelingen zijn wel uitvoerbaar.

Bronnenlijst

Internet

Gebiedscommissie Berkelland. Ruimtelijke visie Buitengebied voor de gemeente Berkelland vastgesteld door de Raad van de gemeente Berkelland op 28-10-2008.

www.gemeenteberkelland.nl

Gemeente Berkelland, 2012. Kaart Structuurvisie gemeente Berkelland 2025

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

Bestemmingsplan buitengebied Berkelland 2012

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen?tabFilter=JURIDISCH>

GoogleMaps A, 2012. Ligging plangebied

www.google.nl/maps

Provincie Gelderland, Geodata groen 2012. Ecologische HoofdStructuur (EHS)

<http://geodata2.prvglid.nl/apps/groengelderland/>

Provincie Gelderland, Geodata groen 2012. Ligging plangebied t.o.v. kwetsbare gebieden

<http://geodata2.prvglid.nl/apps/groengelderland/>

Provincie Gelderland, 2012. Natura 2000 gebieden Achterhoek

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