

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED BERKELLAND 2020, HERZIENING 2022-1 (BRINKWEG 2 EIBERGEN)"



LOCATIE BEDRIJF

Brinkweg 2
7152 AW Eibergen



TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED BERKELLAND 2020, HERZIENING 2022-1 (BRINKWEG 2 EIBERGEN)"

Identificatienummer: NL.IMRO.1859.BPBGB20220011-0100

Initiatiefnemer: A. te Raa V.O.F.

Adviseur/contact: FarmConsult
Postbus 91
7240 AB Lochem
farmconsult@forfarmers.eu

Projectleider
NTV

Opstellers
IBra, SRO

Datum: Juli 2023

Versie: Vastgesteld

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 - INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
HOOFDSTUK 2 – PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beschrijving van het planvoornemen	9
2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten	11
2.4 Toekomstige ontwikkeling	12
2.5 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten.....	14
HOOFDSTUK 3 - BELEIDSKADER.....	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	16
3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).....	16
3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	17
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	19
3.2.3 Actieplan wonen provincie Gelderland	22
3.3 Regionaal beleid	22
3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012	22
3.3.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030	23
3.4 Gemeentelijk beleid	24
3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025	24
3.4.2 Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025.....	25
HOOFDSTUK 4 – UITVOERINGSASPECTEN	27
4.1 Milieuaspecten.....	27
4.1.1 Bodem	27
4.1.2 Geluidhinder	29
4.1.3 Luchtkwaliteit	30
4.1.4 Externe veiligheid.....	32

4.1.5	Milieuozonering.....	33
4.1.6	Geurhinder veehouderijen	35
4.2	Fysieke aspecten	40
4.2.1	Cultureel erfgoed	40
4.2.2	Ecologie	47
4.2.3	Waterhuishouding	50
4.2.4	Verkeer en parkeren.....	53
4.2.5	Kabels en leidingen	54
4.3	M.e.r.-(beoordelings)plicht	55
4.3.1	Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling.....	55
4.3.2	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	55
4.4	Economische aspecten	59
4.5	Handhaafbaarheid	59
HOOFDSTUK 5 – JURIDISCHE PLANOPZET		60
5.1	Algemeen.....	60
5.2	Toelichting op de verbeelding	60
5.3	Toelichting op de regels	60
5.3.1	Inleidende regels	60
5.3.2	Bestemmingsregels	60
5.3.3	Algemene regels	62
5.3.4	Overgangs- en slotregels.....	63
HOOFDSTUK 6 – MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....		64
HOOFDSTUK 7 – PROCEDURE.....		66
7.1	Algemeen.....	66
7.2	Ontwerp bestemmingsplan	66
7.3	Vastgesteld bestemmingsplan	66
BIJLAGEN		67
1.	Impressie huidige situatie.....
2.	Milieutekening bestaande situatie
3.	Landschappelijk inpassingsplan
4.	Bodemonderzoek.....
5.	Archeologisch onderzoek
6.	Cultuurhistorisch onderzoek
7.	AERIUS Verschilberekening
8.	Quickscan Flora en Fauna.....
9.	Digitale Watertoets

Hoofdstuk 1 - Inleiding

1.1 Aanleiding

A. te Raa VOF (hierna: initiatiefnemer) exploiteert aan de Brinkweg 2 te Eibergen een melkveehouderij. Initiatiefnemer beschikt over milieumelding d.d. 02-03-2011 op grond van het Besluit landbouw milieubeheer voor 113 stuks melkvee en 102 stuks vrouwelijk jongvee. Het agrarische bouwvlak kent in de huidige situatie een omvang van circa 1,3 ha en het bedrijf beschikt over 33,83 ha landbouwgrond.



Afbeelding 1.1 - Uitsnede topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Initiatiefnemer staat op het punt keuzes te moeten maken met betrekking tot investeringen in het bedrijf. De huidige stallen voldoen niet meer aan de eisen die worden gesteld in het kader van dierenwelzijn en klimaat. Bovendien wordt de stalcapaciteit optimaal benut en is een uitbreiding van bestaande bebouwing op onderhavige locatie niet mogelijk. Gezien de verouderde bedrijfsvoering en de locatie van het bedrijf ten opzichte van omliggende woningen en rivier de Berkel, is het niet wenselijk om het bedrijf verder te ontwikkelen op onderhavige locatie. Een herontwikkeling van de locatie is dan ook wenselijk.

Het voornemen bestaat om op de percelen ter hoogte van de Brinkweg 2 in Eibergen het bedrijf te saneren en in totaal vijf wooneenheden te creëren. Hierbij worden drie nieuwe woningen gerealiseerd en worden de bestaande karakteristieke schuur en de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar burgerwoningen. Initiatiefnemer heeft de wens het bedrijf elders te exploiteren op een toekomstbestendige locatie en met minder overlast voor omwonenden.

Het voornemen is in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 28 juni 2022. Derhalve is deze ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. De gemeente Berkelland is in principe bereid onder voorwaarden medewerking te verlenen (kenmerk 204943 en 126681, d.d. 22 juni 2021). Er is ingestemd met de sanering van de bedrijfsbebouwing, het realiseren van drie extra woningen en het wijzigen van de karakteristieke schuur en bedrijfswoning naar burgerwoning. De uitgangs- en aandachtspunten in de kadernota 'Achterhoekse erven veranderen' worden hierbij in ogenschouw genomen. Hiertoe is een herziening van het juridisch-planologisch kader noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt de veehouderij juridisch

planologisch gestaakt en worden de nieuwe woonactiviteiten binnen het plangebied geregeld. Hierdoor ontstaan nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, waarbinnen de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Begrenzing plangebied

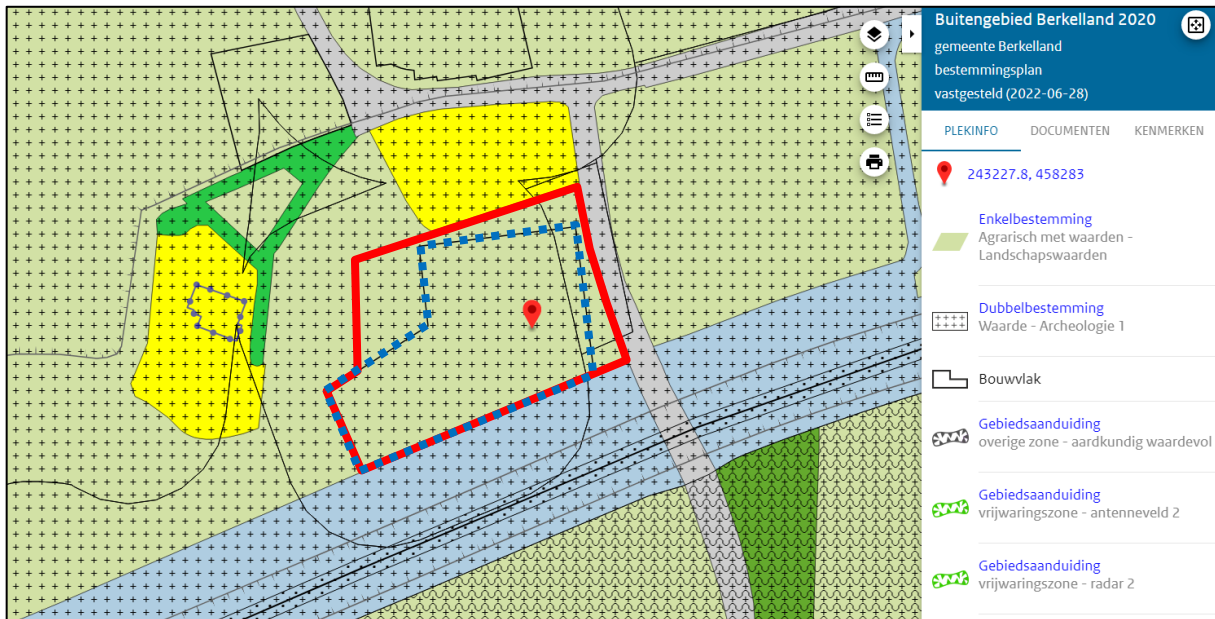
Het plangebied ligt aan de Brinkweg in Eibergen in de gemeente Berkelland. Het plangebied is kadastraal bekend als, gemeente Eibergen, sectie L, nummer 405 (ged.). Het plangebied is circa 1,3 ha groot. Ter impressie zie navolgende afbeelding.



Afbeelding 1.2 - Uitsnede kadastrale kaart met globale aanduiding plangebied (rood omljnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020', door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld op 28 juni 2022. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Daarnaast is het perceel voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'. Ten slotte bevinden zich op het perceel de gebiedsaanduidingen 'overige zone - aardkundig waardevol', 'vrijwaringszone - antenneveld 2' en 'vrijwaringszone - radar 2'. Ter plaatse van het plangebied is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de bestaande gebouwen zijn gelegen. Ter impressie zie navolgende bestemmingsplan afbeelding.



Afbeelding 1.3 - Uitsnede vigerende bestemmingsplan met globale aanduiding huidige bouwvlak (blauwe stippellijn) en globale aanduiding plangebied (rood omljnd)

Het realiseren van de beoogde woningbouw is binnen de geldende agrarische bestemming niet mogelijk, omdat dit in strijd is met de bouwregels en gebruiksregels behorende tot de agrarische bestemming. Om de woningbouw op locatie mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologische-juridische kaders voor het plangebied ter plaatse van de Brinkweg 2 te Eibergen.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de verbeelding, regels en deze toelichting. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan wordt gevormd door de regels en de verbeelding tezamen. De toelichting is een beschrijving van hetgeen middels het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Daarnaast onderbouwt het de haalbaarheid van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 wordt allereerst een beschrijving van de bestaande situatie en de toekomstige ontwikkeling gegeven. De hoofdlijnen van beleid zijn vervolgens beschreven in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de uitvoeringsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 de juridische planopzet wordt beschreven. In hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 wordt tot slot respectievelijk de

maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedure omschreven Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hoofdstuk 2 – Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Eibergen ten hoogte van de Brinkweg. De kern van Eibergen ligt op circa 640 meter afstand ten zuidwesten van het plangebied. Bovendien bevindt zich op circa 56 meter het beschermde buurtschap 'Het Loo', waar meerdere burgerwoningen zijn gesitueerd. Het plangebied is vrijwel direct gelegen aan rivier de Berkel. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een overwegend agrarische structuur. Echter is het aantal burgerwoningen de afgelopen jaren in de omgeving toegenomen. De noordzijde van het plangebied is gelegen tegen de bebouwing in buurtschap 'Het Loo', waar zich eveneens het karakteristieke 'zondag schooltje' bevindt. De oost en westzijde hebben zicht op omliggende landbouwgronden en de westzijde heeft zicht op rivier de Berkel. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

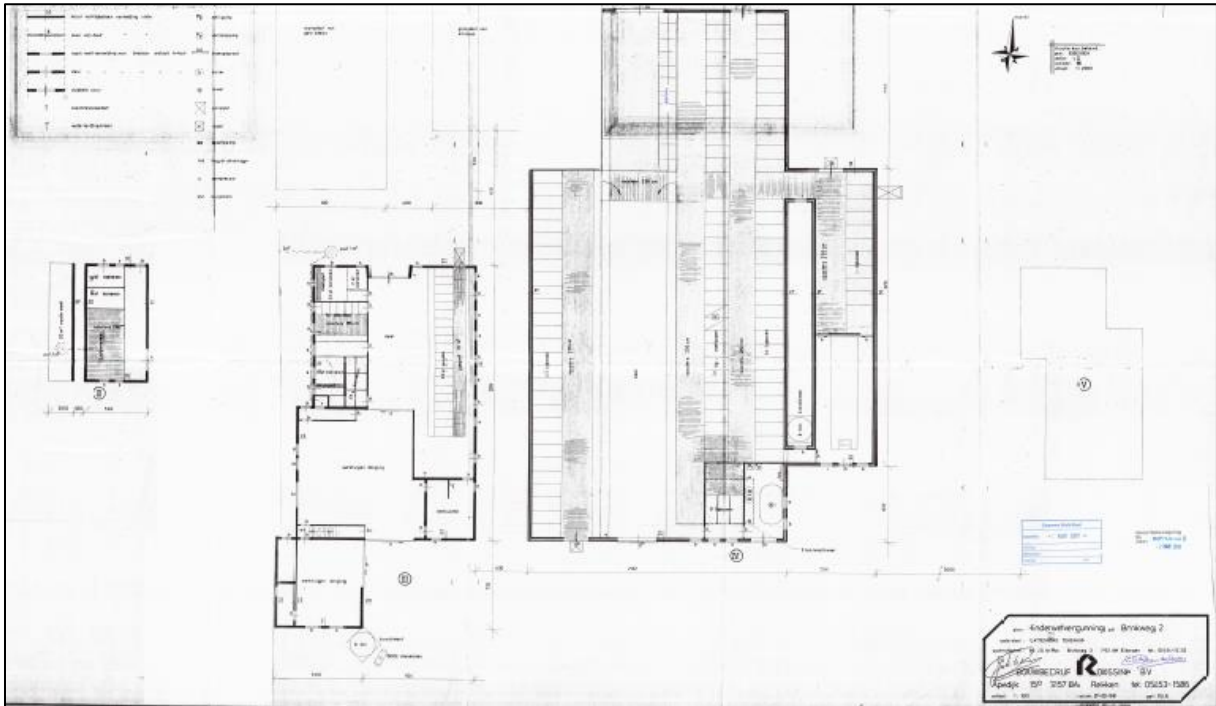


Afbeelding 2.1 - Omgeving plangebied met globale aanduiding plangebied (rood omlijnd)

Het plangebied ligt in een gebied dat aangemerkt is als cultuurhistorisch ensemble van zeer hoge waarde. Samen met de Mallese molen, de kastanjabriek en buurtschap 'Het Loo' vormt dit ensemble een cultuurhistorische eenheid waarin landschap, bebouwing en historisch gebruik nog zeer sterk aanwezig is.

Het bestaande bouwvlak is circa 1,3 ha groot en het bedrijf beschikt over 33.83 ha landbouwgrond. Binnen het bouwvlak wordt een melkveehouderij geëxploiteerd en zijn diverse gebouwen aanwezig ten behoeve van deze agrarische bedrijfsvoering. Het betreft onder andere een bedrijfswoning, een karakteristieke schuur, bebouwing ten behoeve van opslag en een ligboxenstal die in de tweede helft van de 20^e eeuw is gebouwd. Daarnaast bevinden zich binnen het erf een voersilo, vier sleufsilos, twee kuilvoerplaten en een mestbassin. Het perceel is via twee ontsluitingen ontsloten op de Brinkweg. Het huidige bebouwde oppervlakte en verharde oppervlakte binnen het bedrijfsperceel bedraagt respectievelijk circa 1.657 en 4.207 m².

Het bedrijf beschikt over een milieumelding d.d. 02-03-2011 op grond van het Besluit landbouw milieubeheer voor 113 stuks melkvee en 102 stuks vrouwelijk jongvee. In navolgende afbeeldingen zijn impressies opgenomen van de bestaande situatie, zowel op basis van de meest recente milieutekening alsook de meest recente luchtfoto. Zie voor een gedetailleerde weergave van de huidige situatie bijlage 1 en 2.



Afbeelding 2.2 - Bestaande bebouwing conform milieumelding d.d. 02-03-2011



Afbeelding 2.3 - Luchtfoto planlocatie (d.d. 12-05-2018)

2.2 Beschrijving van het planvoornemen

Initiatiefnemer staat op het punt om belangrijke keuzes te moeten maken met betrekking tot de veehouderij. De bedrijfsbebouwing is zodanig verouderd dat van een toekomstbestendig bedrijf geen sprake meer is. De huidige bedrijfsbebouwing op het perceel voldoet immers niet meer aan de eisen die worden gesteld in het kader van duurzaamheid, klimaat, dierenwelzijn en arbeidsgemak. Bovendien wordt de stalcapaciteit momenteel optimaal benut, waardoor bedrijfsontwikkeling binnen bestaande bebouwing niet mogelijk is. Initiatiefnemer heeft de mogelijkheden die er zijn op het perceel verkent, waaronder het realiseren van een nieuwe ligboxenstal. Initiatiefnemer beschikt immers over een ruim bouwvlak met voldoende mogelijkheden om uit te breiden. Mede door de ligging van het bedrijf ten opzichte van omliggende woningen, is een uitbreiding op het perceel aan de Brinkweg 2 te Eibergen echter niet wenselijk.

Het plangebied ligt tegen het buurtschap 'Het Loo' aan. Daarnaast is de locatie nabij rivier de Berkel gelegen. 'Het Loo' is een "onderbuurtschap", dat van oudsher behoorde tot het buurtschap Mallem. Tegenwoordig betreft het een concentratie van woningen en (voormalig) agrarische percelen. Naast initiatiefnemer worden er enkel op hobbymatige basis agrarische activiteiten uitgeoefend in 'Het Loo'. De melkveehouderij van initiatiefnemer, die dichtbij de woonomgeving 'Het Loo' is gelegen, kan niet meer als passend binnen de omgeving worden beschouwd. Om een einde te maken aan de niet meer passende en ongewenste functie is gezocht naar een alternatief dat aansluiting zoekt met de buurtschap en tevens past binnen het aangrenzende landelijke gebied. Een woningontwikkeling is ter plaatse het meest passend en maakt de sanering van de veehouderij financieel uitvoerbaar.

Initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf, de melkveehouderij, ter plaatse van de Brinkweg 2 te staken en op een andere locatie het bedrijf te exploiteren. Dit houdt in dat de opstallen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de Brinkweg 2 te Eibergen worden gesloopt. Op locatie wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, wordt de historische boerderij gereed gemaakt als nieuwe woning en wordt voorzien in de realisatie drie nieuwe woningen ter plaatse van de Brinkweg 2 te Eibergen. Deze herontwikkeling draagt bij aan verwijdering van landschapsontsierende bebouwing, het verminderen van milieueffecten ter plaatse en minder overlast voor omwonenden. Door agrarische activiteiten ter plaatse te staken, wordt agrarisch gebruik voor in de toekomst uitgesloten. In navolgende sub paragraaf is een nadere omschrijving van het plan opgenomen.

De (agrarische)gronden die initiatiefnemer in eigendom heeft, circa 33,83 ha, worden ingebracht in een kavelruil. De kavelruil staat los van onderhavig bestemmingsplan maar leidt door het staken van de onderneming op locatie wel tot een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied van de gemeente Berkelland. De ruilverkaveling leidt tot mogelijkheden voor nieuwe natuur en eventueel een voedselbos in Eibergen. De ruilverkavelingscommissie heeft vanuit de gemeente en de provincie de opdracht gekregen om een vrijwillige kavelruil op te zetten, waarbij minimaal 250 ha landbouwgrond wordt uitgeruild. Een aanmerkelijk aantal ondernemers zal baat hebben bij deze kavelruil. Door de kavelruil wordt een verbetering van de landbouwstructuur in Berkelland mogelijk gemaakt, komen percelen dichtbij agrarische bedrijven te liggen, wat leidt tot minder transportbewegingen en wat leidt tot minder uitstoot. De kavelruil zal een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied betekenen. Bovendien wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid in het buitengebied door nieuwe woningen te realiseren.

Het voornemen

Initiatiefnemer is voornemens in totaal vijf wooneenheden mogelijk te maken ter plaatse van de Brinkweg 2 te Eibergen. Met het initiatief wordt de voormalige bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning, worden drie nieuwe woningen gerealiseerd en vervult de historische boerderij als woonfunctie een centrale plek op het nieuwe woonerf.

In het plan heeft de historische boerderij de hoofdrol op het woonerf. Omliggende bebouwing is ondergeschikt in plaatsing en schaal. Dit hoofdgebouw onderscheidt zich in volume en historische karakteristieken, waaronder de endskamer. Herbouw van de historische boerderij op voetprint is

mogelijk. Gezien het grote volume (groter dan 1.000 m³) is het mogelijk de boerderij te splitsen, echter in beginsel wordt met het plan uitgegaan van de realisatie van een wooneenheid ter plaatse van de historische boerderij. Hierdoor omvat het totale plan vijf wooneenheden. De bebouwing wordt geclusterd waardoor een onderlinge relatie ontstaat tussen hoofd- en bijgebouwen rond een erfruimte (één ensemble conform Kadernota ruimtelijke kwaliteit "Achterhoekse erven veranderen" die als beleidsregel in Berkelland is vastgesteld).

De drie toe te voegen woningen krijgen elk een verschillende inhoudsmaat in de bandbreedte van 600 tot 900 m³. De behoefte aan woningen in deze omgeving bestaat voornamelijk bij gezinnen die willen terugkeren naar 'Het Loo'. Gezien de doelgroep worden ruimere kavels gehanteerd waar een vrijstaande woning kan worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en blijft behouden. Woning A heeft een inhoud van 750 m³. De woning wordt gerealiseerd op een kavel van 2234 m². Woning B wordt gerealiseerd op een kavel van circa 1540 m² en heeft een inhoud van 600 m³. Woning C wordt gerealiseerd op een kavel van 2140 m² en heeft een inhoud van 900 m³. De drie toe te voegen woningen worden elk voorzien van een bijgebouw. Een impressie van de toekomstige situatie is weergegeven in navolgende afbeeldingen. Zie voor een gedetailleerde weergave van de toekomstige situatie bijlage 3.



Afbeelding 2.4 - Uitsnede inrichtingsschets toekomstige situatie

Het huidige bebouwde oppervlak zal met de sloop van opstallen worden verminderd en zal plaats maken voor hoogwaardige nieuwbouw. Het totaal bebouwd en verhard oppervlak wordt in de toekomstige situatie respectievelijk 915 m² en 1262 m². Het perceel blijft ontsloten op de Brinkweg via een in- en uitrit die toegang geeft tot het nieuwe 'erf'. Het planvoornemen voorziet in een toegangsweg en een gezamenlijk hofje tussen de in totaal vijf woningen.

Met de herontwikkeling van de locatie aan de Brinkweg 2 te Eibergen wordt een aanzienlijke milieukundige en ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. Onderdeel hiervan is het saneren van de bebouwing, passende nieuwbouw en afname van verkeers- en vervoersbewegingen. Door de sanering van de veehouderij wordt de geurcontour ter plaatse weggenomen en is sprake van minder overlast voor omwonenden. Het voorgestelde plan doet tevens recht aan de kwaliteiten van het buitengebied doordat het landschappelijk wordt ingepast. Zo worden de doorzichten naar rivier de Berkel behouden. Met de uiteindelijke ontwikkeling van vier nieuwe wooneenheden en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning binnen het perceel in combinatie met het juridisch planologisch borgen van de ontwikkeling wordt een duurzame, veilige en gezonde situatie geborgd voor de toekomst en wordt bijgedragen aan het behoud van de vitaliteit van het landelijke gebied.

2.3 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het voornemen is om de locatie te herontwikkelen en woningbouw te realiseren. Hiertoe zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, onder andere in het kader van de landschappelijke inpassing en cultuurhistorische waarden die ter plaatse aanwezig zijn. De karakteristieken van de locatie en de relatie met de omgeving is nauwkeurig onderzocht. Hieronder wordt ingegaan op de bevindingen uit de onderzoeken. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten, namelijk beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing in paragraaf 2.4 (zie eveneens bijlage 3) en onderzoek cultuurhistorie in paragraaf 4.2.1. (zie eveneens bijlage 6).



Afbeelding 2.5 - Uitsnede concepttekening toekomstige situatie (stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten o.b.v. Achterhoekse erven)

Het plangebied bevindt zich in het beekdal van rivier De Berkel en bevindt zich naast het historische buurtschap 'Het Loo'. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is gekeken naar de opzet van buurtschap 'Het Loo' in relatie tot de bestaande boerderij en de aanknopingspunten met de omgeving. Hieruit is gebleken dat de boerderij een voorgeschiedenis heeft die minstens 550 jaar en waarschijnlijk nog wel langer

terug rijkt en derhalve ruimtelijk onderdeel uitmaakt van de omgeving van het buurtschap 'Het Loo'. Het erf is gesitueerd direct tegen het buurtschap aan waardoor het ruimtelijk gezien één geheel vormt.

Onderhavige ontwikkeling geeft de mogelijkheid om de ruimtelijke structuren zowel te versterken alsook nieuwe ruimtelijke structuren te introduceren. In het achtererf zal een eigen identiteit ontstaan gericht op het vormen van een actieve gemeenschap. Op basis van een locatiestudie, de opzet van Achterhoekse erven (zie eveneens Kadernota ruimtelijke kwaliteit) en het cultuurhistorisch onderzoek, zijn de uitgangspunten voor dit plan als volgt:

- De ontwikkeling dient conform de 'Kadernota ruimtelijke kwaliteit' rekening te houden met de ruimtelijke richtlijnen die kenmerkend zijn voor een Achterhoekse erf.
- De ontwikkeling wordt onderdeel van buurtschap 'Het Loo' en voorziet in een passende landschappelijke inpassing;
- Lokale landschapselementen worden in het nieuwe voorstel meegenomen in een samenhangend ontwerp. Zo worden langs de noordrand een houtsingel, een erfafscheiding en hagen geplaatst;
- Toegang van het erf vanaf de Brinkweg;
- De oriëntatie en situering van de nieuw te bouwen woningen sluiten aan bij de bestaande kernranden waarbij de achterkanten zijn gericht naar het buitengebied;
- Het hoofdgebouw, de oude karakteristieke schuur (voormalige historische boerderij), vormt 'het gezicht' van de ontwikkeling en nieuwe woningen worden ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- Zicht vanaf de Looweg op de oude boerderij;
- Nieuwbouw wordt geclusterd rond een collectieve ruimte, dicht bij elkaar, met fruitboomgaard;
- Het achtererf is gericht op het creëren van een gemeenschap, waarin een openbare toegangsweg en een gezamenlijk hofje een belangrijke factor is.
- De entrees van de woningen worden gericht op de collectieve ruimte.

2.4 Toekomstige ontwikkeling

Op basis van de in paragraaf 2.3 beschreven stedenbouwkundige uitgangspunten is een inrichtingsplan opgesteld voor het plangebied.

De nieuwe ontwikkelingen aan de Brinkweg sluiten aan bij de hoofdstructuren in de omgeving en worden onderdeel van buurtschap 'Het Loo'. De historische boerderij vormt vanwege de karakteristieke elementen het 'gezicht' van de ontwikkeling. Deze onderscheidt zich bovendien van de andere woningen door volume en materialisering. De overige omliggende bebouwing zal bestaan uit nieuwbouw en de bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning. Deze woningen zijn ondergeschikt aan de historische boerderij. Desalniettemin vormen de woningen wel een ensemble met elkaar. Gedacht kan worden aan historiserende architectuur die aansluit bij het historische buurtschap 'Het Loo', maar ook moderne interpretaties zijn goed denkbaar.

De gezamenlijke toegangsweg leidt tot het hofje met de woningen, alsook tot de mogelijkheid om te keren voor zowel bezoekers als voor vuilniswagens en hulpdiensten. Bij de woningen zelf wordt voorzien in parkeerplaatsen. Naast het functionele gebruiksdoel biedt deze gezamenlijke ruimte ook uitkomst tot praktische verbinding met de overige woningen in het buurtschap 'Het Loo'. Om de toegang tot het hofje te waarborgen, wordt hierop een erfdienstbaarheid gevestigd.

Het verkavelingsplan wordt afgerond door de gronden die zijn betrokken in de ontwikkeling te voorzien van een goede landschappelijke inpassing. Om het project landschappelijk in te passen, is door BuroWaalbrug een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Ter impressie zie navolgende afbeelding en bijlage 3.



Afbeelding 2.6 – Uitsnede landschappelijke inpassing

Met deze landschappelijke inpassing wordt een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het erf en de omgeving beoogd. Het doel is om middels een juiste inpassing een bijdrage te leveren aan en passend binnen de gewenste landschappelijke kwaliteit van het omliggende landschap. Met de inpassing van het planvoornemen is rekening gehouden met de landschapsstructuur ter plaatse.

Het bestaande groen zoals in de huidige situatie wordt behouden waar mogelijk. Bovendien worden groene erfafscheidingen geplaatst, zoals hagen. De groene randen en houtsingels variëren in hoogte, dichtheid en planten-/boomsoort. Met betrekking tot beplanting kan worden opgemerkt dat wordt gebruik gemaakt van streekeigen beplanting die past bij het beekdallandschap. Op het gezamenlijke hofje, te bereiken via de gezamenlijke toegangsweg, wordt een fruitboomgaard ingeplant. Tenslotte worden de zichtlijnen naar het beekdallandschap en op de historische boerderij behouden. Al deze ingrediënten dragen bij aan het algehele doel van deze ontwikkeling: het vormen van een actieve gemeenschap en het versterken van de identiteit van buurtschap 'Het Loo'.

In de bijlage is de landschappelijke inpassing uitgebreid omschreven. Het uitvoeren en instandhouden van het landschappelijke inpassingsplan wordt geborgd in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

In aanvulling op het inrichtingsplan zijn beeldkwaliteitseisen opgesteld voor de bebouwing in het plangebied.

- De bebouwing wordt geclusterd waardoor een onderlinge relatie ontstaat tussen hoofd- en bijgebouwen rond een erfruimte (één ensemble);

- De historische boerderij heeft de hoofdrol op het woonerf, omliggende bebouwing is ondergeschikt in plaatsing en schaal;
- Dit hoofdgebouw onderscheidt zich in volume en historische karakteristieken, waaronder de endskamer;
- Herbouw van de historische boerderij op voetprint is mogelijk. Gezien het grote volume (groter dan 1.000 m³) is het mogelijk de boerderij te splitsen;
- De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Hierbij vinden geen grootschalige gebouwelijke wijzigingen plaats;
- Op locatie worden drie nieuwe woningen gerealiseerd;
- Voor de nieuwe bebouwing kan gedacht worden aan traditionele, historiserende architectuur, maar ook moderne interpretaties zijn goed denkbaar. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat er gebruik gemaakt wordt van andere materialen zoals glas en hout of eigentijdse details (bijv. gevelopeningen) worden toegepast (zie enkele voorbeelden in bijlage 3);
- Er wordt in basis gebruik gemaakt van natuurlijke materialen in traditionele kleuren. Gekozen wordt voor een ingetogen kleur- en materiaalgebruik: een eenvoudige basis met eventuele accenten op onderdelen;
- De dakvorm is daarbij een bepalend onderdeel van de uitstraling van de woning, deze bestaat uit een wolfsdak of zadeldak;
- De nieuwe bebouwing bestaat uit 1 bouwlaag en een kap, waarbij in de kap ook gewoond/geslapen kan worden;
- De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 meter en de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 meter tenzij op de bestemmingsplan verbeelding anders is aangegeven;
- Het volume van de nieuwe woningen bedraagt maximaal respectievelijk 600 m³, 750 m³ en 900 m³. De ontwikkeling dient conform de 'Kadernota ruimtelijke kwaliteit' rekening te houden met de ruimtelijke richtlijnen die kenmerkend zijn voor een Achterhoeks erf.

Bovengenoemde beeldkwaliteitseisen zijn geborgd in de planregels behorende tot dit bestemmingsplan. Voor een nadere onderbouwing, zie paragraaf 5.3.

2.5 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

De voorgenomen ontwikkeling is een gewenste ontwikkeling omdat met onderhavig bestemmingsplan het gebruik van de veehouderij ter plaatse wordt gestaakt en het realiseren van vier wooneenheden formeel juridisch planologisch wordt geborgd.

Nu met het voorgenomen plan de melkveehouderij wordt gestaakt ter plaatse van de Brinkweg 2 te Eibergen, wordt een aanzienlijke milieuwinst behaald. Daarnaast worden alle opstallen gesloopt en vervangen door vier wooneenheden. Hiervan maakt ook de sanering van asbest onderdeel uit. Onderhavige ontwikkeling geeft de mogelijkheid om de ruimtelijke structuren zowel te versterken als ook nieuwe ruimtelijke structuren te introduceren. Samen met de Mallemse molen, de kastanjefabriek en buurtschap 'Het Loo' vormt het ensemble een cultuurhistorische eenheid waarin landschap, bebouwing en historisch gebruik nog zeer sterk aanwezig is. Met het planvoornemen wordt aangesloten op de bebouwingstypologieën in de omgeving.

De ontwikkeling wordt onderdeel van buurtschap 'Het Loo' en voorziet in een landschappelijke inpassing en begeleiding van de Brinkweg naar de buurtschap. Lokale landschapselementen worden in het voornemen meegenomen in een samenhangend ontwerp. Door de landschappelijke inpassing worden negatieve ruimtelijke effecten op de omgeving tot het minimum beperkt. Het doel van het planvoornemen is immers om de ruimtelijke kwaliteit van het erf te verbeteren en om minder overlast te veroorzaken voor omwonenden.

Hoofdstuk 3 - Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Op basis van de vier verschillende prioriteiten en de drie afwegingsprincipes zijn 21 nationale belangen geformuleerd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Relevante nationale belangen voor onderhavig project zijn als volgt:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
- Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
- Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften

Afweging

Met het planvoornemen wordt volledig ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen. Met het realiseren van vier wooneenheden en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning wordt aangesloten op de woonbehoeften in de omgeving. Daarnaast lijdt de staking van het bedrijf op de

locatie tot minder overlast voor omwonenden. Bovendien geldt voor het plangebied dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn, mede gezien de aard van het project.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Ruimtereservering parallelle Kaagbaan, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Nationaal Natuurnetwerk, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Afweging

Op een afstand van circa 16 kilometer is een elektriciteitsvoorziening gelegen. Het Barro heeft voor wat betreft de genoemde onderwerpen en gezien de aard het planvoornemen, geen gevolgen voor de realisatie van het planvoornemen.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

De Rarro is gebaseerd op het Barro. In het Barro is bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende gebieden en objecten worden aangewezen, waar gemeenten bij vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moeten houden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven. Het plangebied is gelegen binnen diverse beschermingsgebieden conform het Rarro:

- het plangebied is gelegen binnen bouwbeperkingengebied van zend- en ontvangstinstallatie buiten militair luchtvaartterrein antennepark Eibergen;
- het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van radarstation Twente, waar een maximale bouwhoogte is voorgeschreven van 118 meter ten opzichte van het NAP;
- op een afstand van 1,23 kilometer bevindt zich een laagvliegroute voor jacht- en transportvliegtuigen;

Bovengenoemde beschermingsgebieden zijn vertaald naar algemene gebiedsaanduidingen 'Vrijwaringszone – antenneveld 2' en 'vrijwaringszone – radar 2' in het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de toegestane hoogtes is onderhavig planvoornemen geen belemmering. De gebiedsaanduidingen blijven gehandhaafd en geborgd in onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie paragraaf 5.3.

Afweging

Vanuit het Rarro bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot veel onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd, deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: '*De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk*

gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.'

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro wordt een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling gegeven. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Bij ontwikkelingen moet worden beoordeeld of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet er toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling worden aangetoond.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft het realiseren van vier wooneenheden en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning ter plaatse van de Brinkweg 2 te Eibergen. Wat betreft het realiseren van de vier wooneenheden en het slopen van de bestaande verouderde bedrijfsgebouwen geldt dat wordt gebouwd ten behoeve van een directe behoefte, aangezien diverse woningtypologieën qua omvang worden gerealiseerd ten behoeve van diverse doelgroepen. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan het terugdringen van het woningtekort binnen de gemeente. Daarbij komend vinden de ontwikkelingen plaats binnen bestaand ruimtebeslag en binnen het bestaande bouwvlak.

Tenslotte heeft de Afdeling op 16 september 2015 geoordeeld dat een plan dat ten hoogste 11 woningen mogelijk maakt, gelet op het aantal, niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 onder i van het Bro. In onderhavig plan is sprake van het realiseren van vier nieuwe wooneenheden en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning, waardoor geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'.

Gelet op het planvoornemen en jurisprudentie is een verdere toetsing aan de ladder niet benodigd.

Afweging

Op basis van het bovenstaande kan dan ook worden geconcludeerd dat er naar aard en omvang geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als opgenomen in artikel 3.1.6. De Ladder hoeft daarmee formeel niet doorlopen te worden. Met toetsingen aan diverse milieuhygiënische en planologische aspecten wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie is per 1 maart 2019 in werking getreden. Deze omgevingsvisie vervangt de oude Omgevingsvisie Gelderland (2014-2018).

Met de omgevingsvisie geeft Gelderland de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie Gaaf Gelderland beschrijft de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn. Deze zijn onderverdeeld in zeven thema's, te weten:

1. **Energietransitie: van fossiel naar duurzaam** De provincie streeft naar een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie passend bij de Gelderse kwaliteiten. De provincie wil hierbij in 2050 klimaatneutraal zijn. Dit wil ze bereiken door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Ze stimuleren innovatie en het uitrollen van bewezen technieken.
2. **Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer** Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid is wat de provincie wil. In 2050 wil de provincie klimaatbestendig zijn. In 2020 wil de provincie met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld hebben en strategieën hebben opgesteld die als leidraad dienen.
3. **Circulaire economie: sluiten van kringlopen** Een voortvarend en innovatief circulair beleid. De provincie wil de eerste afval loze provincie van Nederland zijn. Afval bestaat niet meer. Er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in een schone industrie. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.
4. **Biodiversiteit: werken met de natuur** Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit is wat de provincie wil. In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland en wordt er natuur inclusief gewerkt. In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel en habitatrichtlijn behaald.
5. **Bereikbaarheid: duurzaam verbonden** Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag is wat de provincie wil. In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. In 2030 is al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.
6. **Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio!** Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat is wat de provincie wil. In 2050 wordt maximaal profijt uit onze unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten gehaald. In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen.
7. **Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.** Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen is wat de provincie wil. Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. Gelderland benut de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas. Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal. Deze ambities wil de provincie behalen, naast haar wettelijke planfiguren, welke bestaan uit het voeren van: ruimtelijk beleid, waterbeleid, milieubeleid, natuur- en landschapsbeleid en verkeers- en vervoerbeleid. Dit beleid is in de Omgevingsvisie verwerkt in verschillende themakaarten te noemen:
 - themakaart ruimtelijk beleid;
 - themakaart waterbeleid;
 - themakaart milieubeleid;
 - themakaart natuur- en landschapsbeleid.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft gezien de aard en omvang van de ontwikkeling betrekking op de themakaart 'Ruimtelijk beleid'.

Themakaart Ruimtelijk beleid

Voor het ruimtelijk beleid is het provinciaal belang gelegen in het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. De onderwerpen die binnen deze themakaart centraal staan zijn:

- het vergroten van de klimaatbestendigheid;
- de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken in kaart brengen;
- het behoud van natuur- en landschappelijke kwaliteit.

Daarnaast zet de provincie binnen dit thema ook in op vitale steden, dorpen en duurzame verstedelijking. Een duurzame verstedelijking die is gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang. Nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen moeten passen in het geldende (door GS vastgestelde) Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het daarin opgenomen regio totaal aan woningen.

Afweging

Het plangebied is in de themakaart Ruimtelijk beleid aangemerkt als 'windenergie uitgesloten (wettelijk en provinciaal belang)'. Het realiseren van een windmolen(park) is niet aan de orde in voorliggend bestemmingsplan. Deze themakaart is derhalve niet van toepassing.

Het plan draagt positief bij aan de verwezenlijking van het algemene provinciale beleid. Allereerst wordt ingespeeld op de ambitie die de provincie heeft met betrekking tot woon- en leefomgeving. Om Gelderland aantrekkelijk te houden voor mensen en bedrijven is de kwaliteit van leefomgeving van groot belang. Met het staken van het agrarisch bedrijf op onderhavige locatie, wordt bijgedragen aan een goede kwaliteit van de leefomgeving en dus aan de gezondheid van omwonenden. Daarnaast worden met het planvoornemen vier nieuwe woningen gerealiseerd met diverse groottes en wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Met het plan worden duurzame woningen gerealiseerd en wordt ingespeeld op een brede doelgroep die behoefte heeft aan verschillende typen woningen nabij 'Het Loo'.

De landschappelijke inpassing van het plan zorgt eveneens voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarnaast draag het slopen van de verouderde bedrijfsbebouwing eveneens positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Met de landschappelijke inpassing worden de zichtlijnen op de natuurlijke elementen, waaronder rivier de Berkel en het beekdallandschap gewaarborgd. Voor een nadere detaillering van het landschappelijk inpassingsplan zie paragraaf 2.4 en bijlage 3.

Kortom, het plan draagt bij aan de ambities die de provincie in haar omgevingsvisie heeft verwoord.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

In 2014 hebben Provinciale Staten de eerste Omgevingsverordening vastgesteld. De geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening bevat alle wijzigingen van de Omgevingsverordening die sindsdien door Provinciale Staten zijn aangebracht.

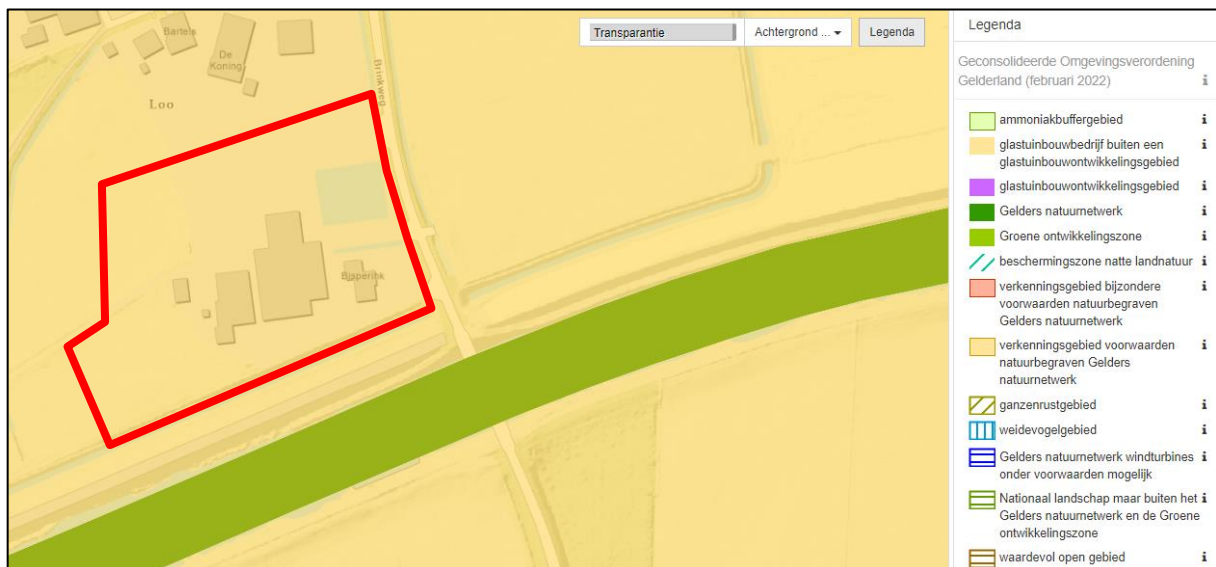
De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie bij het uitvoeren van haar taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hierbij wordt richting gegeven aan zeven samenhangende ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening zijn regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar

te maken of wettelijke plichten na te komen. Daarom zijn bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen.

Afweging

Hoofdstuk 2 van de Omgevingsverordening bevat met name (instructie)regels voor bestemmingsplannen over onderwerpen die vanwege het bovenlokale of (boven)regionale belang als provinciaal belang zijn aangemerkt. Het betreffen regels over wonen, veehouderij, klimaat, natuur en landschap. Zie voor een uitsnede van de provinciale kaart navolgende afbeelding. In afdeling 2.1 van de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot woonlocaties. Deze regels zien met name op het vaststellen van de regionale woonagenda. Elke regio dient een regionale woonagenda op te stellen. De doelstellingen die daarin voorkomen betreffen het energieneutraal en klimaatbestendig maken van woningen, bestaande woningen aantrekkelijk houden en het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen. Vervolgens blijkt uit artikel 2.2 van de verordening dat een bestemmingsplan enkel nieuwe woningen mogelijk mag maken als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Onderhavig plan is in overeenstemming met de regionale woonagenda en daarmee de verordening. Zie voor meer informatie over de regionale woonagenda paragraaf 3.3.2.

In afdeling 2.6 zijn regels opgenomen met betrekking tot natuur en landschap. In Gelderland worden verschillende gebieden beschermd door regels in de verordening. Het betreft onder andere het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelzone. Ruimtelijke initiatieven in deze gebieden kunnen doorgaan als er geen negatieve gevolgen zijn voor de kernkwaliteiten, oppervlakte of samenhang van het natuurnetwerk. Onderhavig planvoornemen bevindt zich niet in één van bovengenoemde gebieden. Desalniettemin zal het voornemen geen negatieve gevolgen hebben voor kenmerkende structuren in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 3.1 - Uitsnede provinciale kaart met globale aanduiding plangebied (rood omljnd)

Het aspect klimaat is eveneens verankerd in het provinciaal beleid. Op basis van 'artikel 2.65b Klimaatadaptatie' van de provinciale omgevingsverordening Gelderland gelden de volgende bepalingen wat betreft klimaatadaptatie:

1. Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken;

- a. *waterveiligheid;*
- b. *wateroverlast;*
- c. *droogte; en*
- d. *hitte.*

Toetsing aan artikel 2.65b

Op basis van de klimaatatlas gemeente Berkelland is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering. Hieronder wordt op de aspecten ingegaan.

Wateroverlast.

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat het overgrote deel van het plangebied geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui. Enkel de zuidwesthoek, waar landschappelijke inpassing is voorzien, kan plasvorming ervaren bij uitzonderlijke regenval. De toegangswegen blijven ten alle tijden begaanbaar in de toekomst.

Hittestress.

Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied warm zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige bebouwde situatie. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied in het groen. Zodoende zijn de nachten relatief koel. Het is aannemelijk dat door de ontwikkeling van meer groen op locatie de leefomgevingskwaliteit zal verbeteren.

Droogte.

De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 nauwelijks verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van beperkte droogtegevoeligheid tot zeer droogtegevoelig. Doordat het hemelwater binnen het plangebied al wordt geborgen en wordt geïnfiltreerd blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. De natuurbrandgevoeligheid is 'laag' tot 'matig'. Nabij het plangebied is ten zuiden een waterschapssloot gelegen die droog kan vallen in de toekomst. Dit betekent dan in droge tijden weinig wateren zijn met afvoer. Daardoor zijn er weinig mogelijkheden voor beregening uit oppervlaktewater. Grondgebruikers zullen zich op droogte kunnen voorbereiden door andere vormen van beregening te kiezen. Dit heeft gevolgen voor de soortenrijkdom en vraagt een betere balans tussen het vasthouden en afvoeren van water. Met het realiseren van een wadi, ter impressie zie het beeldkwaliteitsplan en landschappelijke inpassing in paragraaf 2.4 en bijlage 3, wordt hierop ingegaan. Met vorenstaande is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.

Overstroming.

De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat er geen significante kans is op overstromingen. Daarbij vormt overstroming geen risico vormt voor het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat het voornemen geen belemmering oplevert gezien het thema klimaat. Er hoeven geen specifieke maatregelen te worden getroffen.

3.2.3 Actieplan wonen provincie Gelderland

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Daarbij spelen verschillende opgaven:

- Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koop en huurwoningen.
- Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen.
- Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in dit actieplan centraal:

- Doelstelling 1: versnelling van de woningbouw (sneller)
- Doelstelling 2: meer betaalbare woningen (betaalbaar)
- Doelstelling 3: meer flexibele woonvormen (flexibel)

Met het Actieplan Wonen wil de provincie de komende vijf jaar de bouw van circa 45.000 woningen versnellen. Hiervoor zetten ze € 30 miljoen in. Dit aantal woningen is onderdeel van de 80.000 nieuwe woningen die in Gelderland tot 2030 gerealiseerd moeten worden.

Afweging

Het plan past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwbehoefte voor Berkelland. Met onderhavig planvoornemen wordt immers ingespeeld op de behoefte naar passende woningen die de afgelopen jaren is ontstaan. Op deze wijze vindt het provinciale belang doorgang en wordt een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012

De Achterhoekse gemeenten werken op het vlak van de ruimtelijke ordening samen in een intergemeentelijk overleg ruimtelijke ordening en volkshuisvesting. Deze gezamenlijke visie voorziet in een behoefte aan één regionaal geluid. De structuurvisie betreft een actualisatie van de regionale structuurvisie uit 2004. Er is gekozen voor een actualisatie, omdat er zich een aantal relevante en ingrijpende economische en maatschappelijke ontwikkelingen voordoen, zoals:

- Energietransitie en het inspelen op de gevolgen van de klimaatveranderingen;
- bevolkingsverandering, krimp, vergrijzing en ontgroening en
- de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied.

De landbouw speelt nog altijd een belangrijke rol in de vorming van het Achterhoekse landschap. Het is de meest wezenlijke sector in het buitengebied en zorgt mede voor het beheer van het waardevolle landschap. De sector staat voor grote veranderingen om een duurzame landbouw te realiseren. Door milieu- en dierenwelzijnsregelgeving, wijziging van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid en meer economisch gedreven ontwikkelingen zullen veel bedrijven verdwijnen. De Achterhoek kiest voor behoud, en waar mogelijk versterking, van haar karakteristieke kleinschalige landschap, maar ook voor

de ondersteuning van de landbouwsector. De doelstelling van het beleid voor functieverandering blijft als volgt:

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

Afweging

Het planvoornemen speelt in op de veranderingen in de landbouw en het landelijk gebied. Initiatiefnemer is genoodzaakt zijn bedrijfsvoering aan te passen naar aanleiding van gewijzigde milieu en dierwelzijnsregelgeving. Nu het agrarisch bedrijf is gelegen nabij buurtschap 'Het Loo', waar diverse burgerwoningen zijn gelegen, is het niet wenselijk om ter plaatse het bedrijf te doorontwikkelen. Door het bedrijf ter plaatse te staken en te voorzien in nieuwe woningen wordt voldaan aan de volkshuisvestelijke behoefte. Met het planvoornemen worden vier nieuwe wooneenheden gerealiseerd en wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. Met het plan wordt voorzien in de sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen en bijhorende voorzieningen. Daarnaast wordt voorzien in passende landschappelijke inpassing in lijn met de landschappelijke en ecologische waarden in de omgeving. Met het planvoornemen krijgt de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied een impuls.

Kortom, het plan is in overeenstemming met de structuurvisie.

3.3.2 Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030

Door de veranderende dynamiek en de grote opgave op de woningmarkt is in 2022 vanuit de thematafel Wonen & Vastgoed van de Achterhoek Ambassadeurs in 30 breed verband gestart met het opstellen van een nieuwe regionale woonagenda 2022-2030 'Goed wonen in een vitale regio'. Het doel hiervan is de bestaande visie op wonen te actualiseren, doelstellingen eventueel aan te vullen en scherper te formuleren en bovenal een vernieuwde, slimme strategie te ontwerpen. Hiermee is de regionale woonagenda 2015-2025 komen te vervallen.

De nieuwe regionale woonagenda 2022-2030 kent vier programmalijnen:

- Vergroten woningvoorraad en versnelling productie
- Investeren in kwaliteit bestaande woningvoorraad
- De Achterhoek, een plek voor iedereen
- Wonen als integrale gebiedsopgave

In de agenda wordt onder andere aandacht besteed aan versnelling van de woningbouw, betaalbaar en levensloopbestendig wonen, duurzaam bouwen, voorzieningen voor spoedzoekers en het nog meer toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. Ook worden verbanden gelegd met (ruimtelijke) opgaven en regionale ambities die in het verlengde liggen van wonen (zoals arbeidsmarkt, circulariteit en wonen met zorg).

De afgelopen jaren zijn vraag en aanbod op de koopwoningmarkt verder uit elkaar gegroeid. Steeds meer woningen worden verkocht boven de vraagprijs en woningen staan minder lang in de verkoop. Ook in de gemeente Berkelland is de behoefte aan woningen groot, voornamelijk voor starters en gezinnen.

Wat betreft te realiseren woningvoorraad in de regio heeft dit geresulteerd in een concept Woondeal tussen de regio en de provincie Gelderland waarin is vastgelegd dat in de Achterhoek tot en met 2030 8.390 woningen zullen bijbouwen. Binnen de 8.390 woningen wordt ook de indeling in 2/3e betaalbaar gehanteerd conform de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Betaalbare koopwoningen zijn in het programma woningen tot de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (2023, €405.000). Betaalbare huurwoningen zijn de sociale huurwoningen en midden-huurwoningen tot aan de € 1.000 per maand. Maar in ieder geval moet 28% van alle te realiseren woningen een sociale huurwoning zijn. Dit komt neer op 250.000 sociale huurwoningen op de schaal van Nederland.

Afweging

Met onderhavig planvoornemen wordt ingespeeld op de doelstellingen zoals verwoord in de regionale woonagenda. Met het planvoornemen worden diverse woningen gerealiseerd om toe te komen aan de behoefte die bestaat bij gezinnen die willen terugkeren naar de gemeente. Met het plan heeft de historische boerderij de hoofdrol op het woonerf. Omliggende bebouwing is ondergeschikt in plaatsing en schaal. Dit hoofdgebouw onderscheidt zich in volume en historische karakteristieken, waaronder de endskamer. Herbouw van de historische boerderij op voetprint is mogelijk. Gezien het grote volume (groter dan 1.000 m³) is het mogelijk de boerderij te splitsen, echter in beginsel wordt met het plan uitgegaan van de realisatie van één wooneenheid ter plaatse van de historische boerderij. Hierdoor omvat het totale plan vijf wooneenheden. De bebouwing wordt geclusterd waardoor een onderlinge relatie ontstaat tussen hoofd- en bijgebouwen rond een erfruimte (één ensemble conform Kadernota ruimtelijke kwaliteit "Achterhoekse erven veranderen" die als beleidsregel in Berkelland is vastgesteld). In het plan is veel ruimte voor groen en klimaatadaptatie. Het plan levert een bijdrage aan een goede kwaliteit van de leefomgeving.

De drie toe te voegen woningen krijgen elk een verschillende inhoudsmaat in de bandbreedte van 600 tot 900 m³. De behoefte aan woningen in deze omgeving bestaat voornamelijk bij gezinnen die willen terugkeren naar 'Het Loo'. Gezien de doelgroep worden ruimere kavels gehanteerd waar een vrijstaande woning kan worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en blijft behouden en ongewijzigd. Woning A heeft een inhoud van 750 m³. De woning wordt gerealiseerd op een kavel van 2234 m². Woning B wordt gerealiseerd op een kavel van circa 1540 m² en heeft een inhoud van 600 m³. Woning C wordt gerealiseerd op een kavel van 2140 m² en heeft een inhoud van 900 m³. De drie toe te voegen woningen worden elk voorzien van een bijgebouw.

Gezien de definitie van betaalbaar zullen tenminste de voormalige bedrijfswoning en Woning B voldoen. Gezien de omvang van de historische boerderij is het aannemelijk dat onderzocht zal worden om op termijn meerdere woningen in het pand te realiseren. Hierdoor kunnen meerdere kleinere wooneenheden worden gerealiseerd ten behoeve van starters en jonge gezinnen. Dit is echter op dit moment nog niet concreet uitgewerkt en dus nog niet aan de orde. Desondanks speelt het plan met een divers palet aan woningen (qua omvang) in op de wensen van de regionale woonagenda.

Daarbij komend wil de gemeente Berkelland haar buitengebied vitaal houden. Door het toevoegen van deze vrijstaande woningen in het buitengebied, worden kansen gecreëerd voor jonge gezinnen (doorstromers). Deze doorstromers zorgen daarentegen voor een verhuistrein in de kern. De locatie is juist geschikt voor deze doelgroep omdat de woningen niet ver van de kern in het buitengebied zijn gelegen. Zo houden jonge gezinnen de afstand tot scholen en sportvoorzieningen op fietsafstand. Kortom, het plan is passend binnen de regionale woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

Voor wat betreft het gemeentelijk beleid van de gemeente Berkelland is de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012 van belang. In navolgende sub paragraaf is de structuurvisie nader uitgewerkt en getoetst aan het planvoornemen.

3.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 is de Structuurvisie Berkelland 2015 vastgesteld. Dit document bundelt bestaande sectorale beleidsvisies tot één document, waaronder de Woonvisie, de Ruimtelijke Visie Buitengebied

Berkelland en de Notitie van Uitgangspunten Bestemmingsplan Buitengebied (van voor 2010), het gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan en Beleef het in Berkelland (toerisme en recreatie). Maar ook het beleid van samenwerkingspartners als Regio Achterhoek, provincie Gelderland en de waterschappen Zijn opgenomen in de structuurvisie.

De Structuurvisie Berkelland 2025 geeft richting aan het ruimtelijke, economische en maatschappelijke beleid van de gemeente Berkelland. Ruimtelijke en economische vraagstukken zijn de basis voor deze visie. Deze Structuurvisie is het vertrekpunt voor het verdere beleid van Berkelland voor de toekomst. De gemeente Berkelland heeft vier grote kernen: Borculo, Eibergen, Neede en Ruurlo. In alle kernen gaat inbreiding voor uitbreiding aan de randen. Bij inbreiding staat aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de kernen voorop. Het is niet gewenst dat alle (resterende) groene plekken in de kernen worden opgevuld met woningbouw.

Ten aanzien van woningbouw heeft de gemeente Berkelland de volgende ambities opgenomen in haar structuurvisie:

- Keuzemogelijkheden op de woningmarkt;
- Betaalbare woningen voor lagere inkomens;
- Duurzaam bouwen;
- Leefbare kernen en wijken met een goede ruimtelijke kwaliteit;
- Ruimte voor vernieuwende concepten.

Opgemerkt dient te worden dat de kenmerken van beschermde stads- en dorpsgezichten behouden dienen te blijven. De gemeente Berkelland kent één vastgesteld beschermd dorpsgezicht, namelijk de Mallemsse Molen in Eibergen.

Afweging

Met onderhavig planvoornemen wordt ingespeeld op de ambitie die de gemeente Berkelland heeft opgenomen ten aanzien van woningbouw. Het voornemen heeft tot gevolg dat de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse verbetert en dat er meer mogelijkheden ontstaan op de woningmarkt, wat weer een impuls geeft aan de leefbaarheid van de wijken. Bovendien wordt het plangebied, dat onderdeel uitmaakt van het beschermde dorpsgezicht van de Mallemsse Molen, voor wat betreft haar cultuurhistorische kenmerken behouden.

3.4.2 Woonvisie gemeente Berkelland 2020-2025

De Woonvisie 2020-2025 laat zien welke ambitie de gemeente Berkelland heeft op het gebied van wonen. Door aan de slag te gaan met partners, zoals corporaties, maatschappelijke organisatie, ondernemers en inwoners samen wordt gezorgd voor een aantrekkelijke woningmarkt voor iedereen. In deze woonvisie richt de gemeente zich op drie ambities:

1. Toekomstgerichte woningen en wijken

De gemeente wil een duurzame en levensloopbestendige woningvoorraad. Dat houdt in dat de kwaliteit en duurzaamheid van woningen moet worden verbeterd. Daarnaast is er aandacht voor de wijk, de kern en het buitengebied. Ook deze dienen toekomstbestendig te worden om er prettig te kunnen wonen. Dat doet de gemeente door (financiële) ondersteuning te bieden, verduurzaming van woningen te promoten, op zoek te gaan naar nieuwe initiatieven en door te kiezen voor een integrale wijkaanpak.

2. Aantrekkelijke nieuwe woningen

De gemeente biedt ruimte voor goede, innovatieve woningbouwplannen. Met name wordt ingezet op woningen die er nu niet of onvoldoende zijn. Dit ziet de gemeente met name voor de doelgroepen jongeren en senioren. Daarnaast kijkt de gemeente naar vernieuwende woonvormen, flexwonen en heeft ze aandacht voor (kleinere) doelgroepen, zoals arbeidsmigranten en woonwagengewoners.

3. Wonen, welzijn en zorg

Belangrijk is dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Lukt dit niet, dan moet er voldoende en divers aanbod aan huisvesting zijn in de kernen voor mensen met een zorgvraag. Hiervoor helpt de gemeente onder andere de verbinding tussen corporaties en zorgpartijen te verbeteren, zoeken we naar geschikte locaties voor woonzorginitiatieven in de kernen en staan we open voor CPO-initiatieven voor ouderen. Ook wordt maatwerk gerealiseerd voor doelgroepen als statushouders, beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Afweging

Vorenstaand plan vindt vooral aansluiting bij de ambitie 'toekomstgerichte woningen en wijken' en 'aantrekkelijke nieuwe woningen'. In buurtschap 'Het Loo' bevinden zich momenteel meerdere burgerwoningen. Echter is de vraag naar woningen gelegen buiten de kern van Eibergen toegenomen. Het planvoornemen komt derhalve toe aan de behoefte die bestaat bij gezinnen om terug te keren naar 'Het Loo'. Daarnaast wordt de bestaande woningvoorraad in Eibergen met het voornemen aangevuld met duurzame woningen. Door de woningen energieneutraal op te leveren en deze te voorzien van zonnepanelen wordt geïnvesteerd in de kwaliteit en duurzaamheid van de woningen. Bovendien wordt aandacht besteed aan het landschap door het voornemen landschappelijk in te passen en te laten aansluiten bij de al bestaande kenmerken/structuren in het gebied. Met het planvoornemen wordt derhalve ingespeeld op de uitgangspunten zoals opgenomen in de woonvisie.

Hoofdstuk 4 – Uitvoeringsaspecten

Bij de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving. Binnen dit hoofdstuk wordt gekeken naar de aspecten bodem, geluid, archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen zijn in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Afweging

In voorliggend geval is sprake van het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonbestemming, waarbij de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en vier nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd.

Uit bodeminventarisatie blijkt dat op het perceel sprake is (geweest) van meerdere tanks en vermoedelijke asbestbedekking. Niet uitgesloten kan worden dat als gevolg hiervan bodemverontreiniging is ontstaan. Nu op de gronden waar de ontwikkeling van de woningen is voorzien, sprake is van een wijziging naar een voor de bodem gevoeliger gebruik, brengt dit met zich mee dat bodemonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

In het kader van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Orta GEO. Een samenvatting van het bodemonderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 4.

Bodemonderzoeken

Op basis van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende wat betreft de gehele locatie en specifiek de aanwezige tanks:

- Op de locatie zijn mogelijk asbesthoudende daken aanwezig waarbij dakgoten aanwezig zijn met daaronder een klinkerverharding. Hierdoor zijn deze daklijnen als 'onverdacht' beschouwd en is hier geen onderzoek uitgevoerd.
- Plaatselijk is een oude fundatielaag bestaande uit volledig puin aanwezig en een recent aangebrachte fundatielaag bestaande uit volledig menggranulaat. De recent aangebrachte fundatielaag is vanwege de aanwezigheid van een certificaat niet onderzocht.
- In de bovengrond van (vrijwel) de gehele onderzoekslocatie zijn sporen puin aanwezig.
- In de bovengrond zijn, met uitzondering van één mengmonster, geen verontreinigende stoffen aangetoond. Deze grond is indicatief geclassificeerd als "altijd toepasbaar". Ter plaatse van het tappunt van de in 2018 geplaatste tank zijn lood en kwik licht verhoogd aangetoond. Volgens de indicatieve toetsing aan het Besluit Bodemkwaliteit is deze grond op basis van lood geclassificeerd als "industrie" waarbij wordt opgemerkt dat het gehalte lood de waarde voor de kwaliteitsklasse 'industrie' slechts zeer licht overschrijdt.
- In de ondergrond zijn geen verontreinigende stoffen aangetoond. Deze grond is indicatief geclassificeerd als "altijd toepasbaar".
- Het grondwater is (van nature) licht verontreinigd met barium en molybdeen.

- Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en er is in de fractie < 20 mm geen asbest aangetoond.
- In de fundatie bestaande uit volledig puin is visueel en analytisch geen asbest aangetoond.
- Ter plaatse van alle tanks is in zowel de boven- als ondergrond geen olie-water-reactie waargenomen. Visueel zijn hier eveneens geen afwijkingen waargenomen. Analytisch zijn minerale olie en/of aromaten niet verhoogd aangetoond.

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Op basis van het uitgevoerde aanvullend onderzoek blijkt dat de grond rondom en onder de grond die is geclassificeerd als "industrie" is enkel geclassificeerd als "altijd toepasbaar" en/of "wonen". De classificatie van "industrie" beperkt zich tot een oppervlakte van circa 20 m² en is alleen aanwezig in de laag van 0,0 – 0,5 m -mv. De geschatte omvang van grond met een classificatie "industrie" is circa 10 m³.

Er zijn geen chemische verontreinigingen aangetoond in gehalten/concentraties boven de tussenwaarde. Daarnaast is geen asbest aangetoond. Het uitvoeren van een nader onderzoek is daarom niet nodig. De actuele bodemkwaliteit op de locatie is, met uitzondering van de plaatselijk als 'industrie' geclassificeerde bovengrond, geschikt voor het beoogde gebruik (functie wonen).

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken wordt geconcludeerd dat zeer plaatselijk de bovengrond op de locatie indicatief is geclassificeerd als 'industrie', waardoor deze niet voldoet aan de gewenste functieklassen 'wonen'. De classificatie van "industrie" beperkt zich tot een oppervlakte van circa 20 m² en is alleen aanwezig in de laag van 0,0 – 0,5 m -mv. De geschatte omvang van grond met een classificatie "industrie" is circa 10 m³. Aanbevolen wordt deze grond te ontgraven en af te voeren. Hiertoe moet een plan van aanpak worden opgesteld waarin de sanering wordt beschreven en dit plan wordt ter goedkeuring aan de Omgevingsdienst Achterhoek overlegd alvorens met de uitvoering te starten.

Hoewel geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen, dient er rekening mee te worden gehouden dat dergelijke materialen heterogeen verspreid en/of lokaal aanwezig kunnen zijn in de bodem. Geadviseerd wordt om bij toekomstige (graaf)werkzaamheden hiermee rekening te houden en hierop alert te zijn. Eventueel visueel waarneembaar asbestverdacht materiaal dient voorafgaande aan en tijdens de werkzaamheden conform de vigerende richtlijnen en protocollen op een verantwoorde wijze te worden verwijderd en afgevoerd. Indien tijdens de graafwerkzaamheden het vermoeden ontstaat dat (lokaal) sprake is van een bodemverontreiniging met asbest, dienen aanvullende (veiligheids-) maatregelen te worden genomen om de graafwerkzaamheden te kunnen voortzetten.

Gezien de mate en omvang van de verontreiniging wordt geadviseerd om de verontreiniging te saneren alvorens er nieuwbouw plaatsvindt. Hiertoe dient een BUS-melding te worden opgesteld, welke goedgekeurd moet worden door het bevoegd gezag (in dezen de Omgevingsdienst Achterhoek).

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. In het kader van kostenefficiëntie wordt geadviseerd om vrijkomende grond zoveel mogelijk binnen de onderzoekslocatie te hergebruiken.

Bovengenoemd advies zal ter controle worden voorgelegd aan de gemeente Berkelland en de Omgevingsdienst Achterhoek. Voor het vervolg van de bestemmingsplanprocedure wordt voorgesteld dat de vervolgonderzoeken worden geborgd in de planregels middels een voorwaardelijke verplichting. Voor meer informatie hieromtrent zie paragraaf 5.3.

Gelet op het planvoornemen vormt het aspect bodem geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

4.1.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Ook dient hierbij gekeken te worden dat bepaalde te ontwikkelen inrichtingen geen negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat van omliggende gevoelige functies.

De Wgh beschermt de volgende geluidgevoelige objecten:

- woningen (art. 1 Wgh): gebouw of gedeelte van een gebouw waar bewoning is toegestaan op grond van de geldende planologische status;
- andere geluidsgevoelige gebouwen: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelig terrein: op grond van artikel 1.2 Besluit geluidhinder zijn dit woonwagendplaatsen en ligplaatsen voor woonschepen.

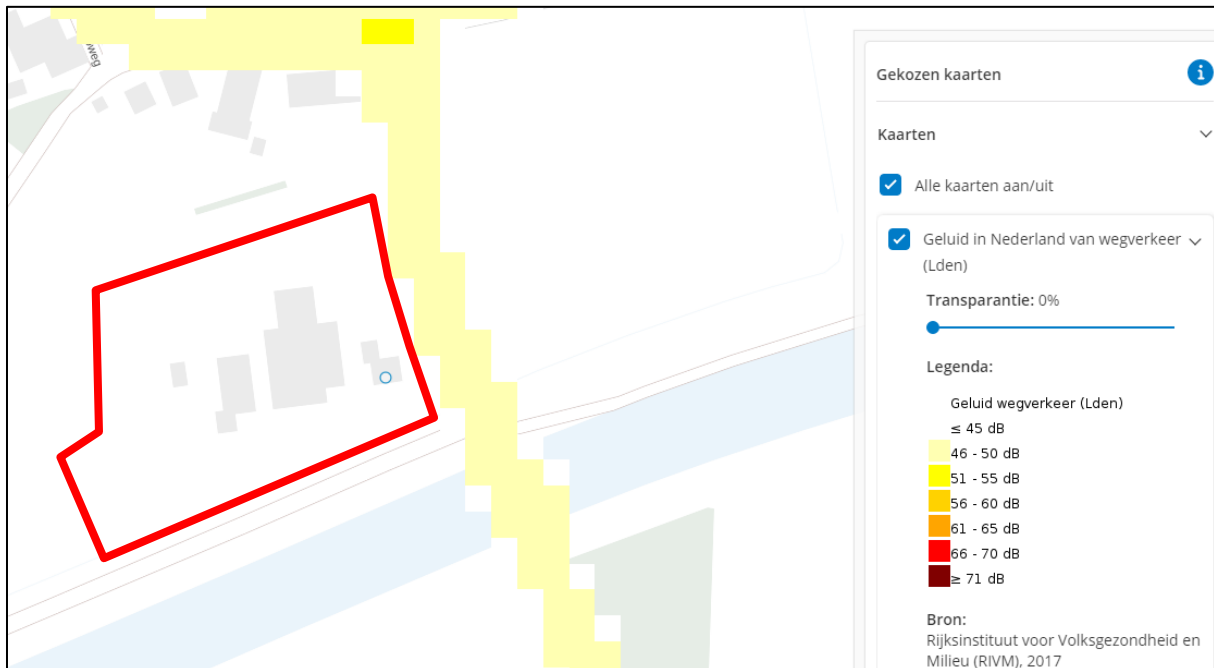
Het berekenen van de geluidbelasting heeft tot doel te bepalen of de voorkeursgrenswaarde van L^{den} - 48 dB uit de Wet geluidhinder wordt overschreden. Is dit het geval dan dient een hogere waarde te worden verleend om realisatie van het plan mogelijk te maken.

Afweging

In de omgeving van de locatie bevindt zich geen spoorweg of een industrieterrein. De afstand van de dichtstbijzijnde weg naar de locatie van de dichtstbijzijnde te realiseren woning bedraagt circa 25 meter. De Brinkweg betreft een 60 km/u weg. Op grond van artikel 74, lid 1, sub b, van de Wgh bedraagt de geluidzone van een weg bestaande uit een of twee rijstroken in het buitenstedelijk gebied 250 meter. Alle woningen zijn gelegen binnen deze geluidzone.

Uit artikel 82 Wgh vloeit voort dat voor woningen binnen een zone de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de gevel, vanwege de wet, 48 dB mag bedragen. Volgens het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bedraagt de gemiddelde geluidbelasting ter plaatse minder dan 45 dB. De kaart die het RIVM hanteert biedt een goed beeld van de geluidbelasting afkomstig van wegen. Zie voor een uitsnede van de kaart navolgende afbeelding.

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op de gevel à 48 dB wordt, gezien het feit dat de gemiddelde geluidbelasting ter plaatse minder dan 45 dB bedraagt, gerespecteerd. Gelet op het feit dat de Brinkweg een weg is met een lage verkeersintensiteit is het aannemelijk dat, door deze lage verkeersintensiteiten, de geluidbelasting ten gevolge van het werkverkeer ter plaatse van de te realiseren woningen de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde niet worden overschreden. Cumulatie in het kader van de Wgh is verder niet aan de orde.



Afbeelding 4.1 - Geluidsbelasting ter plaatse van de Brinkweg 2 te Eibergen (bron: RIVM, 2017)

Aangezien de gemiddelde geluidsbelasting de hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet overschrijdt, kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het project.

4.1.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan een van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Voor woningbouwlocaties geldt een NIBM-grens (3% criterium) van ≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Het voorliggende project betreft de realisatie van maximaal 5 wooneenheden. Dit betekent dat binnen het 3% criterium van de NIBM-grens gebleven wordt. Het project draagt dan ook 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de heersende luchtkwaliteit.

Daarnaast kan worden opgemerkt dat de ruimtelijke procedure geen betrekking heeft op de ontwikkeling van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen. Deze gevoelige bestemmingen zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. Bovendien is het plangebied gelegen op een afstand van meer dan 300 meter van een rijksweg en meer dan 50 meter van een provinciale weg. Alleen bij realisatie van gevoelige bestemmingen binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden nodig. Nu dit niet aan de orde is, hoeft geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit plaats te vinden.

Achtergrondwaarden

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Hoofdstuk 4 38 Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet en op plaatsen die niet toegankelijk zijn voor publiek en waar geen vaste bewoning is, zoals akkerland en de rijbaan en ontoegankelijke middenbermen van wegen.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Grenswaarden Wlk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bepaald te worden of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van het bouwplan. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) bedroeg de concentratie PM_{2,5} in 2020 ter plaatse minder dan 10 µg/m³, de concentratie PM₁₀ minder dan 16 µg/m³ en de concentratie NO₂ minder dan 10 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende. Daarnaast zal naar verwachting de luchtkwaliteit in de toekomst nog verder verbeteren door voortschrijdende technologie.

Conclusie

Uit bovenstaand resultaat blijkt dat de bijdrage van voertuigbewegingen van en naar het plangebied in het kader van de luchtkwaliteit kan worden beschouwd als niet in betekende mate. Daarnaast is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied ruimschoots voldoende. De voorgenomen ontwikkeling is niet bezwaarlijk in het kader van de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Verder onderzoek op dit punt is in het kader van de functiewijziging op termijn niet noodzakelijk.

4.1.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen.

Beleid

Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Verder is op 1 april 2015 het Basisnet in werking getreden. De Wet Basisnet voegt een nieuw hoofdstuk toe aan de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Deze toevoeging omvat regels voor het vaststellen van het maximaal toegestane risico door het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico

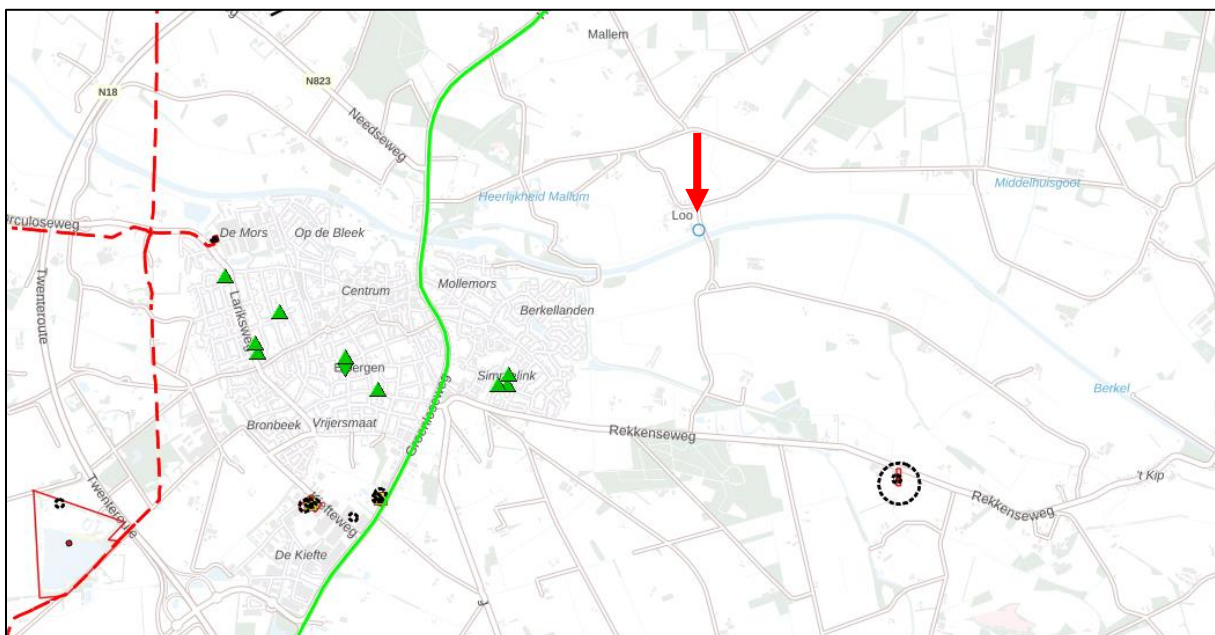
Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, het overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Toetsing

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. Met onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf op locatie



Afbeelding 4.2: uitsnede kaart Atlas voor leefomgeving (plangebied aangegeven met een rode pijl)

gestaakt en worden vier wooneenheden gecreëerd. In het kader van het planvoornemen is sprake van de ontwikkeling van een nieuw (beperkt) kwetsbare objecten. In verband met het borgen van een goed woon- en leefklimaat en het voldoen aan het principe van een 'goede ruimtelijke ordening' dienen de effecten op het gebied van externe veiligheid getoetst te worden. Navolgende afbeelding toont de risicokaart met daarop de directe omgeving.

Inrichtingen

Binnen 1.500 meter zijn geen stationaire risicobronnen gelegen. De stationaire risicobronnen (zie afbeelding 4.2) liggen op 1.800 tot 2.400 meter. Het betreft een handelsonderneming in fietsen en scooters aan de Rekkenseweg 14 te Rekken en een oliehandel aan de Groenloseweg 24 te Eibergen en De invloedsgebieden van deze risicobronnen reiken niet tot het plangebied. Er zijn geen stationaire risicobronnen in de omgeving van het plangebied die relevant zijn voor het aspect externe veiligheid.

Risicovol transport over wegen, spoorwegen en water

Er vindt in de directe omgeving van het plangebied geen transport van gevaarlijke stoffen plaats over wegen, spoorwegen, water of door buisleidingen, dat een belemmering kan vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Op circa 2400 meter ligt de N18, wegvak G22. De volgende gevaarlijke stoffen, conform regeling basisnet en Beleidsregels EV-beoordeling tracébesluiten, met bijbehorende invloedsgebieden worden hierover vervoerd:

Afkorting gevaarlijke stof	Gevaarlijke stof	Invloedsgebied
GF3	Brandbaar gas	355 meter
LF1	Brandbare vloeistoffen	45 meter
LF2	Brandbare vloeistoffen	45 meter

Het invloedsgebied wordt bepaald door GF3 met een invloedsgebied van 355 meter. Het invloedsgebied reikt niet tot het plangebied. De overige wegvlakken binnen 4000 meter liggen op grotere afstanden, terwijl hierover dezelfde stoffen worden vervoerd. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door de ligging ten opzichte van de N18.

Risicovol transport door buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevindt zich op 1280 meter afstand van het plangebied een hogedrukaardgasleiding (N-569-82) in beheer van de Nederlandse Gasunie. De leiding heeft een diameter van 4 inch en een druk van 40 bar. Een dergelijke buisleiding heeft een 1% letaliteitszone (invloedsgebied) van 50 meter. Dit reikt niet tot het plangebied en is derhalve niet relevant voor onderhavig planvoornemen. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen niet wordt belemmerd door de ligging ten opzichte van deze buisleiding.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.1.5 Milieuzonering

Algemeen

Goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkómen van hinder en gevaar. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) kan goede ruimtelijke ordening gerealiseerd worden. Het is aan de ene kant zaak om te voorkomen dat er hinder en gevaar voor gevoelige bestemmingen ontstaat en aan de andere kant dient aan bedrijven voldoende zekerheid te worden geboden dat zij niet in hun activiteiten worden beperkt door nieuwe gevoelige functies. Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functies voldoende afstand in acht wordt genomen, is gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie worden

de richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. In de onderstaande tabel zijn de richtafstanden weergegeven, zoals deze gelden voor een rustige woonwijk en voor een gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

In dit geval dient te worden uitgegaan van het omgevingstype rustig buitengebied, overeenkomstig met het gebiedstype 'rustige woonwijk', aangezien de omgeving van het plangebied wordt getypeerd als rustig landelijk gebied waarbij overwegend gras- en bouwland wordt afgewisseld met (agrarische) activiteiten en (bedrijfs)woningen in en rondom buurtschap 'Het Loo'.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft geen activiteit die volgens de (indicatieve) brochure 'Bedrijven en Milieuzonering) gezoneerd dienen te worden ten opzichte van milieugevoelige functies in de omgeving. De vier woningen zijn daarentegen wel milieugevoelige functies. Medewerking aan het voornemen is pas mogelijk indien blijkt dat een goed woon- en leefklimaat in de zelfstandige woonruimte gegarandeerd is en het plan bedrijven in haar omgeving niet frustreert. In de omgeving van het planvoornemen vinden enkele bedrijfsactiviteiten plaats.

In de omgeving van het plangebied ter hoogte van de Brinkweg 2 te Eibergen ligt op circa 298 meter een melkveebedrijf. Dit bedrijf is gevestigd aan de Apedijk 3 te Eibergen. Conform de VNG-richtlijnen geldt voor het 'fokken en houden van rundvee' een milieucategorie van 3.2. Hierbij dient voor het aspect geur uit te worden gegaan van 100 meter en voor stof en geluid 30 meter. In het geval van de Brinkweg 2 wordt ruim voldaan aan de geldende richtafstand, aangezien de woningen op meer dan 100 meter afstand gesitueerd worden. Hierdoor wordt voornoemde bedrijfsvoering niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. Bovendien zijn andere milieugevoelige objecten dichterbij het bedrijf aan de Apedijk 3 gelegen, waardoor deze als maatgevend kunnen worden beschouwd. Het betreft een woning aan de Apedijk 2a te Eibergen.

Daarnaast zijn op circa 72 respectievelijk 81 meter afstand, gemeten tussen de bouwvlakken, twee veehouderijen gelegen aan de Looweg 2 en de Looweg 3 te Eibergen. Het bedrijf aan de Looweg 2 is actief in het fokken en houden van rundvee, waarvoor een milieucategorie van 3.2 geldt. Daarnaast is sprake van het fokken en houden van pluimvee, waarvoor een milieucategorie van 4.1 geldt. Het bedrijf aan de Looweg 3 is actief in het fokken en houden van rundvee en schapen, waarvoor een milieucategorie van 3.1 en 3.2 geldt. Zie voor de omliggende bedrijven en de te hanteren afstanden van de diverse milieuaspecten navolgende tabel.

Uit de tabel volgt dat de voorgenomen ontwikkeling plaatsvindt binnen de richtafstanden van omliggende bedrijven. Echter dient te worden opgemerkt dat de omliggende veehouderijen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, met als gevolg dat de afstand voor het onderdeel 'geur' niet van toepassing is. Zie voor meer informatie met betrekking tot de afstanden voor het aspect 'geur' paragraaf 4.1.6.

Adres	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie	Werkelijke afstand
Looweg 2, Eibergen	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2	72
	Fokken en houden van pluimvee; legkippen	200	30	50	0	4.1	
Looweg 3, Eibergen	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2	81
	Fokken en houden van schapen	50	30	30	0	3.1	
	Fokken en houden van paarden	50	30	30	0	3.1	
Apedijk 3, Eibergen	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2	298
	Fokken en houden van paarden	50	30	30	0	3.1	

Gelet op de aanwezigheid van meerdere burgerwoningen van derden, die dichterbij zijn gelegen ten opzichte van de bedrijven aan de Looweg 2 en Looweg 3 dan onderhavig plangebied, kunnen deze woningen als maatgevend worden beschouwd. De ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven worden reeds beperkt door deze woningen.

De voorgenomen plannen leiden er dus niet toe dat milieugevoelige functies dicht bij omliggende bedrijfsactiviteiten komen te liggen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat in het kader van milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ter plaatse van de te realiseren woningen. Omliggende bedrijven zullen daarnaast niet worden belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

Tot slot leidt onderhavige ontwikkeling door de beëindiging van de melkveehouderij ter plaatse tot een verbetering van de milieusituatie in de omgeving, aangezien voor de huidige functie een milieucategorie van 3.2 geldt. Ter plaatse van de omliggende woningen kan mede daardoor een goed woon- en leefklimaat, als gevolg van onderhavige ontwikkeling, gegarandeerd worden.

Conclusie

Op basis van het aspect milieuzonering bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van het voorgenomen initiatief.

4.1.6 Geurhinder veehouderijen

Beleid

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (voor omgevingsvergunningplichtige veehouderijen in het kader van de activiteit 'milieu') en in het Activiteitenbesluit (voor niet-omgevingsvergunningplichtige veehouderijen in het kader van de activiteit 'milieu').

Bescherming van geurgevoelige objecten

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader ziet op de bescherming van 'geurgevoelige objecten'.

In artikel 1 van de Wgv is daarvan een definitie opgenomen. Daaruit blijkt dat het moet gaan om:

- een gebouw: in de bouwregelgeving is een gebouw: elk bouwwerk, dat voor mensen toegankelijk is, overdekt is en helemaal of voor een deel met wanden omsloten is;
- bestemd voor bewoning of verblijf: een gebouw moet niet alleen feitelijk voor menselijk wonen of verblijven zijn bedoeld, maar die functie moet ook juridisch-planologisch zijn toegestaan;
- geschikt voor bewoning of verblijf: een gebouw moet niet alleen bestemd, maar ook geschikt zijn om in te wonen of te verblijven;

- permanent - of daarmee vergelijkbaar – gebruik: het gaat om de verblijfsduur, aangezien de Wgv alleen mensen beschermt tegen langdurige blootstelling aan geurhinder. Het gaat om gebouwen waarin mensen structureel wonen en verblijven, gezien de aard van het gebouw.

Beoordelingskader dierenverblijven

Het beoordelingskader voor geur vanuit dierenverblijven is als volgt opgebouwd:

1. voor diercategorieën waarvoor de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv), geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object: daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvoor geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten: ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen ten minste 50 meter te bedragen, indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 4.2.

Tabel 4.2: Geurnormen (intensieve) veehouderij

		Concentratie- gebied	Niet-concentratie- gebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Bron: Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Op grond van artikel 6 van de Wgv (in samenhang gelezen met artikel 3.118 van het Activiteitenbesluit) kan bij gemeentelijke verordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente andere waarden van toepassing zijn dan zoals voorgeschreven in de Wgv.

Toetsing plan

Met onderhavig planvoornemen worden geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk vier nieuwe wooneenheden. Met het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is geen sprake van een nieuw geurgevoelig object ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven. In de nabije omgeving van de locatie Brinkweg 2 bevinden zich meerdere veehouderijen. Het betreffen de veehouderijen aan de Apedijk 3, de Looweg 2 en de Looweg 3 in Eibergen. In het kader van het beoordelen van een goed woon- en leefklimaat, zijn er berekeningen uitgevoerd. De berekeningen leiden tot de volgende uitkomsten:

- de woningen voldoen aan de minimumafstand van 50 meter tot veehouderijen;
- de woningen voldoen aan de geldende geurnorm van 14 odour units/m³.

Voor andere agrarische bedrijfsactiviteiten dan het huisvesten van dieren geldt meestal een minimumafstand van 50 meter. Het gaat hierbij om de opslag van mest, de opslag van vaste bijvoermiddelen en een composteringshoop. Die activiteiten zijn overal binnen het agrarisch bouwvlak toegestaan. Voor een mestbassin met een oppervlakte van 350 m² of meer geldt een minimumafstand van 100 meter (artikel 3.51 Activiteitenbesluit).

De veehouderij aan de Apedijk 3 te Eibergen, waar zich tevens mestopslag bevindt, is gelegen op meer dan 100 meter van de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve wordt voldaan aan de minimumafstand. De mestopslag bij de veehouderijen aan de Looweg 2 en de Looweg 3 overschrijdt de oppervlakte van 350 m², waardoor een minimumafstand van 100 meter geldt. De veehouderijen aan de Looweg 2 en de Looweg 3 bevinden zich echter op een afstand van minder dan 100 meter van de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve is er mogelijk sprake van een belemmering van de bedrijfsvoering. De woningen aan de Brinkweg 2 dienen immers op een afstand van minimaal 100 meter van de bestaande mestsilo's/mestbassins ter plaatse van de Looweg 2 en 3 te worden gerealiseerd, zodat een belemmering kan worden voorkomen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

Daarnaast moet rekening gehouden worden met uitbreidingsmogelijkheden binnen het te vormen bouwvlak. Om toekomstige belemmering van de agrarische bedrijven te voorkomen, moeten gevoelige bestemmingen op minimaal 100 meter vanaf het bouwvlak gebouwd worden. Echter, er zijn al bestaande woningen gerealiseerd binnen 100 meter van het bouwvlak van de veehouderijen aan de Looweg 2 en de Looweg 3. Deze woningen vormen daarom al een beperkende factor voor deze veehouderijen. Het realiseren van de woningen op 100 meter afstand van de mestbassins is daarom voldoende om belemmering van de bedrijfsvoering te voorkomen en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen.

1. Looweg 2, Eibergen

Voor het bedrijf aan de Looweg 2 te Eibergen is op 28 april 2015 een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend. In onderstaande tabel is het maximum aantal te houden dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven. Voor de diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld geldt dat de geuruitstoot zo gering dient te zijn dat de geurcontour kleiner is dan de minimumafstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwvlak wordt aan voornoemd vereiste voldaan.

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav-code	aantal dieren	OU per dier	geur in OU/ seconde
	vleeskalveren tot circa 8 maanden	overige huisvestingssystemen	A 4.100	5	35,6	178,0
	vleestieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	overige huisvestingssystemen	A 6.100	3	35,6	106,8
	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen	A 7.100	2	niet vastgesteld	0,0
	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	overige huisvestingssystemen niet-batterijhuisvesting	E 2.100	25	0,34	8,5
Totaal						293,3

2. Looweg 3, Eibergen

Voor het bedrijf aan de Looweg 3 te Eibergen is in het verleden een melding op grond van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer ingediend. Vanaf 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In onderstaande tabel zijn het maximum aantal te houden dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Voor de diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, wordt een afstand van 50 meter gehanteerd. Voor de diercategorieën waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld geldt dat deze geurutstoot zo gering dient te zijn dat de geurcontour kleiner is dan de minimumafstand van 50 meter. Aan voornoemde vereisten is voldaan.

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav-code	aantal dieren	OU per dier	geur in OU/ seconde
	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen	A 2.100	45	niet vastgesteld	0,0
	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	overige huisvestingssystemen	A 3.100	36	niet vastgesteld	0,0
	vleeskalveren tot circa 8 maanden	overige huisvestingssystemen	A 4.100	8	35,6	284,8
	vleestieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	overige huisvestingssystemen	A 6.100	8	35,6	284,8
	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen	A 7.100	2	niet vastgesteld	0,0
	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	overige huisvestingssystemen	B 1.100	20	7,8	156,0
	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	overige huisvestingssystemen niet-batterijhuisvesting	E 2.100	15	0,34	5,1
	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	overige huisvestingssystemen	K 1.100	2	niet vastgesteld	0,0
Totaal						730,7

3. Apedijk 3, Eibergen

Voor dit bedrijf is op 17 december 2014 een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend. In onderstaande tabel zijn het maximum aantal te houden dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav-code	aantal dieren	OU per dier	geur in OU/ seconde
	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	ligboxenstal met roostervloer voorzien van een bolle rubber toplaag, met mestschuif; beweiden (BWL 2010.31.V6)	A 1.10	121	niet vastgesteld	0,0
	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen; beweiden	A 1.100	15	niet vastgesteld	0,0
	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	overige huisvestingssystemen	A 3.100	91	niet vastgesteld	0,0
	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	overige huisvestingssystemen	K 1.100	3	niet vastgesteld	0,0
Totaal						0,0

Aangezien voor de betreffende diercategorieën geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, geldt een vaste minimumafstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan.

Uit het ODA-advies over geur van veehouderijen vloeit voort dat voor deze bedrijven een wettelijke minimumafstand geldt van 50 meter vanaf een emissiepunt in de stal. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de afstand van 50 meter. Daarnaast geldt voor de dieren met een geuremissiefactor een geurnorm van 14 odour units/m³. De optredende geurconcentraties vanwege bovengenoemde veehouderijen blijven ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling onder de norm van 14 odour units/m³.

Conclusie

Vanuit geurhinder en veehouderijen bestaan er hiermee geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

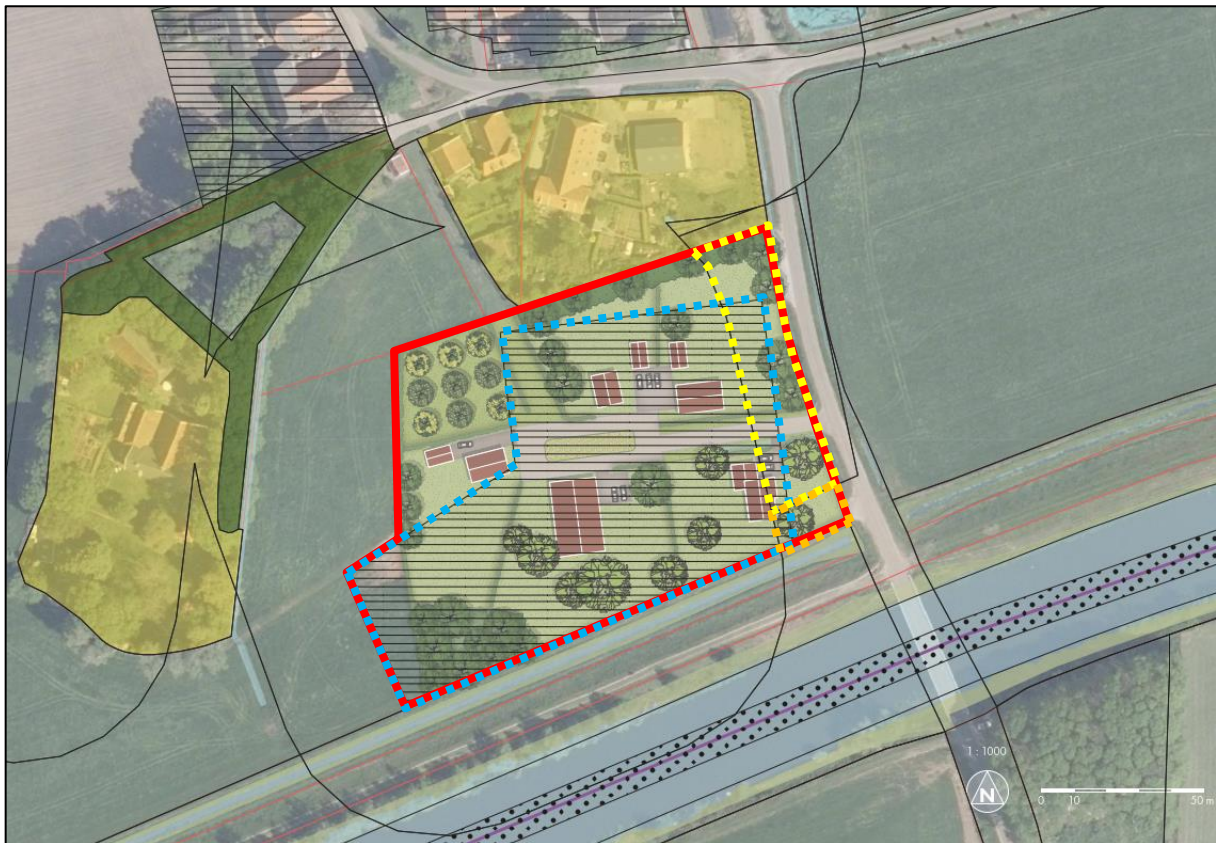
4.2 Fysieke aspecten

4.2.1 Cultureel erfgoed

Archeologie

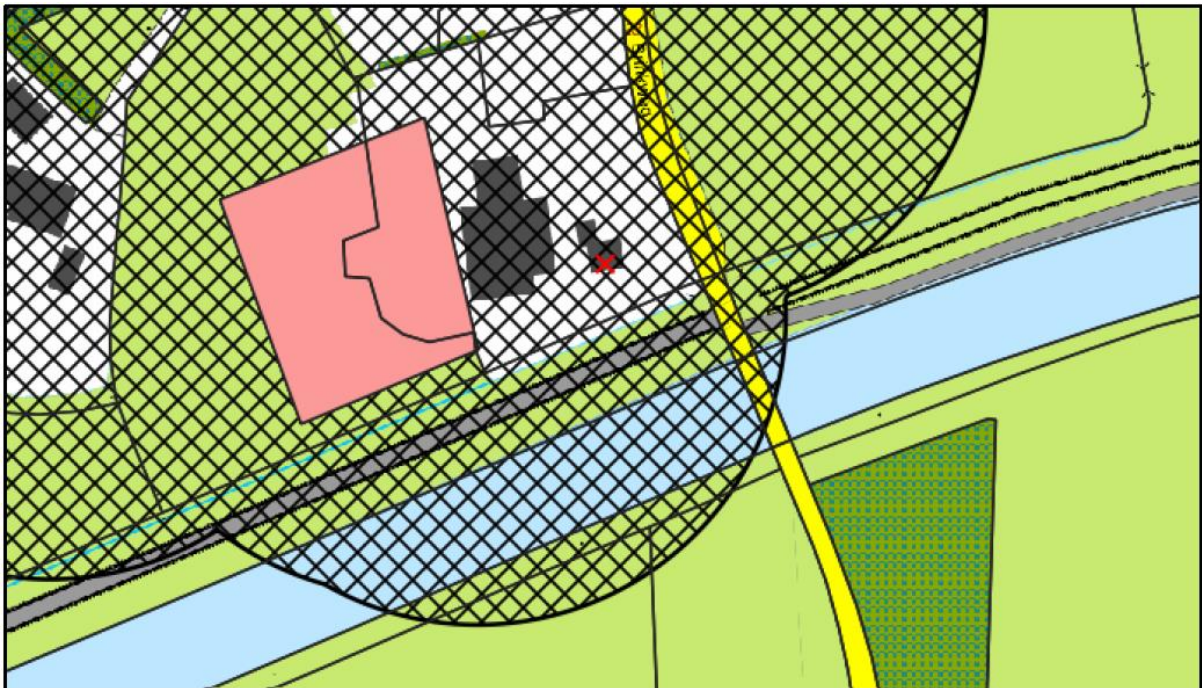
Het plangebied is gelegen ter plaatse van een historisch erf en deels ter plekke van een archeologisch monument en vindplaats. Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020' is deze archeologische waarde vertaald naar de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6'. Ter impressie zie navolgende afbeeldingen.

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' ligt over het gros van het plangebied. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' liggen aan de oostkant van het plangebied. Hier vinden geen gebouwelijke ontwikkelingen plaats en vinden beperkte bodemingrepen plaats. Zo vinden ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar burgerwoning, geen gebouwelijke wijzigingen en bodemingrepen plaats.



Afbeelding 4.3 - Uitsnede planvoornemen ten opzichte van vigerend bestemmingsplan met globaal aangeduid het huidige bouwvlak (zwarte arcering met blauwe stippellijn), toekomstig plangebied (rood omlijnd) en de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' (gele stippellijn) en 'Waarde - Archeologie 6' (oranje stippellijn). De archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is gelegen binnen de zwarte cirkels.

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geldt een archeologische onderzoekspllicht bij bodemingrepen dieper dan 30 cm – mv en bij een oppervlakteverstering van meer dan 50 m². Gelet op onderhavige ontwikkeling, waarbij sprake is van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bijhorende voorziening plus het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning, het realiseren van vier nieuwe wooneenheden, het realiseren van erfverharding, ontsluiting, kabels en leidingen, zullen ter plaatse bodemingrepen plaatsvinden die de grenswaarde van 50 m² en dieper dan 30 cm – mv overschrijden. Derhalve is een archeologisch onderzoek ten aanzien van deze ontwikkeling noodzakelijk.



Afbeelding 4.4 - Uitsnede archeologische beleidskaart (contour historisch erf roze gearceerd en archeologisch monument aangeduid met een 'X')

In lijn met onderhavig plan heeft Hamaland Advies een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van het archeologisch bureauonderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 5.

Het plangebied ligt in een overgangsgebied van de relatief hoge grondmorenewelvingen ten noorden van het plangebied naar de beekdaloverstromingsvlakte binnen het plangebied. De relatief hooggelegen delen van het landschap in de nabijheid van water vormen van oudsher gunstige vestigingslocaties voor zowel jagers-verzamelaars uit het Laat-Paleolithicum en het Mesolithicum als voor landbouwsamenlevingen vanaf het Neolithicum. De lager gelegen en nattere gebieden van beekdaloverstromingsvlakten, hebben van oudsher een lagere verwachting voor archeologie. Echter kunnen beekdalen waardevolle archeologische resten bevatten, zoals water gerelateerde vondsten, rituele deposities uit de Prehistorie en Middeleeuwen, en resten die verband houden met landschapinrichting vanaf de Middeleeuwen.

Uit de geschiedenis van het plangebied blijkt dat het erf van het plangebied vanaf de Volle Middeleeuwen al in gebruik is. In het zuiden van het plangebied ligt het voormalige leengoed Boerhof. Dit leengoed is omgracht geweest en was in de Middeleeuwen in bezit van de heer van Borculo. Tevens is dit erf beschermd als AMK-terrein van archeologische waarde (Monumentnr. 12741). Volgens historisch kaartmateriaal is het plangebied na 1832 altijd in gebruik geweest als boerenerf met daaromheen weiland. In de zuidoosthoek van het plangebied heeft een oorspronkelijke meander van de Berkel gestroomd. Om deze redenen is de verwachting voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd hoog.

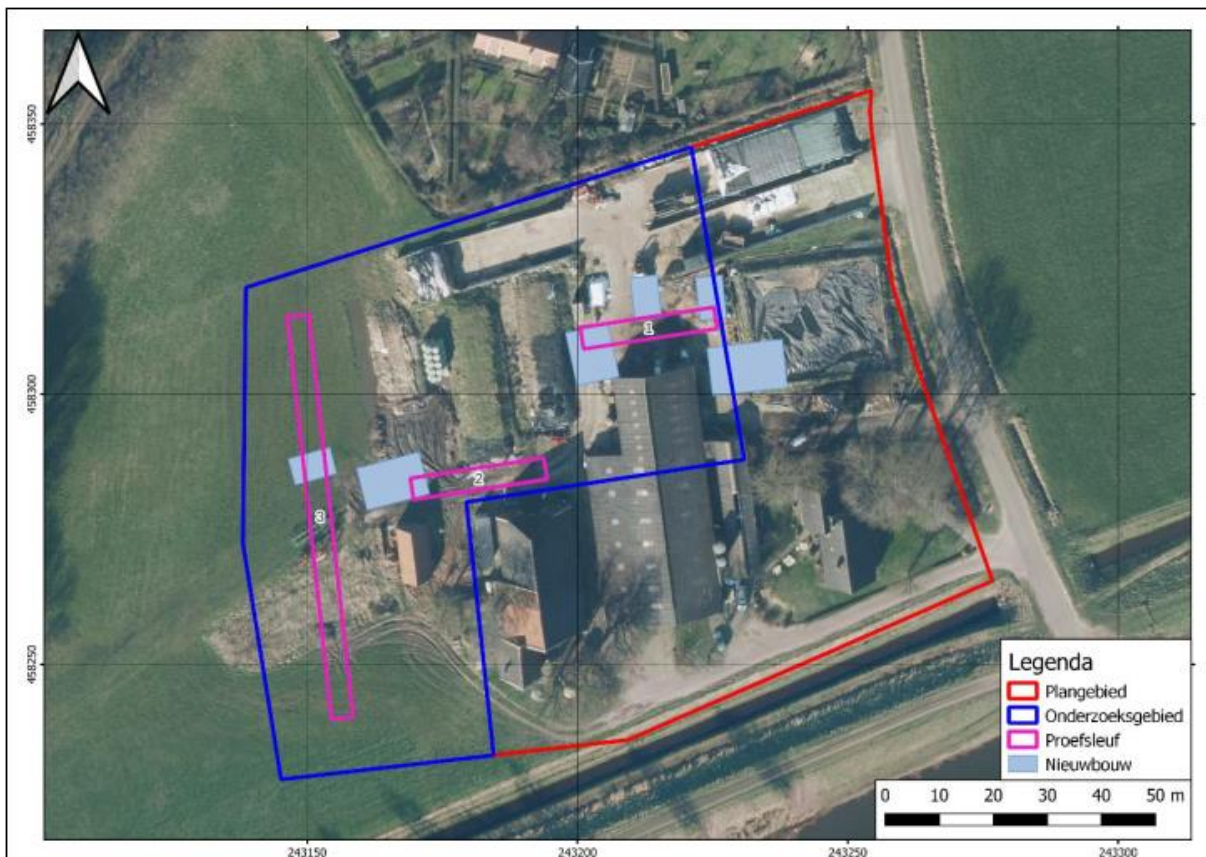
In de omgeving van het plangebied zijn verschillende vondsten gedaan die dateren vanaf de Prehistorie tot de Nieuwe tijd. Om deze reden hebben de perioden vanaf het Paleolithicum tot en met de Vroege Middeleeuwen een middelhoge verwachting. De kans op resten uit de Tweede Wereldoorlog is zeer gering omdat er geen gevechtshandelingen bekend zijn en daardoor is de verwachting voor deze periode laag. Indien in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn, dan kunnen deze aangetroffen worden in de top van de C-horizont (dekzand) vanaf ca. 0,3 m-mv.

Advies

Hamaland Advies adviseert gelet op de hoge archeologische verwachtingswaarden nader archeologisch onderzoek in de zin van een karterend booronderzoek ter hoogte van het AMK-terrein (westen plangebied) en verkennend booronderzoek in het overige deel van het plangebied (oosten). Na overleg met ODA is besloten om het booronderzoek niet plaats te laten vinden, maar direct over te gaan tot een proefsleuvenonderzoek. Hiertoe is een Programma van eisen Proefsleuvenonderzoek (IVO-P) noodzakelijk.

Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek (IVO-P)

Zoals hierboven beschreven is voor het plangebied nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Op onderstaande afbeelding is het onderzoeksgebied afgebeeld.



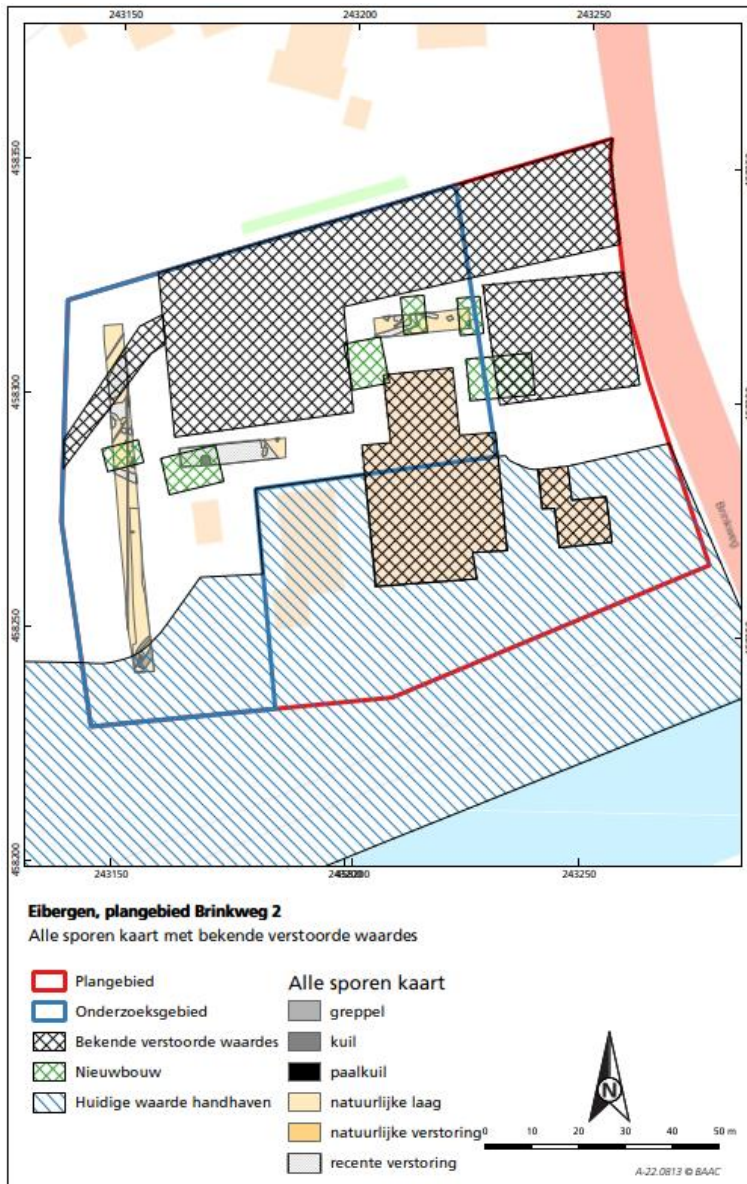
Afbeelding 4.5 - Puttenplan proefsleuvenonderzoek (Bron: Hamaland Advies)

Door Hamaland is een Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek opgesteld. Een samenvatting van het onderzoek wordt hieronder weergegeven. Het uitgebreide rapport is opgenomen als bijlage 5 behorende tot onderhavig bestemmingsplan.

Tijdens het onderzoek zijn drie proefsleuven aangelegd. In het grootste deel van het onderzoeksgebied is de bodem sterk verstoord door recente activiteiten op het boerenerf. Waarschijnlijk zijn hierdoor oudere fasen van het boerenerf, zoals vermeld in de historische bronnen, niet meer in situ bewaard gebleven. Wel zijn enkele sporen en vondsten aangetroffen die behoren tot een eerdere gebruiksfase van het huidige boerenerf, maar deze dateren pas vanaf de 18e eeuw en later.

Tijdens het onderzoek in het plangebied Brinkweg 2 te Eibergen zijn twee vindplaatsen aangetroffen. Vindplaats 1 bestaat uit een prehistorische laklaag waarin vondsten zijn aangetroffen die waarschijnlijk dateren uit de vroege tot midden-bronstijd. Deze oude A-horizont markeert het bronstijd looppniveau. De laag is alleen in het meest zuidelijke deel van werkput 3 teruggevonden. De rest van het onderzoeksgebied is tot in de C-horizont verstoord. Aangezien de laag in de nabijheid van de voorloper

van de huidige Berkel ligt, kan het hier gaan om oude oeverafzettingen waar in de vroege bronstijd activiteiten hebben plaatsgevonden. Het onderzoeksgebied lijkt in noordelijke richting op te lopen waar de vindplaats door later gebruik van het erf is vergraven (vanaf de middeleeuwen). Met dit latere gebruik hangen ook twee greppels samen die zijn aangetroffen in het meest zuidelijke deel van werkput 3. Deze oversnijden vindplaats 1. De context van deze greppels is niet duidelijk, aangezien de bovenlaag bestaat uit geroerde/ opgebrachte grond.



Afbeelding 4.6 - Het plan- en onderzoeksgebied met daarin de bekende verstoorde waarden (zwart geruit), de bouwblokken (groen geruit) en de te handhaven zone waarde archeologie (blauw gearceerd met daarin de bestaande historische boerderij uit 1826). (Bron: BAAC & Hamaland Advies)

Vindplaats 2 bestaat uit sporen en vondsten die te maken hebben met gebruiksfasen van het nu nog bestaande erf Bisperink. Uit de historische bronnen blijkt dat hier al vanaf de volle middeleeuwen één of meerdere boerenerven aanwezig zijn. Uit het vondstmateriaal blijkt dat het erf in ieder geval vanaf de 18e eeuw in gebruik is. Ondanks hun vermelding in de historische bronnen zijn van eerdere fasen geen archeologische resten aangetroffen. Dit heeft waarschijnlijk vooral te maken met grootschalige recentere vergravingen waardoor in de bovenlaag en de verstoringen in het sporenvak zowel plastic als

18e eeuws materiaal aanwezig was binnen het onderzoeksgebied, hierdoor zijn eventuele oudere resten vernietigd. Behalve de archeologische waarnemingen in de proefsleuven zijn reeds bekende verstoorde waardes opgenomen in voorgaande afbeelding. Hieruit is op te maken dat grote delen van het onderzoeksgebied en het noordoosten van het plangebied in een recent verleden zijn vergraven ten behoeve van terreininrichting.

Mogelijk bevinden zich in minder verstoorde delen van het planbied wel nog resten van het oude erf. Hierbij gaat het om de strook langs de huidige Berkel buiten het onderzoeksgebied maar binnen het plangebied, waar geen proefsleuven zijn aangelegd. Die zone sluit aan op de rest van het historische erf, dat zich ten zuiden van de huidige Berkel bevindt.

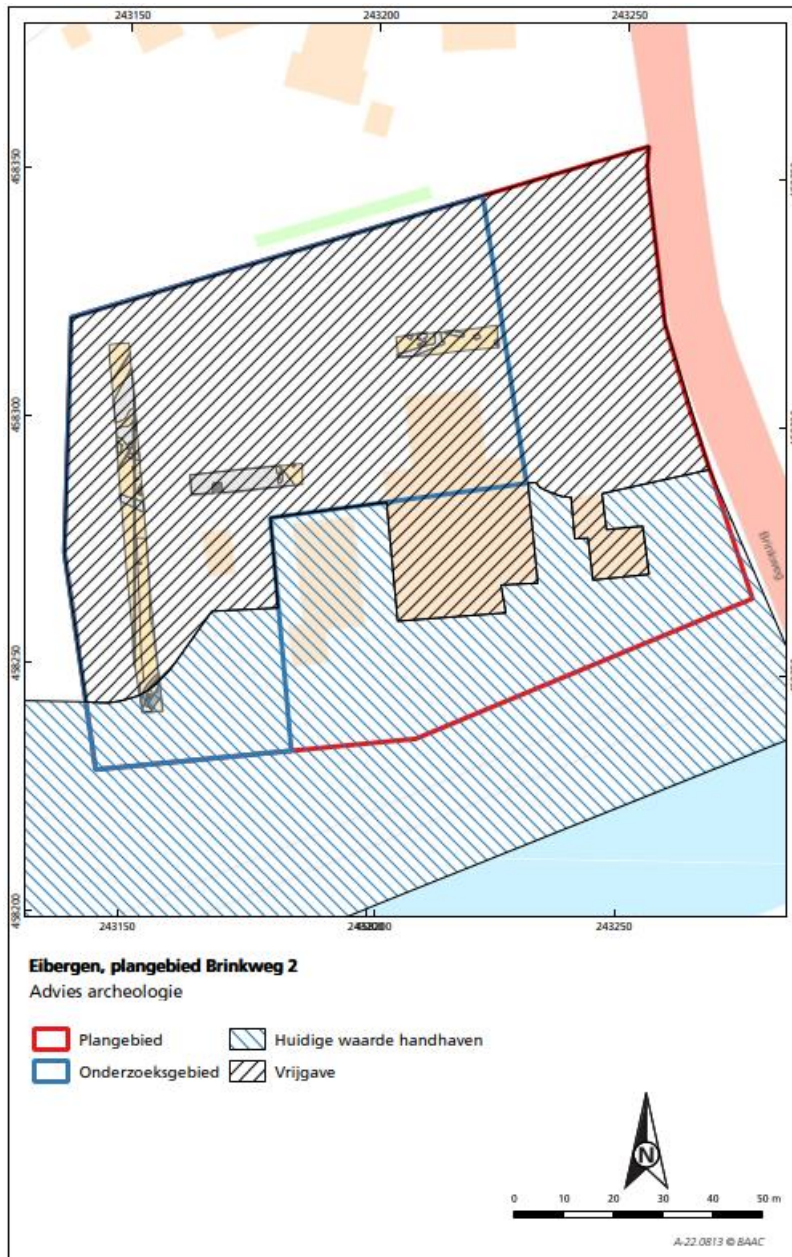
BAAC concludeert en adviseert om het onderzoeksgebied vrij te geven, op het zuidwestelijke deel na. Voor het plangebied geldt dat de delen ten zuiden van de huidige boerderij, de strook grasland ten oosten van vindplaats 1 en rondom het bestaande woonhuis, maar ook onder de historische boerderij, de verwachting is dat in deze delen nog archeologische resten uit verschillende perioden aanwezig zijn. Het advies is daarom om de huidige archeologische verwachtingswaarde te handhaven.

Op aangeven van de regioarcheoloog is deze zone uitgebreid tot buiten het plangebied in zuidelijke en westelijke richting. Voor de overige delen van het plangebied is het advies van BAAC om aan de hand van het proefsleuvenonderzoek en de bekende verstoorde waardes (zijnde het woonhuis, de ligboxstal (na 1990), mestkuil, voormalige sloot en sleufsiló's) vrij te geven voor archeologisch onderzoek. Zie navolgende afbeelding ter impressie.

In aanvulling op het advies van BAAC geeft de regio-archeoloog het volgende advies:

"De geplande nieuwbouw valt binnen de zone die vrijgegeven kan worden voor archeologisch onderzoek. Hiervoor is geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk. In de zuidwestkant van het perceel is een bosje gepland, binnen het niet vrijgegeven gedeelte. Ook bomen geven verstoring van een archeologische vindplaats, zeker als ze groter groeien (wortelwerking). Geadviseerd wordt om het bosje in de voor archeologie vrijgestelde zone te realiseren of om te kiezen voor niet diep wortelende soorten, zoals struiken en/of oppervlakkig wortelende boomsoorten. Is dit niet mogelijk, dan zal archeologisch vervolgonderzoek op de geplande locatie van het bosje nodig zijn. In eerste instantie door het aanleggen van een proefsleuf."

Concreet wordt voor de zuidelijke zone, zoals blauw gearceerd op onderstaande afbeelding, inclusief de oude boerderij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' gehandhaafd. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Archeologie 6' komen derhalve op locatie te vervallen. Conform de regeling wordt derhalve geborgd dat de voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden, behalve bestemd zijn voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daarnaast worden voorwaarden gesteld aan het slopen en aan het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Op deze wijze wordt met het plan in juridisch planologische zin de archeologische waarden geborgd. Voor meer informatie hiertoe zie paragraaf 5.3.



Afbeelding 4.7 - selectieadvies op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek en de bekende verstoorde waardes. (Bron: BAAC & Hamaland Advies)

Conclusie

Een groot deel van het plangebied wordt in archeologische zin vrijgegeven. Het zuidelijk deel behoudt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' in verband met mogelijke aanwezige waarden, blijkens de uitgevoerde onderzoeken. Aangezien op dit deel van het plangebied weinig nieuwe bebouwing en grondroerende activiteiten zullen plaatsvinden, is het handhaven van de archeologische dubbelbestemming afdoende in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Er is met de uitgevoerde onderzoeken in voldoende mate verzekerd dat er geen archeologische waarden worden verstoord bij de ontwikkeling. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de juridisch planologische procedure.

Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap. Daarom is bescherming van deze elementen van belang.

Het plangebied ligt in een gebied dat aanmerkt is als cultuurhistorisch ensemble van zeer hoge waarde. Samen met de Mallemsse molen, de kastanjefabriek en buurtschap 'Het Loo' vormt dit ensemble een cultuurhistorische eenheid waarin landschap, bebouwing en historisch gebruik nog zeer sterk aanwezig is. Ook Brinkweg 2 (voorheen Looweg 6) is een oude huisplaats, waarvan het vermoeden bestaat dat er ooit een versterkt huis heeft gestaan.

In verband met de ontwikkeling waarbij vier nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd en de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning op het historisch erf Bisperink, gelegen binnen de beleidsmatig beschermde buurtschap 'Het Loo', heeft RAAP een cultuurhistorisch onderzoek uitgevoerd op het erf. Een samenvatting van dit onderzoek wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 6.

Cultuurhistorisch onderzoek

Uit het onderzoek komt naar voren dat het agrarisch erf een voorgeschiedenis heeft die minstens 550 jaar en waarschijnlijk nog wel langer terug reikt. Bisperink was in de late 15^e eeuw een kapittelgoed van het stift Vreden, en was mogelijk afkomstig uit de leengoederen van de heer van Borculo, waar ook het naastgelegen erf Boerhof bij hoorde. Over de opbouw van het erf is kennis voor de laatste twee eeuwen. De boerderij en de grote schuur vormen de rode draad door de geschiedenis van het erf, dat een langgerekte vorm had en naar het noorden toe ontsloten werd, richting de Looweg. Daaromheen stonden kleinere bijgebouwen waarvan de meeste na enkele decennia weer door nieuwe, vaak op andere plekken rondom de boerderij en schuur, werden vervangen.

Uit de waardering is naar voren gekomen dat het erf in zijn huidige vorm een middenwaarde heeft. Die middenwaarde is echter een resultaat van een middeling van de cultuurhistorisch laag te waarderen recentere bebouwing en de veel hogere waarden voor de boerderij, de ontsluiting van het erf en enkele objecten op het erf (kleine bijgebouwen en bomen). De waarde van de beschermde buurtschap 'Het Loo' als geheel is hoog. Gezien de opgave is uit dit onderzoek naar voren gekomen dat door behoud van waardevolle objecten en structuren, sloop van de minder waardevolle objecten en een gerichte invulling van de bouwopgave – namelijk door herstel van de historische erfstructuur en ontsluiting – de cultuurhistorische waarden van zowel het erf als van buurtschap 'Het Loo' als geheel versterkt kunnen worden. Dit uitgangspunt is in een aantal adviezen concreter uitgewerkt. Zie voor de concrete adviezen het gehele onderzoeksrapport in bijlage 6.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten bij de adviezen zoals geschetst in het cultuurhistorisch onderzoeksrapport. De erfinrichting, landschappelijke inpassing, beplanting, stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteiten houden rekening met de cultuurhistorische waarden van het erf en het landschap in de omgeving. Dit heeft geleid tot een verkavelingsplan en stedenbouwkundige uitgangspunten die in samenhang zijn met het landschap, water, natuur, cultuurhistorische waarde, omliggende bebouwing, en ruimtelijke en stedenbouwkundige kaders. Hierdoor heeft het planvoornemen geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden van buurtschap 'Het Loo'. Bovendien wordt in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik met het plan binnen de huidige grenzen van het bouwvlak gebleven, waarbij het bouwvlak wordt verkleind en waarbij bovendien cultuurhistorisch waardevolle bebouwing blijft behouden en wordt herontwikkeld. Voor meer informatie zie paragraaf 2.2 tot en met 2.5, inclusief bijlage 3.

Een renovatieplan, in de zin van een bouwhistorisch onderzoek, kan veel nuttige informatie aan het licht brengen voorafgaand aan het maken van een ontwerp voor restauratie van de boerderij. Hierbij kan de expertise van specialisten op het gebied van monumentenzorg geraadpleegd worden. Mocht na gedegen

onderzoek en om valide redenen, bijvoorbeeld omdat de historische boerderij een tegenvallende bouwtechnische staat heeft, behoud van de historische boerderij niet mogelijk blijken, dan is het mogelijk dat op dezelfde locatie een nieuw bouwwerk verrijst dat in hoofdvorm (footprint, bouwvolume, kap- en goothoogten, gevelbeeld) aansluit op de oude boerderij en met een in de omgeving ingepast materiaalgebruik – zonder een per sé historiserende architectuur. Op die manier krijgt het erf een nieuw hoofdgebouw dat vertrekpunt kan zijn voor een op historische principes gestructureerd erf met een in maat en schaal op elkaar afgestemd hoofdgebouw en meerdere bijgebouwen.

In lijn met het renovatieplan en een mogelijke herbouw wordt conform de adviezen in het cultuurhistorisch onderzoek aanbevolen om dan specifieke bouwelementen bij de sloop te sparen, en zo mogelijk in het nieuwe bouwwerk in te passen. Als onderdeel van het renovatieplan wordt dan geadviseerd om voor de sloop van de historische boerderij ook de bouwhistorische ontwikkelingsgeschiedenis van het pand vast te leggen.

Conclusie

Vanuit cultuurhistorie bestaan er geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

4.2.2 Ecologie

Wetgeving

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming heeft voor wat betreft gebiedsbescherming betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Nationaal Natuurnetwerk'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

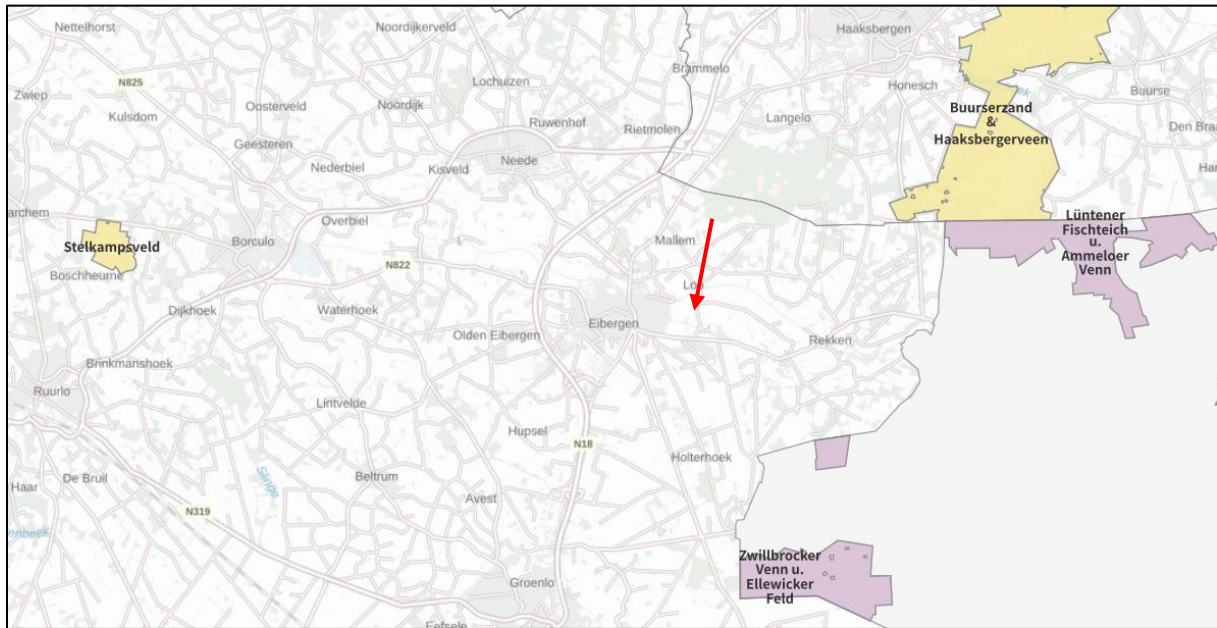
Toetsing gebiedsbescherming en soortenbescherming

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Stelkampsveld' en 'Buurserzand & Haaksbergerveen' bevinden zich respectievelijk op meer dan 13,2 ten westen van het plangebied en 4,9 kilometer ten oosten van het plangebied. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Gelet op de grote afstand liggen externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen niet voor de hand. Echter is met het planvoornemen, namelijk het creëren van vier wooneenheden stikstofuitstoot niet geheel uit te sluiten. Derhalve is in het kader van onderhavig bestemmingsplan een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Met de beëindiging van de melkveehouderij moge het duidelijk zijn dat de stikstofuitstoot in ieder geval niet zal toenemen. Er wordt immers een milieu belastende factor weggenomen.

In het kader van het bestemmingsplan zijn diverse milieuhygiënische onderzoeksaspecten nader onderzocht en berekend. Een samenvatting van het onderdeel stikstofdepositie wordt hieronder kort beschreven. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 7.



Afbeelding 4.8 - Uitsnede AERIUS met omliggende Natura 2000-gebieden (plangebied aangeduid met rode pijl)

Uit de uitgevoerde verschilberekening blijkt geen rekenresultaat hoger te zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Hierdoor zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het stikstofdepositie wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Natuurnetwerk Gelderland

Het plangebied is niet gelegen binnen een gebied dat is aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde onderdeel van het natuurnetwerk ligt op circa 48 meter. Het betreft rivier 'De Berkel'. Gezien de aard en de omvang van de voorgenomen ontwikkeling zullen de omgevingscondities erop vooruit gaan. De melkveehouderij wordt immers op onderhavige locatie gestaakt. Bovendien wordt in lijn met de erfinrichtingsschets rekening gehouden met het omliggende landschap en de natuur. Zoals omschreven in paragraaf 2.4 en opgenomen in bijlage 3 wordt met het planvoornemen voorzien in meer oppervlakte groen en wordt qua bebouwing en verharding rekening gehouden met omliggende omgevingswaarden. Vervolgonderzoek in het kader van NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Houtopstanden

Bij de plannen worden verder geen (onderdelen van) houtopstanden verwijderd waardoor toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming niet aan de orde is.

Soortenbescherming

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht worden genomen conform de bevindingen en onderzoek conclusies van de quickscan flora en fauna.

Om te kunnen toetsen of de voorliggende ontwikkeling in overeenstemming met natuurwetgeving kan worden uitgevoerd, hebben ecologen van 'Ecochore natuurtechniek' een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. Daarnaast is gericht onderzoek uitgevoerd naar verschillende soorten. Aan de hand van de hierdoor verkregen gegevens, aangevuld met literatuuronderzoek, is een goed beeld ontstaan van de waarde van de planlocatie voor beschermde dier- en plantsoorten. De resultaten

hier zijn hieronder samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapportage in bijlage 8.

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen of te verwachten waardoor geen nader onderzoek of een ontheffing noodzakelijk is. Indien het slopen en bouwrijp maken van het plangebied buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, zijn geen aanvullende maatregelen of ontheffing noodzakelijk ten aanzien van categorie 1-4 soorten. Met betrekking tot grondgebonden zoogdieren kan worden opgemerkt dat binnen het plangebied vaste verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdieren ontbreken. Doordat er geen significant negatieve effecten te verwachten zijn op strikt beschermde soorten, is geen nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor vleermuizen en ongewervelden.

Binnen het plangebied, zijn enkele natuuronderzoeken uitgevoerd. Samen geven deze onderzoeken een goed en volledig beeld van de aanwezigheid van (strikt) beschermde soorten. Aan de hand van de bevindingen van de onderzoeken, de samenstelling van de aangetroffen soorten en de onderzoeksinspanningen, kan worden gesteld dat er geen strikt beschermde soorten met een essentiële binding met de planlocatie zijn gemist. Hierdoor kan het natuuronderzoek als volledig worden beschouwd. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om op moment van de start van werkzaamheden in de zin van sloop- of bouwactiviteiten voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNB) niet noodzakelijk geacht. Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd.

4.2.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod: beschrijving waterrelevant beleid en beschrijving kenmerken van het watersysteem ter plaatse van het plangebied gelegen aan de Brinkweg 2 te Eibergen.

Beleidskader

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kunstwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)-stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)-stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en

enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

Waterschap Rijn en IJssel

Ter plaatse van de projectlocatie is het waterschap Rijn en IJssel (hierna: het waterschap) verantwoordelijk voor het waterbeheer. Het beleid van het waterschap is verwoord in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Watervisie 2030. Het Waterbeheerprogramma is een belangrijk instrument, waarmee het waterschap aangeeft welke beleidsdoelen het nastreeft, welke inspanningen het pleegt om dat beleid te realiseren en welke financiële middelen daarmee gemoeid zijn. In het waterbeheersprogramma zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied

Het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied

Het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. Onze ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat we daarbij wendbaar inspelen op ontwikkelingen. We voeren ons beheer op een duurzame wijze uit en werken aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie

Het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij willen we in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin we onze taken klimaatneutraal uitvoeren.

Gezonde leefomgeving

Als waterschap zorgen we voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Wij streven ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Ons doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Voor wat betreft de gebiedskenmerken ter plaatse van de Brinkweg 2 te Eibergen kan worden opgemerkt dat het stroomgebied van de 'Berkel' voor een groot gedeelte in de gemeente Berkelland is gelegen. De Berkel is ongeveer 115 kilometer lang en een deel daarvan ligt in Duitsland. Mede dankzij het glooiende terrein is de Berkel hier nog deels een kronkelend riviertje met beboste oevers, kuilen en stroomversnellingen. Bij Rekken komt de Berkel Nederland binnen en wordt het stroomgebied vlakker. Voorbij de zandvang Rekken is de Berkel gekanaliseerd, verbreed en verdiept. Vanaf Lochem stroomt de rivier weer door een ondiep beekdal richting Zutphen om daar uit te monden in de IJssel. Het grondgebruik in Nederland is overwegend agrarisch, met enkele grote landgoederen en natuurgebieden zoals Stelkampsveld, Grote Veld en de Lochemse Berg.

Toetsing

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het plan betreft een herziening van het perceel aan de Brinkweg 2 in Eibergen. De bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming. De wijziging heeft het staken van de veehouderij tot gevolg en creëert nieuwe bouw mogelijkheden op locatie.

Watertoets

Op 16 november 2022 is in het kader van het planvoornemen de digitale watertoets ingevuld. Zie voor de digitale watertoets bijlage 9. Op basis van de locatie en de gegeven antwoorden blijkt dat het voornemen waterschapsbelangen raakt, waardoor de normale procedure doorlopen dient te worden. Derhalve is advies aangevraagd bij het waterschap. In het vervolg van deze paragraaf en de bestemmingsplanprocedure zal worden aangehaakt bij het advies van het waterschap.

Riolering en afvalwaterketen

Met het planvoornemen worden in totaal vijf wooneenheden gerealiseerd, met als gevolg dat zich meerdere huishoudens ter plaatse zullen vestigen. Daarnaast wordt met het plan voorzien in de aanleg van een ontsluiting en dient binnen het erf te worden voorzien in de realisatie van nutsvoorzieningen en infrastructuur. Hier draagt initiatiefnemer zorg voor. De aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur is op dit moment nog niet gedetailleerd uitgewerkt. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen.

Vooralsnog kan worden opgemerkt dat rondom de planlocatie gelegen wegen is een traditioneel gemengd rioolstelsel aanwezig. In de bestaande situatie is er sprake van bedrijfsafvalwater. De aanwezige afvalwatervoorzieningen worden gewijzigd. De beoogde woningen zullen middels een eigen aansluiting worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel ter plaatse. Bovendien kan de rioolwaterzuivering de toename van afvalwater verwerken zonder het milieu zwaarder te belasten.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Op basis van de Leggerkaart van waterschap Rijn en IJssel is het mogelijk om de oppervlaktewateren in de omgeving van het plangebied inzichtelijk te maken. Ter impressie zie navolgende afbeelding.

Op basis van de leggerkaart van waterschap Rijn en IJssel zijn binnen het plangebied geen oppervlaktewateren gelegen. Wel is direct ten zuiden van het plangebied een watergang gelegen. Het betreft de Ruitersgoot, een sloot in beheer van waterschap Rijn en IJssel. Daarnaast is ten zuiden van het plangebied rivier De Berkel gelegen. Ondanks dat het plangebied naast De Berkel is gelegen, is het plangebied voldoende hoog gelegen dat het risico op wateroverlast klein is.

Met de beoogde herontwikkeling van het plangebied zullen geen handelingen plaatsvinden welke een negatief effect zullen hebben op de aanwezige watergangen. De aanwezige watergangen blijven onaangetast en de onderhoudsstroken behorende bij de watergangen worden vrij gehouden van obstakels.

Het hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (daken of verharding) wordt op de bodem opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Hiervoor is in de nieuwe situatie in het plangebied voldoende onverhard oppervlak beschikbaar. Er vindt vanwege de sloop van de bedrijfsbebouwing, waaronder de ligboxenstal, en oppervlakteverharding een grote afname van bebouwd en verhard oppervlak plaats. In de huidige situatie omvat het bebouwde en verharde oppervlak respectievelijk circa 1.657 m² en 4.207 m². In de toekomstige situatie betreft het bebouwde en verharde oppervlak respectievelijk 915 m² en 1.262 m². Er geldt derhalve geen eis voor het compenseren van verhard oppervlak. Het planvoornemen levert een positieve bijdrage aan hydrologisch neutraal ontwikkelen.



Afbeelding 4.9 - Uitsnede Leggerkaart waterschap Rijn en IJssel (rood omljnd het plangebied)

Inrichting en beheer

Op het perceel zijn geen watergangen aanwezig in het beheer van het waterschap. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich twee watergangen in beheer van waterschap Rijn en IJssel. Voor werken binnen 5 meter van de watergang geldt een vergunningplicht. De beplanting in het kader van het landschappelijk inpassingsplan wordt op ten minste 3 meter afstand van de watergang geplant, zodat voldoende ruimte beschikbaar blijft voor het onderhoud aan de watergang. Het planvoornemen heeft geen effect op deze watergangen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de eisen die gesteld worden aan de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.2.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied is door middel van twee verkeersontsluitingen reeds ontsloten op de Brinkweg. De Brinkweg betreft een 60 km/u weg en wordt met name gebruikt ten behoeve van bestemmingsverkeer. Een van de twee verkeersontsluitingen komt met onderhavig plan te vervallen. De inrit ten noorden van de bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar burgerwoning, blijft behouden. Deze ontsluiting dient als in- en uitrit ten behoeve van de bereikbaarheid van de vijf woningen rondom het centrale erf. Deze ontsluiting en de centrale erfruimte zullen voldoende wegbreedte en draaimogelijkheden hebben in verband met de bereikbaarheid van hulpvoertuigen zoals brandweer, politie en ambulance. De toegang tot deze ontsluiting wordt geborgd door het vestigen van een erfdienstbaarheid.

Om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling in beeld te brengen worden normen gehanteerd die zijn ontleend aan de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De gemeente Berkelland beschikt immers niet over normen om de verkeersgeneratie in beeld te brengen. De gemeente voorziet enkel in parkeernormen om de vereiste parkeerplaatsen in beeld te brengen. Deze komen aan bod onder het kopje 'parkeren'. Onderhavig initiatief betreft het staken van de melkveehouderij en het herontwikkelen van de locatie naar een woonfunctie waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en op locatie vier nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd.

Op basis van de parkeernormen die gelden in de gemeente Berkelland geldt dat de vier te realiseren wooneenheden overeenkomen met 'Koop, huis, vrijstaand'. De bestaande bedrijfswoning die wordt omgezet als burgerwoning heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie en is dus niet meegenomen in de berekening. Het plangebied kan worden aangemerkt als 'Buitengebied' in een weinig tot niet stedelijke gemeente. Dit betekent dat per woning rekening dient te worden gehouden met gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning (minimum is 7,8 mvt/etmaal, maximum is 8,6 mvt/etmaal).

Op basis van de CROW-rekentool is in de toekomstige situatie sprake van een verkeersgeneratie van maximaal 35 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een gemiddelde weekdag door de realisatie van de vier woningen. De verkeersgeneratie vormt door het geringe aantal geen belemmering voor het omliggende wegennet. Daarnaast wordt de verkeersveiligheid met het planvoornemen verbeterd, aangezien de twee verkeersontsluitingen op de Brinkweg in de huidige situatie worden aangepast naar één verkeersontsluiting voor het woonerf op de Brinkweg in de toekomstige situatie. Ten aanzien van de verkeersgeneratie moge het duidelijk zijn dat gelet op de aard en omvang van de activiteiten in de huidige en toekomstige situatie, het aannemelijk is dat de verkeersgeneratie voor wat betreft vrachtverkeer zal afnemen door het staken van de veehouderij ter plaatse.

Vanuit verkeerskundige aspecten bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. De gemeente Berkelland heeft wat betreft de parkeernormen eigen beleid opgesteld. De parkeernormen zijn afgeleid van CROW-kengetallen en zijn verankerd in bijlage 5 behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020'.

Voor wat de parkeerbehoefte geldt eenzelfde situatie als hierboven omschreven met betrekking tot verkeersgeneratie. Ten aanzien van de toekomstige te realiseren woningen dient rekening te worden gehouden met de realisatie van 2 parkeerplaatsen per woning. Hierbij is uitgegaan van een gemiddelde van 1,4 parkeerplaatsen per woning plus 0,3 parkeerplaatsen per woning voor het aandeel van bezoekers. Dit maakt 1,7 parkeerplaatsen, wat afgerond 2 benodigde parkeerplaatsen maakt.

Ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning, die omgezet wordt naar burgerwoning, zijn reeds een oprit met parkeervoorzieningen aanwezig. Deze parkeersituatie blijft ongewijzigd. Wat betreft de vier te realiseren woningen wordt, zoals ook blijkt uit de impressies in paragraaf 2.4 en gedetailleerde weergave in bijlage 3, met het erfinrichtingsplan voldoende rekening gehouden met voldoende parkeermogelijkheden nabij de te realiseren woningen. Het parkeren in de openbare ruimte, namelijk de centrale erfruimte die dient als gezamenlijke in- en uitrit vanaf de Brinkweg, wordt niet ingericht met parkeervoorzieningen omdat hier voldoende ruimte beschikbaar blijft voor de bereikbaarheid van hulpvoertuigen zoals brandweer, politie en ambulance.

Kortom, binnen het plangebied is voldoende oppervlakte en ruimte aanwezig om ten voorzien in voldoende parkeervoorzieningen. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.2.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied en de directie omgeving liggen geen kabels met een planologische beschermingszone die van invloed is op het plangebied. De reeds aanwezige hogedruk

aardgastransportleidingen van Gasunie blijft, zoals reeds onderbouwd in paragraaf 4.1.4 'externe veiligheid', behouden en gehandhaafd in de toekomstige situatie. De bestaande aanwezige verharding zal ongewijzigd blijven. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

4.3 M.e.r.-(beoordelings)plicht

Algemeen

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

In het kader van onderhavige ontwikkeling wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een woonbestemming, wordt de bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en worden vier nieuwe wooneenheden gerealiseerd. In verband met deze toekomstige ontwikkelingen dient bepaald te worden of een m.e.r.-beoordeling benodigd is.

4.3.1 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Onderdeel D

In onderdeel D, kolom 1 van het Besluit m.e.r. staan de activiteiten benoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Voor het realiseren van vier Ruimte-voor-Ruimtewoningen geldt D11.2: '*De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen*'. Er is met het initiatief immers sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. In kolom 2 staan voor deze activiteit drempelwaarden genoemd. In het geval dat de activiteit betrekking heeft op meer dan de genoemde drempelwaarde dan is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. Indien de activiteit beneden de drempelwaarde ligt, is er sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht.

D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1) Een oppervlakte van 100 hectare of meer
- 2) Een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- 3) Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het voorgenomen plan ziet op een bestemmingswijziging waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en waarbij vier nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd. Het betreft hier een bouwproject dat ziet op de bouw van woningen en valt daarom onder de uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Echter wordt qua omvang van deze activiteit niet voldaan aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2. Er is immers geen sprake van een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m².

Afweging

Aangezien niet aan de gevallen als genoemd in D11.2, kolom 2, wordt voldaan, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. In navolgende paragraaf is de vormvrije m.e.r.-beoordeling nader uitgewerkt.

4.3.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar

kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
2. Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of op basis van de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd moet worden. Het gaat hierbij om de volgende criteria (zie ook onderstaande tabel):

1. de kenmerken van het plan;
2. de plaats van het plan;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

1. Kenmerken van het project
<ul style="list-style-type: none"> • Omvang van het project • Cumulatie met andere projecten • Gebruik van natuurlijke grondstoffen • Productie van afvalstoffen • Verontreiniging en hinder • Risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën • Risico's voor de menselijke gezondheid (bijvoorbeeld als gevolg van waterverontreiniging of luchtvervuiling)
2. Plaats van het project
<ul style="list-style-type: none"> • Bestaande en goedgekeurde grondgebruik • Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen (met inbegrip van bodem, land, water en biodiversiteit) in het gebied en de ondergrond ervan • Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden: <ol style="list-style-type: none"> a. wetlands, oeverformaties, riviermondingen; b. kustgebieden en het maritieme milieu; c. berg- en bosgebieden; d. natuurreservaten en -parken; e. gebieden die in de nationale wetgeving zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; Natura 2000-gebieden die door de lidstaten zijn aangewezen krachtens Richtlijn 92/43/EEG en Richtlijn 2009/147/EG; f. gebieden waar de milieukwaliteitsnormen, in de wetgeving van de Unie vastgesteld en relevant voor het project, al niet worden nagekomen of worden beschouwd als niet-nagekomen; g. gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid; h. landschappen en plaatsen van historisch, cultureel of archeologisch belang.
3. Kenmerken van het potentiële effect
<ul style="list-style-type: none"> • de orde van grootte en het ruimtelijk bereik van de effecten (bijvoorbeeld geografisch gebied en omvang van de bevolking die getroffen kan worden) • de aard van het effect • het grensoverschrijdende karakter van het effect • de intensiteit en complexiteit van het effect • de waarschijnlijkheid van het effect • de verwachte aanvang, de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect • de cumulatie van effecten met de effecten van andere bestaande en/of goedgekeurde projecten • de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgesteld op basis van de onderzoeken die zijn uitgevoerd in het kader van de voorliggende toelichting. In onderstaande tabellen vindt de beoordeling/toets plaats aan de criteria die zijn genoemd in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Kenmerken van het project	
Criteria	Toets
Omvang van het project	<p>Feitelijke situatie Aan de Brinkweg 2 te Eibergen is een melkveehouderij gevestigd. Het bedrijf beschikt over een milieumelding voor 113 stuks melkvee en 102 stuks vrouwelijk jongvee. Het agrarische bouwvlak kent in de huidige situatie een omvang van circa 1,3 ha en het bedrijf beschikt over 33,83 ha landbouwgrond.</p> <p>Voorgenomen situatie Initiatiefnemer is voornemens het agrarisch bedrijf te staken en elders een agrarisch bedrijf te exploiteren. De locatie aan de Brinkweg 2 wordt volledig herontwikkeld. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en bijhorende voorzieningen worden gesloopt, de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en op locatie worden vier nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Bovendien wordt het erf aangeplant met groen, landschapselementen en wordt een gezamenlijke toegangsweg met een centraal erf gecreëerd. Tenslotte worden de woningen voorzien van de nodige verharding, nutsvoorzieningen en parkeerplaatsen.</p>
Cumulatie met andere projecten	In de omgeving bevinden zich enkele andere agrarische bedrijven. Veehouderijen binnen een straal van 1 km komen nauwelijks voor. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op een afstand van circa 320 meter. In de omgeving zijn geen goedgekeurde, maar nog niet gerealiseerde ontwikkelingen aanwezig. Cumulatieve effecten met andere agrarische bedrijven of projecten zullen derhalve niet optreden.
Gebruik van natuurlijke hulpbronnen	Binnen de bestaande inrichting is sprake van het gebruik van gas, elektriciteit en water. In de toekomstige situatie zullen de woningen voldoen aan het Bouwbesluit wat betekent dat de woningen enkel een riool, elektra- en wateraansluiting zullen hebben. De woningen zullen qua energie, isolatie en materiaalgebruik voldoen aan de meest actuele standaarden wat betreft nieuwbouw.
Productie van afvalstoffen	Met het plan wordt voorzien in de aanleg van een ontsluiting en dient binnen het erf te worden voorzien in de realisatie van nutsvoorzieningen en infrastructuur. Hier draagt initiatiefnemer zorg voor. De aanleg van nutsvoorzieningen en infrastructuur is op dit moment nog niet gedetailleerd uitgewerkt. Dit wordt nader uitgewerkt in het kader van een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen.
Verontreiniging en hinder	De ontwikkelingen vinden plaats in het buitengebied van de gemeente Berkelland. Gezien de aard en omvang van het planvoornemen kan worden uitgesloten dat het plan milieuhinder kan veroorzaken vanwege emissies van ammoniak, geur en geluid. Daarnaast is uitgesloten dat het planvoornemen negatieve invloed heeft op de bodemkwaliteit. Met deze ontwikkeling wordt een milieugevoelige factor, namelijk de melkveehouderij, weggenomen. De veehouderij wordt immers op onderhavige locatie gestaakt. De voorgenomen ontwikkeling komt ten goede van de ruimtelijke uitstraling en mogelijke gezondheidseffecten. In hoofdstuk 4 zijn de aspecten en maatregelen voor wat betreft verontreiniging en hinder nader uitgewerkt.
Risico van ongevallen	In de bestaande situatie is er geen sprake van een kwetsbaar object binnen een plaatsgebonden risicocontour van een risicovolle inrichting. In paragraaf 4.1.4 worden deze aspecten nader uitgewerkt.
Risico's voor de menselijke gezondheid	Bij de realisatie van de voorgenomen plannen wordt rekening gehouden met invloeden vanuit het plan op de omgeving. Met het voorgenomen plan worden de risico's voor de menselijke gezondheid beperkt, nu de veehouderij wordt gestaakt. Nadelige effecten op de volksgezondheid worden verminderd. Ten behoeve van het onderhavige plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt in hoofdstuk 4. De voorgenomen plannen leiden niet tot een verhoging, maar wel tot een verlaging van het risico voor de menselijke gezondheid van omwonenden.

Plaats van het project	
Criteria	Toets
Bestaand grondgebruik	Het plangebied betreft een agrarische veehouderij aan de Brinkweg 2 te Eibergen. De gronden zijn reeds agrarisch in gebruik en behoren tot het eigendom van initiatiefnemer.
Relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied	N.v.t.
Het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor:	
<ul style="list-style-type: none"> gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden) 	Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van door de Wet natuurbescherming beschermde gebieden. Zie ook paragraaf 4.2.2 'Ecologie'.
<ul style="list-style-type: none"> gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden 	Nee
<ul style="list-style-type: none"> gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid 	N.v.t.
<ul style="list-style-type: none"> landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang. 	<p><u>Cultuurhistorie</u>: het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering in het kader van het planvoornemen. Voor meer informatie zie § 4.2.1.</p> <p><u>Archeologie</u>: het aspect archeologie vormt geen belemmering in het kader van het planvoornemen. Voor meer informatie zie § 4.2.1.</p>

Kenmerken van het potentiële effect	
Gevoelig gebied	Toets
Bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking)	De planlocatie bestaat momenteel reeds uit een agrarisch bedrijf in de zin van een veehouderij met daaromheen ararische gronden. De effecten van de plannen zijn beperkt tot de locatie zelf. De effecten op de omgeving zijn beperkt en voldoen aan de daarvoor gestelde voorwaarden. In hoofdstuk 4 zijn de effecten en maatregelen nader uitgewerkt.
Grensoverschrijdende karakter van het effect	n.v.t.
Waarschijnlijkheid van het effect	Van onevenredige effecten voor de omgeving is geen sprake.
Duur, frequentie en de omkeerbaarheid van het effect	Er is met het planvoornemen sprake van een ontwikkeling waarbij woningen worden geraliseerd. De effecten zijn blijvend. Zoals echter al verwoord in het voorgaande zijn deze effecten niet van dien aard dat sprake is van een onevenredige aantasting. Met het planvoornemen worden milieunadelige effecten enkel verminderd. In hoofdstuk 4 zijn de effecten en maatregelen nader uitgewerkt.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

er met onderhavig planvoornemen geen sprake is van onevenredige effecten. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben dat het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk is.

4.4 Economische aspecten

Op 1 juli 2008 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepalingen omtrent de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de Grex-wet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

De voorliggende ontwikkeling betreft een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Hierdoor geldt een verplichting tot kostenverhaal. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente zal hiervoor een anterieure overeenkomst worden gesloten.

4.5 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het bestemmingsplan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren. Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze aan het bestemmingsplan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het bestemmingsplan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de planregels. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

Hoofdstuk 5 – Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP 2012) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020', vastgesteld op 28 juni 2022.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven, waaraan in de regels voorwaarden zijn verbonden. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding.

5.3 Toelichting op de regels

De regels leggen de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing vast. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

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

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels behelzen de begrippen en de wijze van meten.

Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden.

5.3.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;

- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan. De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van gronden en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning. De afwijking van de bouwregels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om onder voorwaarden afwijking te verlenen van een specifieke regel.

De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik. De afwijking van de gebruiksregels heeft tot doel bepaald gebruik wat eerder is uitgesloten onder voorwaarden wel toe te laten.

Onderstaand worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' is toegekend aan de gronden binnen het huidige bouwvlak die met de toekomstige ontwikkeling het huidige gebruik als agrarische grond zullen behouden. Hier vinden dan ook geen wijzigingen plaats van het grondgebruik. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' wordt overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020'. Ter plaatse van deze gronden wordt geen bouwvlak opgenomen en wordt derhalve geen bouwmogelijkheid geboden voor de bouw van een gebouw.

Groen – Landschapselement

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder (on)verharde wegen met het bestaande aantal rijstroken, bermen, paden en parkeervoorzieningen; geluidswerende voorzieningen; groenvoorzieningen, zoals wegbeplanting; (openbare) nutsvoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestemming dient ten behoeve van het borgen van de bereikbaarheid en ontsluiting van het woonerf.

Wonen

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepen of bedrijven, terras, tuinen en erven, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting en landschappelijke inpassing, (onverharde) wegen en paden, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen.

Ter plaatse van de drie te realiseren woningen gelden afzonderlijk de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 1' per woonperceel en afwijkende inhoudsmaten namelijk respectievelijk 600 m³, 750 m³ en 900 m³. De te realiseren woningen moeten worden gebouwd achter de 'figuur: voorgevellijn'. In de bouwregels is opgenomen dat de voorgevel van de woning dient te

worden opgericht in of achter de aanduiding 'voorgevelijn'. Wat betreft goot- en bouwhoogte geldt voor deze te realiseren woningen de bouwregel 'maximum goothoogte: 4,5 m; en maximum bouwhoogte: 9 m'. De bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet naar burgerwoning, geldt de bestaande inhoudsmaat en bestaande maatvoering qua goot- en bouwhoogtes.

Ter plaatse van de historische boerderij geldt de aanduiding 'karakteristiek'. Zoals omschreven in paragraaf 4.2.1 'cultuurhistorie' en de conclusies en aanbevelingen in het cultuurhistorisch onderzoeksrapportage geldt wat betreft de cultuurhistorisch waardevolle boerderij dat deze tevens naast wonen tevens dient voor het behoud en herstel van de beeldbepalende elementen van de ter plaatse aanwezige karakteristieke bebouwing.

In de regels behorende bij de bestemming is de voorwaarden opgenomen dat de bouw van één woning of meerdere woningen pas mag worden uitgevoerd indien de gemengde struweelhaag aan de noordzijde van het plan, de hoogstam fruitboomgaard aan de noordwestzijde van het plan en het loofbosje aan de zuidwestzijde van het plan is gerealiseerd, wordt beheerd en duurzaam in stand wordt gehouden conform de voorwaarden en uitgangspunten in het landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels.

In de regels behorende bij de bestemming zijn naast de voorwaardelijke verplichtingen ten aanzien van de historische boerderij (cultuurhistorie), landschappelijke inpassing, sloop bebouwing (zoals ook opgenomen in Bijlage 2 bij de regels) en archeologische waarden (zie dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'), een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het saneren van de plaatselijke bodemverontreiniging. De verontreiniging beperkt zich tot een oppervlakte van circa 20 m² en is alleen aanwezig in de laag van 0,0 – 0,5 m -mv. De geschatte omvang van grond met een classificatie "industrie" is circa 10 m³. Deze bodem- en asbestverontreiniging, zoals aangeduid in Bijlage 3 van de regels, moet zijn gesaneerd voordat met de met de bouwwerkzaamheden voor de woningen wordt gestart.

Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' gehandhaafd uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020' voor een deel van het plangebied. Voor het plangebied geldt dat de delen ten zuiden van de huidige boerderij, de strook grasland ten oosten van vindplaats 1 en rondom het bestaande woonhuis, maar ook onder de historische boerderij, de verwachting is dat in deze delen nog archeologische resten uit verschillende perioden aanwezig zijn. De voor 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden, behalve bestemd zijn voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Daarnaast worden voorwaarden gesteld aan het slopen en aan het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen, te weten de antidubbeltelregel, algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedureregels en overige regels.

Anti-dubbeltelregel

In de anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn onder andere regels opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en bestaande afwijkende maatvoering.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is aangegeven wat de algemene gebruiksregels zijn en onder welke voorwaarden afgeweken kan worden van de gemeentelijke parkeernormen zoals opgenomen in Bijlage 4 van de regels.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling is aangegeven op welke wijze rekening moet worden gehouden met de gebiedsaanduidingen 'overige zone – aardkundig waardevol', 'vrijwaringszone – antenneveld 2' en 'vrijwaringszone – radar 2'.

Algemene afwijkingsregels

Deze bepalingen geven het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in specifieke gevallen af te wijken van het bestemmingsplan. Het betreft onder andere algemene afwijkingsregels, bed and breakfast en het toestaan van een extra verblijfsobject met een woonfunctie binnen een (bedrijfs-)woning.

Algemene wijzigingsregels

Deze bepalingen geven het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in specifieke gevallen plan in geringe mate het bestemmingsplan te wijzigen. Het betreft onder andere een wijziging naar Bos, Groen - Landschapselement, Natuur, of een wijziging voor het vergroten van de bestemming 'Wonen' en de wijziging van aanduidingen.

Algemene procedure regels

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt een standaard voorbereidingsprocedure.

Overige regels

In dit artikel is een verwijzing naar andere wettelijke regelingen opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk is het sluitstuk van de regels en bevat alle bepalingen die nog niet elders ondergebracht zijn. De regels zijn algemeen van aard en gelden in principe voor alle bestemmingen.

Overgangsrecht

In deze regel wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze regel bevat de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 – Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 1.3.1. van het Bro dienen Burgemeester en Wethouders te besluiten en te publiceren of er terinzagelegging van het bestemmingsplan plaatsvindt, of er zienswijzen kunnen worden ingediend en of er een onafhankelijke adviesinstantie advies uitbrengt.

Ook is in artikel 1.3.1. Bro bepaald dat het voornemen tot het voorbereiden van een bestemmingsplan waarbij geen MER wordt opgesteld, dient te worden gepubliceerd conform artikel 3:12 lid 1 en 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en langs elektronische weg.

Inspraak

Voor dit bestemmingsplan is een inspraakprocedure gevolgd. De gemeente heeft een voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2)' ter inzage gelegd van 27 oktober 2022 tot en met 9 november 2022. De inzage van het voorontwerpbestemmingsplan is aangekondigd via Gemeenteblad van Berkelland en was te raadplegen via de publiekswinkel en digitaal via ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze periode zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Ondanks dat er geen inspraakreacties zijn ontvangen, heeft eenieder ook de mogelijkheid een zienswijze tegen het ontwerpplan in te dienen.

Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1. Bro dient vooroverleg te worden gevoerd met diensten van het Rijk, provincie en het waterschap. Deze instanties kunnen aangeven dat in bepaalde gevallen vooroverleg niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavig plan zijn geen nationale belangen in het geding. Vooroverleg met de Rijksoverheid is dan ook niet noodzakelijk. In het kader van het planvoornemen wordt overleg gepleegd met de gemeente Berkelland, de Omgevingsdienst Achterhoek, het Waterschap Rijn en IJssel en provincie Gelderland. Hun reacties worden te zijner tijd hier omschreven.

Omgevingsdienst Achterhoek

De Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) heeft in een vroeg stadium van voorliggend bestemmingsplan reeds de van toepassing zijnde planologische en milieuhygiënische onderzoeksaspecten beoordeeld. Het betrof een beoordeling en advisering inzake milieuzonering, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid, archeologie en ruimtelijke ordening in het algemeen. Deze beoordeling en adviezen zijn meegenomen in onderhavig bestemmingsplan. Voor meer informatie zie hoofdstuk 4.

Omgevingsdienst Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel (ODA) heeft naar aanleiding van de ingediende Digitale Watertoets (zie bijlage 9 behorende tot deze toelichting) een reactie geformuleerd (d.d. 1-12-22). De reactie was als volgt: *'In het plan worden waterbelangen geraakt. Hierbij ontvangt u mijn voorlopig advies.*

- *Het plangebied grenst aan een watergang van het waterschap. In de waterparagraaf zal toegelicht moeten worden hoe hier rekening mee wordt gehouden. Voor werken binnen 5 m van de watergang geldt een vergunningplicht, dit moet benoemd worden in de waterparagraaf. Uit het landschappelijk inpassingsplan blijkt dat in de 5 m keurzone heggen en een bosje gepland zijn. Mijn advies is beplanting op tenminste 3 m afstand van de watergang aan te planten, zodat er voldoende ruimte beschikbaar blijft voor het onderhoud aan de watergang.*
- *In het plangebied is sprake van een afname van het verhard gebied. Er geldt daarom geen eis voor het compenseren van verhard oppervlak. Wel wil ik als advies meegeven om de kans te benutten om het plangebied waterneutraal en klimaatrobust in te richten. Dit kan door binnen het plangebied ruimte te maken voor het bergen en infiltreren/vertraagd afvoeren van hemelwater met een volume van 55mm/ m2 verhard oppervlak. Dit kan bijvoorbeeld in wadi's of greppels.*

- *Het plangebied is naast de Berkel gelegen, maar is voldoende hoog gelegen dat het risico op wateroverlast klein is. Dit is te zien op de klimaatatlas Berkelland. De kans op wateroverlast in de woningen kan verder worden verkleind door het vloerpeil ca 20 cm hoger dan het straatpeil aan te leggen.*
- *De ontwikkeling mag niet leiden tot een wijziging van de grondwaterstand en de woningen moeten zodanig worden gebouwd dat deze geen hinder ondervinden van het grondwater. Graag zie ik in de waterparagraaf een onderbouwing hiervan.*
- *Het plan heeft effect op de afvalwaterketen. U zult met de gemeente moeten afstemmen of het gemeentelijk stelsel dit kan verwerken. De rioolwaterzuivering kan de toename van afvalwater verwerken zonder het milieu zwaarder te belasten.'*

Onderhavig bestemmingsplan is aangepast naar aanleiding van het advies van het Waterschap Rijn en IJssel. Hierdoor zijn aanpassingen verricht in hoofdstuk 2 en paragraaf 4.2.3 in onderhavige toelichting. Daarnaast is bijlage 3 'beeldkwaliteitsplan en landschappelijk inpassingsplan' geactualiseerd. Met de aanpassingen is aangehaakt bij het advies van het waterschap.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft begin december 2022 kennis genomen van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2)". Hierop heeft zij op 11 januari 2023 een vooroverleg reactie gestuurd (zaaknummer 2022-017169). In het plan spelen de provinciale belangen Wonen en Klimaatadaptatie. Deze belangen werden onvoldoende meegewogen in uw plan. Ten aanzien van Wonen is paragraaf 3.3.2 (regionale woonagenda) geactualiseerd en aangepast. Ten aanzien van Klimaat is paragraaf 3.2.2 geactualiseerd en aangepast. De aanpassingen leiden verder niet tot een wijziging van het plan.

Omgevingsdialoog

Gemeente en initiatiefnemers achten het van belang dat de ontwikkeling vroegtijdig aan omwonenden wordt toelicht en met de omgeving wordt besproken. Doel van een omgevingsdialoog is om omwonenden de informeren en in gelegenheid te stellen hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken.

Voorafgaand aan de formele voorbereidingsprocedure is een omgevingsdialoog gevoerd met de buurt. Initiatiefnemer en de betrokken adviseur hebben iedere omwonenden in de buurt bezocht in de periode juli en augustus 2022. Hierbij heeft initiatiefnemer het plan ter plaatse van Brinkweg 2 gepresenteerd aan de hand van het landschappelijke inpassingsplan. Het waren prettige gesprekken waarbij ruimte was voor feedback. Omwonenden hebben positief gereageerd op de stedenbouwkundige en ruimtelijke invulling, het woonerf, de ruimte voor extra landschappelijke inpassing en wensten initiatiefnemer succes met het voltooien hiervan.

Omwonenden hebben daarnaast de mogelijkheid om formeel te reageren tijdens de procedure van het bestemmingsplan.

Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemming worden te zijner tijd beschreven in navolgend hoofdstuk.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Algemeen

Een bestemmingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De wettelijke procedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. De procedure ziet er als volgt uit:

- Vooroverleg met betrokken instanties;
- Openbare kennisgeving van het ontwerpbestemmingsplan;
- Terinzagelegging van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen worden ingebracht;
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken;
- Algemene bekendmaking van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, vanaf 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- Inwerkingtreding op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Ontwerp bestemmingsplan

Voorafgaand aan het ontwerp bestemmingsplan heeft het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)' heeft overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wro ter inzage gelegen van 11 mei tot en met 21 juni 2023.

Gedurende deze periode is een zienswijze ingediend door een buurtbewoner. Deze zienswijze heeft geleid tot tekstuele aanpassingen in de toelichting. In het plan was ooit sprake van het realiseren van een 'klompenpad' (paragraaf 2.4). Hier was ooit in het verleden sprake van, maar waar nu met het recente plan geen sprake meer van is. Derhalve is bij de wijziging van het ontwerp plan naar vastgesteld plan deze zin verwijderd. Voor het overige zijn er geen zienswijze ingediend die gevolgen hebben voor het vervolg van het plan.

7.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2022-1 (Brinkweg 2 Eibergen)' is op 19 september 2023 door de gemeenteraad van de gemeente Berkelland vastgesteld.

Bijlagen

1. Impressie huidige situatie
2. Milieutekening bestaande situatie
3. Landschappelijk inpassingsplan
4. Bodemonderzoek
5. Archeologisch onderzoek
6. Cultuurhistorisch onderzoek
7. AERIUS Verschilberekening
8. Quicksan Flora en Fauna
9. Digitale Watertoets