

Omgevingsvergunning

Ruimtelijke onderbouwing Polhaarweg 4 Neede (gemeente Berkelland)

Opdrachtgever : De heer J. Mensink
Projectnummer : P1993.01
Project : Ruimtelijke onderbouwing Polhaarweg 4
Neede
Datum : 28 september 2012
Status : Ontwerp

Auteur:	Datum:
Dhr. J. Geerdink	28 september 2012

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	BESTAANDE SITUATIE.....	5
1.3	NIEUWBOUWPLAN.....	7
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	10
2	RUIMTELIJK BELEID	13
2.1	INLEIDING.....	13
2.2	NATIONAAL BELEID.....	13
2.3	PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	14
2.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	18
3	MILIEUTECHNISCHE EN RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	19
3.1	INLEIDING.....	19
3.2	BODEM	19
3.3	ASBESTINVENTARISATIE	21
3.4	GELUID.....	21
3.5	GEURHINDER.....	21
3.6	EXTERNE VEILIGHEID	21
3.7	WATERTOETS	22
3.8	ARCHEOLOGIE.....	24
3.9	FLORA EN FAUNA.....	26
3.10	LUCHTKWALITEIT.....	27
3.11	CONCLUSIE MILIEUTECHNISCHE EN RUIMTELIJKE ASPECTEN	28
4	VERKEER EN PARKEREN	29
4.1	VERKEER.....	29
4.2	PARKEREN.....	29
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	30
5.1	EXPLOITATIE.....	30
5.2	TEGEMOETKOMING IN SCHADE.....	30
5.3	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	30

Bijlagen

- I. Rapportage verkennend bodemonderzoek
(Aquaterra – KuiperBurger, rapport CLGOOST08208_VO_01, d.d. 25-11-2008)
- II. Rapportage Quickscan natuurtoets
(Stichting Staring Advies, rapport 1240, d.d. juni 2012)
- III. Milieuadvies gemeente Berkelland; aspect industrielawaai
(gemeente Berkelland, d.d. 24 november 2011)
- IV. Milieuadvies gemeente Berkelland, aspecten bedrijven en milieuzonering, geur
veehouderijen, externe veiligheid en luchtkwaliteit
(gemeente Berkelland, d.d. 23 november 2011)
- V. Inrichtingsplan locatie Polhaarweg 2 – 4 te Neede
(Tuin & Landschap ontwerp bureau De Graaf Hoveniers, versie 2G, d.d. 05-06-2012)
- VI. Saneringsregeling asbestwegen 2^e fase, evaluatieverslag sanering Polhaarweg 4 Neede
(Arcadis, rapport 110301 /OF9/1V0/001444, d.d. 17 maart 2010)

Afbeeldingen

Afbeelding 1.	Ligging van de planlocatie in het buitengebied van de gemeente Berkelland	5
Afbeelding 2.	De planlocatie vanuit de lucht (bron: Google Maps)	6
Afbeelding 3.	De planlocatie gezien vanaf de Polhaarweg (bron: Google Streetview).....	6
Afbeelding 4.	Voorgenomen ontwikkelingen indicatief (bron luchtfoto: Google Maps).....	9
Afbeelding 5.	Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Neede, herziening 1987	10
Afbeelding 6.	Uitsnede plankaart voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012	12
Afbeelding 7.	Uitsnede beleidskaart Ruimtelijke structuur (Streekplan Gelderland 2005)	14
Afbeelding 8.	Weergave ligging planlocatie t.o.v. Natte Ecologische Verbindingszones..	23
Afbeelding 9.	Ligging planlocatie op archeologisch beleidskaart Berkelland.....	24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Van Bevervoordestraat 20 te Gelselaar is het bedrijf Mensink Bosbouw V.O.F. in bedrijf. De eigenaren van het bedrijf, J.G. Mensink en S. Mensink, zijn voornemens om de locatie Van Bevervoordestraat te Gelselaar te herontwikkelen en in het kader daarvan de bedrijfsvoering van Mensink Bosbouw te verplaatsen naar de planlocatie aan de Polhaarweg 4 te Neede. Ook de bedrijfsvoering van Mensink Verhuur, op de huidige locatie in Gelselaar tevens (kleinschalig) in bedrijf, wordt verplaatst naar de planlocatie aan de Polhaarweg 4 te Neede.

Op de planlocatie Polhaarweg 4 is in de huidige situatie een (voormalig) agrarisch bedrijf gevestigd, welke in het bezit is van een vergunning voor o.a. het houden en fokken van varkens. Het voorliggende plan is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

De gemeente Berkelland heeft inmiddels aangegeven in principe medewerking te geven aan de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie. Hiertoe is een omgevingsvergunning van de gemeente Berkelland noodzakelijk, waarbij de gemeente toestaat te 'handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening'.

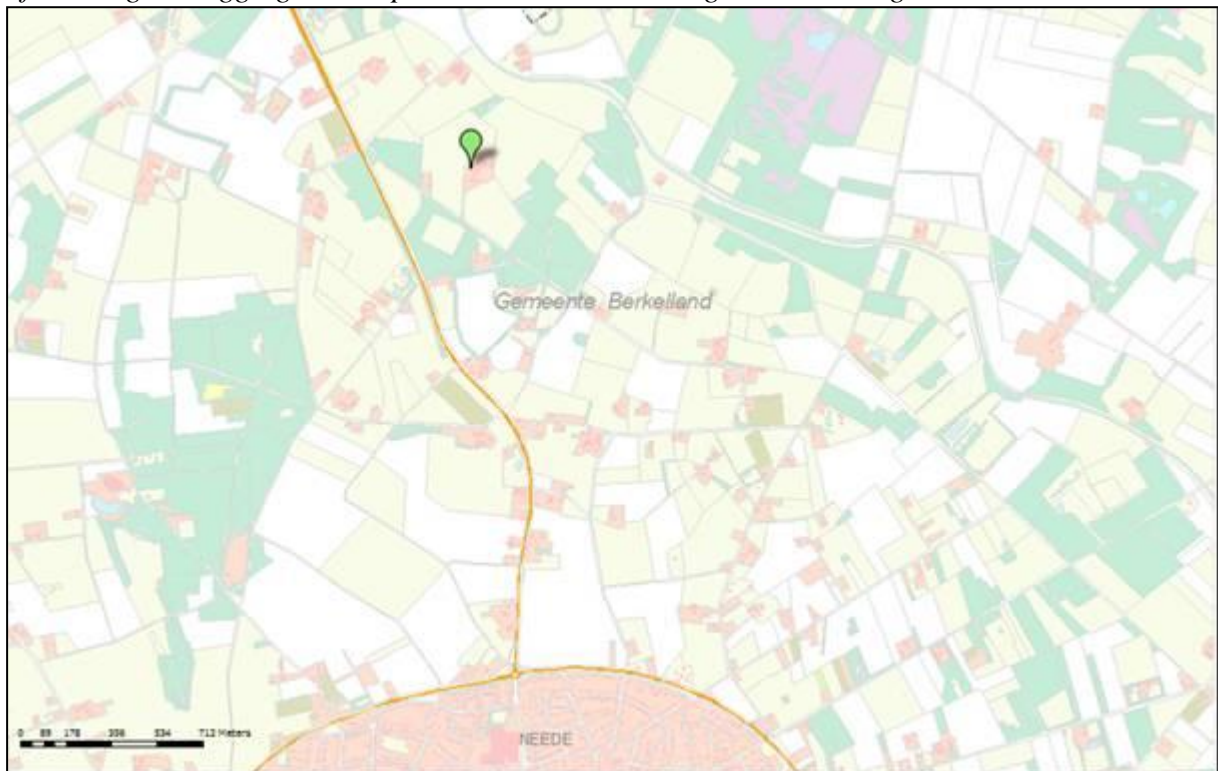
In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Indien noodzakelijk geacht zijn voor één of meerdere aspecten aanvullende haalbaarheids-onderzoeken uitgevoerd, waarvan de rapportages als bijlage bij deze Ruimtelijke onderbouwing zijn gevoegd. Beschrijvingen van de belangrijkste conclusies uit de rapportages van de uitgevoerde haalbaarheids-onderzoeken zijn in de Ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Waar mogelijk is bij de behandeling van de diverse milieuaspecten aangesloten bij het milieuadvies, zoals door de gemeente Berkelland is opgesteld.

1.2 Bestaande situatie

De planlocatie ligt ten noorden van Neede in het beeklandschap van de Schipbeek en de Elsbeek (zie onderstaande afbeelding). Dit landschap bestaat uit natte gronden en werd in vroegere tijden gebruikt als wei- en hooilanden. Heel vroeger werden deze gronden gekenmerkt door elzenbroekbos als gevolg van de lage, natte ligging. De percelen die te nat waren voor weideland werden hooilanden. Het zijn vaak langwerpige percelen loodrecht op de stroomrichting van de waterloop.

Ten noorden en zuiden van de planlocatie aan de Polhaarweg ligt het natte heide ontginningslandschap. Dit landschap is hier kenmerkend voor zijn rechte verkaveling van wegen en kavels. Ook de landschapselementen zijn vaak lijn- of blokvormig. De bebouwingstructuur staat in dit type landschap vooral langs de wegen. Veel voormalige heidevelden zijn omgevormd naar grasland en veel lijnvormige elementen zijn verdwenen of aangetast door de schaalvergroting.¹

Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie in het buitengebied van de gemeente Berkelland



Planlocatie

De planlocatie bestaat uit de kadastrale percelen, bekend onder gemeente Neede, sectie H, nummers 1307 en 1308. Het perceel wordt middels een toegangsweg (zuid) ontsloten op de Polhaarweg. Op circa 320 meter ten westen van de planlocatie is de provinciale weg N824 (Diepenheimseweg) gelegen. De planlocatie is gelegen in een gebied dat voornamelijk in gebruik is als bouw-/grasland en natuur (bos) met verspreid enige bebouwing (vooral burgerwoningen of agrarische bedrijven). Ten noorden van de planlocatie stroomt de Buurserbeek (zuidoost – noordwest).

¹ Bron: Voorstel landschap en/of natuurverevening Polhaarweg 4; gemeente Berkelland, 14-11-2011

Op de planlocatie zijn in de huidige situatie twee woningen gelegen (Polhaarweg 2 en 4), evenals een 6-tal schuren t.b.v. van de voormalige agrarische bedrijfsvoering.

Afbeelding 2. De planlocatie vanuit de lucht (bron: Google Maps)



Afbeelding 3. De planlocatie gezien vanaf de Polhaarweg (bron: Google Streetview)



1.3 Nieuwbouwplan

Op de planlocatie is in de huidige situatie een (voormalig) agrarisch bedrijf aanwezig. Op de locatie is sprake van twee (bedrijfs)woningen evenals een zestal agrarische gebouwen, waaronder een kapschuur met een opslag van smeermiddelen en een schuur met opslag van bestrijdingsmiddelen, een bovengrondse dieselolietank met tankplaats en een stalling van voertuigen. De agrarische bedrijfsvoering is reeds beëindigd. De verharding op het perceel bestaat voor een groot deel uit klinkers. Ten behoeve van het bereiken van het bestaande erf met woningen en schuren wordt gebruik gemaakt van de inrit aan de zuidzijde van de planlocatie.

De initiatiefnemers zijn voornemens om de bestaande woningen te handhaven, evenals één bestaand bedrijfsgebouw en delen van twee andere bedrijfsgebouwen. De overige aanwezige bebouwing zal worden gesloopt. Op de planlocatie zal daarnaast een bedrijfspand, afkomstig van de huidige locatie van Mensink Bosbouw aan de Van Bevervoordestraat 18 te Gelselaar, worden herbouwd. In afbeelding 4 is een indicatieve weergave van de voorgenomen ontwikkelingen weergegeven. De exacte situering e.d. zijn opgenomen in het inrichtingsplan (bijlage V).

In de huidige situatie is ten behoeve van de oorspronkelijke agrarische activiteiten in totaal ca. 2.600 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig (excl. bestaande woningen). De sloop van in totaal ca. 2.000m² aan bedrijfsbebouwing is voorzien. Dit is nodig omdat de kwaliteit, omvang en hoogte van de bestaande bebouwing niet geschikt blijken voor de functie van bosbouwbedrijf. Daar staat tegenover de nieuwbouw van in totaal ca. 1.125 m² nieuwe bebouwing, waaronder een bedrijfsruimte van ca. 425 m² die voorheen op het bedrijfsperceel in Gelselaar stond. In de nieuwe situatie zal er daardoor sprake zijn van ca. 1.725 m² aan bedrijfsbebouwing. Dat is 34% minder dan in de oorspronkelijke situatie.

Op de planlocatie zal de bedrijfsvoering van Mensink Bosbouw (evenals de bedrijfsvoering van Mensing Verhuur) worden voortgezet. De activiteiten van Mensink Bosbouw zijn:

- Stallen van machines en tractoren
- Reparatie / onderhoud van eigen machinepark
- Opslag van hout
- Opslag van houtchips (ca. 4.250 m³)
- In- en verkoop van hout en houtchips
- Bosbouwwerkzaamheden (vinden bijna uitsluitend plaats op projectlocaties)
- Werkzaamheden planlocatie;
 - restanten takhout versnipperen
 - laden en lossen stamhout
 - laden en lossen houtchips e.d.
 - laden en lossen machines
- Mestopslag
- Verwarmen werkplaats en huizen d.m.v. houtchips gestookte cv-kachel (100 kW, te plaatsen in kachelruimte 1a (zie inrichtingsplan bijlage V)

De activiteiten van Mensink Verhuur betreffen het verhuren van divers materieel voor zowel bosbouw, wegebouw als grondverzet.

De werkzaamheden van Mensink Bosbouw worden voornamelijk uitgevoerd op de projectlocaties, en niet op de eigen bedrijfslocatie. De activiteiten op de bedrijfslocatie bestaan voornamelijk uit opslag van het machinepark, opslag van hout(snippers), kantoorwerkzaamheden en onderhoudswerkzaamheden aan het machinepark. Ook bestaat de wens om gebruik te maken van de reeds aanwezige giertank t.b.v. de opslag van mest.

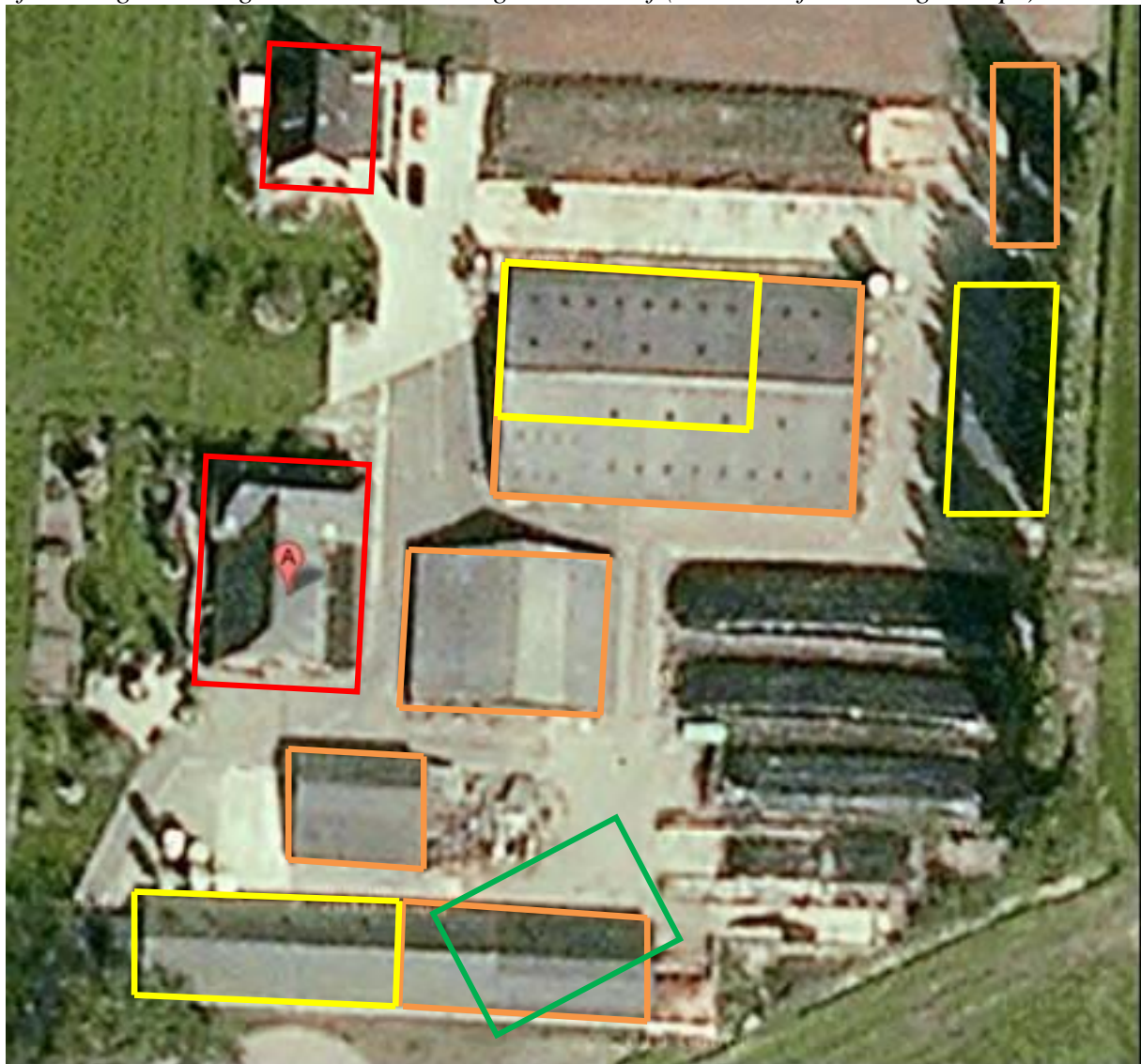
In opdracht van de initiatiefnemers heeft Tuin & Landschap Ontwerpbureau De Graaf Hoveniers een terreininrichtingsplan opgesteld voor het inpassen van de planlocatie in de omgeving. Deze is als bijlage V bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De toegangsweg naar het erf, vanaf de Polhaarweg, wordt aan beide zijden voorzien van een rij *Tillia cordata* (winterlinde), welke voorafgegaan worden door een rode beuk aan weerszijden van de ingang van de toegangsweg. De bestaande Italiaanse populieren bij de ingang van de toegangsweg worden verwijderd. Verder naar achteren, bij de entree van het erf, wordt de groep bestaande fruitbomen uitgebreid met een vijftal aan te planten fruitbomen. Aan de overzijde van de toegangsweg wordt de bestaande groep *Quercus robur* (zomereik) gehandhaafd.

De bebouwing op het erf wordt langs de zuid- en oostzijde aan het oog onttrokken door het aanplanten van een bosplantsoen (singelbeplanting), bestaande uit o.a. meidoorn, vuilboom, hulst en ruwe berk. Aan de zuidzijde zijn in het bosplantsoen enkele essen als solitaire boom voorzien. De damwand langs de oostzijde van de werktuigenstalling wordt aan het oog onttrokken door het vervangen van de bestaande Italiaanse populieren door nieuwe exemplaren.

Aan de noordzijde van de planlocatie, aan de achterzijde van de bedrijfsbebouwing, wordt op de locatie van de huidige veevoer opslagplaatsen een weiland met een groot aantal hoogstam fruitbomen aangelegd. Deze wordt aan de zuid- en oostzijde (ook deels westzijde) omgeven door dezelfde singelbeplanting die langs de zuidzijde van het erf wordt aangelegd. Tenslotte worden de privétuinen van de woningen afgescheiden van de bedrijfsbebouwing door het planten van enkele beukenhagen.

Afbeelding 4. Voorgenomen ontwikkelingen indicatief (bron luchtfoto: Google Maps)



- Bestaande en te handhaven woningen
- Te handhaven bebouwing
- Te slopen bebouwing
- Nieuw te bouwen bedrijfspand

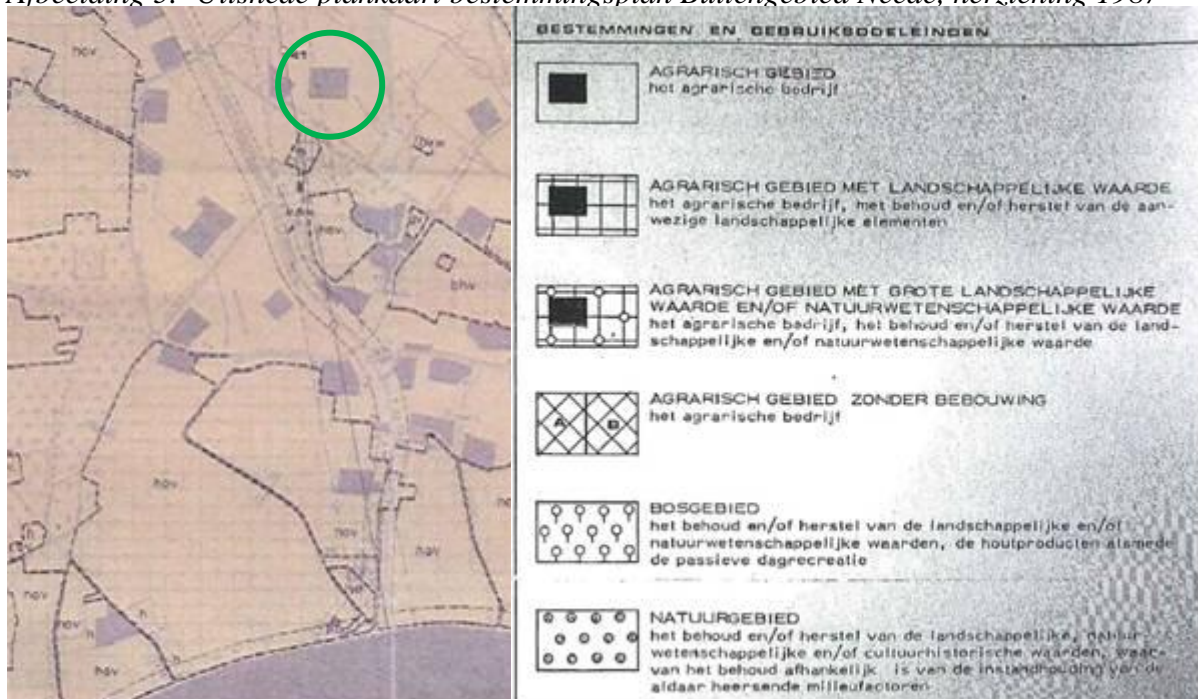
1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het bestaande perceel aan de Polhaarweg 2-4 te Neede geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Neede, herziening 1987'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Neede op 30 oktober 1990 en is door Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd op 27 mei 1991, onder nummer RG90.60904-RWG/G5209. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 27 mei 1991. De bestemming van het perceel is 'Agrarisch gebied' met agrarisch bebouwingsoppervlak. Deze bestemming geeft aan dat de gronden voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf mogen worden gebruikt, waarbij de bebouwing binnen het aangegeven bebouwingsoppervlak moet worden opgericht.

Het oprichten en in werking hebben van een bosbouwbedrijf op de planlocatie is derhalve in strijd met de bestemming 'Agrarisch gebied'. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (art. 2.1 lid c, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De omgevingsvergunning kan bij strijdigheid met het bestemmingsplan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Als afbeelding 5 is een uitsnede van de plankaart weergegeven, met de verklaring van de bestemmingen.

Afbeelding 5. Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Neede, herziening 1987



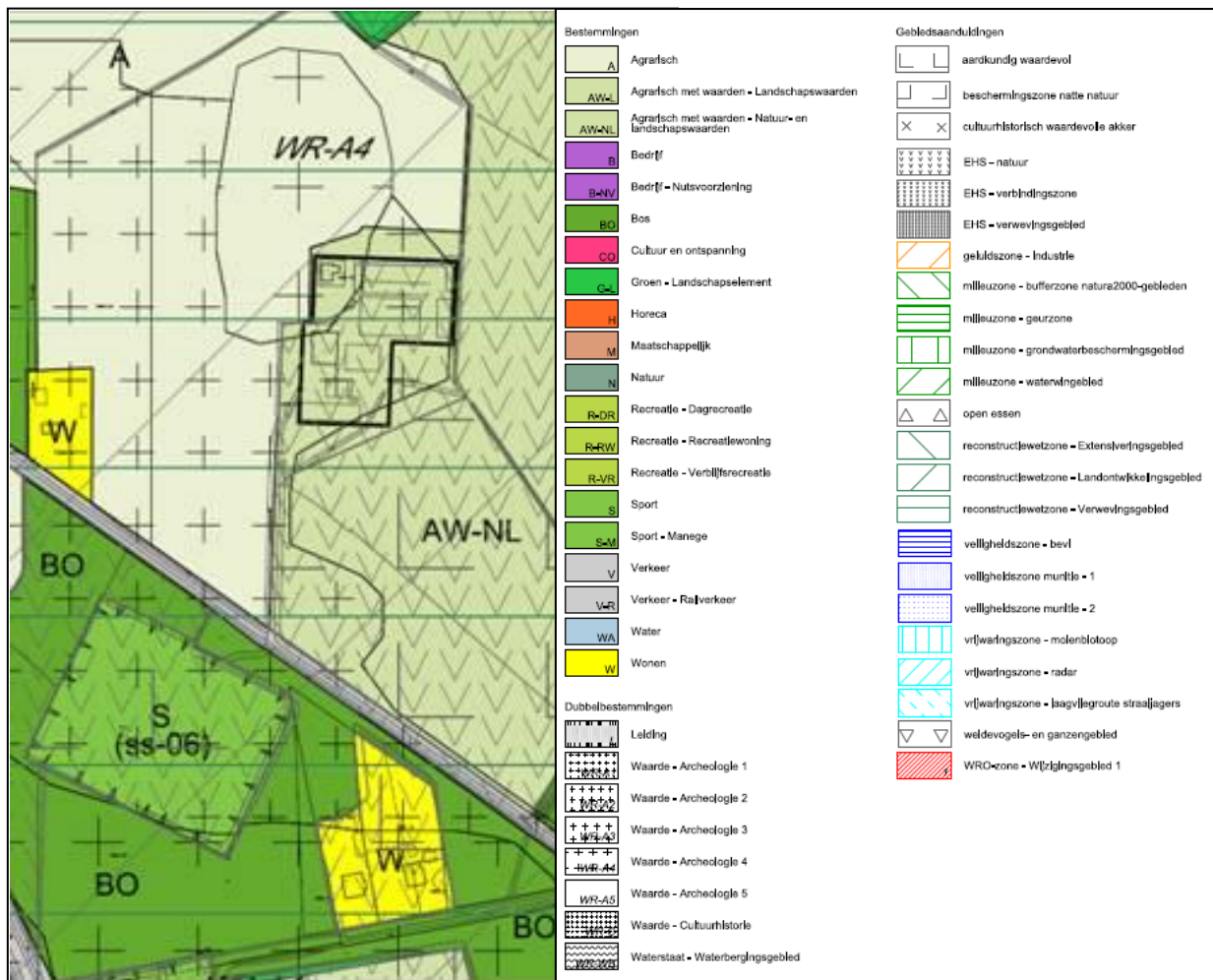
Momenteel is de gemeente Berkelland bezig met het opstellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012'. Dit bestemmingsplan is als voorontwerp bestemmingsplan gepubliceerd. Een uitsnede van de plankaart, evenals een verklaring van de bestemming, is als afbeelding 6 bijgevoegd. In het voorontwerp bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden', met als dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'.

De planlocatie is in het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2012 bestemd voor:

- a) agrarische doeleinden, waaronder mede wordt verstaan agrarisch natuurbeheer, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b) grondgebonden agrarische bedrijven;
- c) niet-grondgebonden bedrijven;
- d) bestaande intensieve veehouderijbedrijven;
- e) glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- f) gebruikgerichte paardenhouderijen al dan niet in samenhang met een agrarisch bedrijf, dan wel een combinatie van een gebruikgerichte en een productiegerichte paardenhouderij, met bijbehorende voorzieningen zoals onder meer stap- of trainingsmolens, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'
- g) ondergeschikte (productiegerichte) paardenhouderijen;
- h) wonen in een bedrijfswoning
- i) ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' zijn bedrijfswoningen uitgesloten;
- j) de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf;
- k) de uitoefening van niet-agrarische bedrijfsfunctie (nog niet nader beschreven);
- l) behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en enkele bijzondere gevallen;
- m) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met Waarden – natuurisbaan', tevens een natuurisbaan;
- n) ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met Waarden – bergbezinkbassin, tevens een bergbezinkbassin;
- o) kleinschalig kamperen;
- p) extensieve recreatie;
- q) aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;

Binnen de bestemming Waarde – Archeologie 2 geldt bij het oprichten van bebouwing in eerste instantie dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m² en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m beneden maaiveld de aanvrager een rapport moet overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.

Afbeelding 6. Uitsnede plankaart voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2012



2 Ruimtelijk beleid

2.1 Inleiding

Om het bouwplan in te bedden in het ruimtelijk beleid van het Rijk, de Provincie en de Gemeente Berkelland wordt in dit hoofdstuk het relevante ruimtelijk beleid besproken.

2.2 Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. De SVIR vervangt verschillende nota's, zoals:

- de Nota Ruimte;
- de Structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Toetsing

Voor de voorgenomen ontwikkelingen in de planlocatie is het rijksbeleid inzake ruimtelijke ontwikkelingen niet relevant. Dit is gelegen in het feit dat het hier gaat om een ontwikkeling van geringe omvang. Hierop is het rijksbeleid niet toegespitst. Voor het overige doet zich geen situatie voor op grond waarvan strijd met het rijksbeleid verondersteld kan worden.

2.3 Provinciaal en Regionaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Dit streekplan is door Provinciale Staten vastgesteld op 29 juni 2005 en geeft de beleidskaders aan voor de ruimtelijke ontwikkeling in de periode 2005-2015. De doelstelling van het Streekplan Gelderland 2005 is om te voorzien in de ruimtebehoefte in regionaal verband en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Het ruimtelijke beleid wordt in het streekplan in algemene en regiospecifieke zin geformuleerd. In het algemene beleid wordt een globaal kader geschetst met een grote keuzevrijheid voor uitwerking door gemeenten in het regiospecifieke beleid.

Het ruimtelijke beleid splitst zich toe op de tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur die bestaat uit het ‘groenblauwe’ en het ‘rode’ raamwerk. In het groenblauwe raamwerk liggen de accenten op het beschermen en versterken van kwetsbare natuurwaarden en in het rode raamwerk ligt juist de nadruk op het ontwikkelen van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouw. Gebieden die niet in één van beide raamwerken liggen, behoren tot de multifunctionele gebieden. Voor deze gebieden is het beleid globaal en beperkt. Hoofduitgangspunten hiervoor zijn versterking van de ruimtelijke kwaliteit en regionale inzet. De ruimtelijke kwaliteit van plannen is afhankelijk van de onderlinge samenhang en afstemming tussen gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. De planlocatie is ingedeeld in het multifunctioneel gebied, onder de categorie ‘waardevol landschap’ (donkergeel). Zie onderstaande afbeelding voor een uitsnede van de Beleidskaart Ruimtelijke structuur. De ligging van de planlocatie is middels een rode pijl aangegeven

Afbeelding 7. Uitsnede beleidskaart Ruimtelijke structuur (Streekplan Gelderland 2005)



Daarnaast is in het Streekplan beleid opgesteld voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De provincie acht het belang van een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van het buitengebied zodanig hoog dat zij bij toepassing van functieverandering aandringt bij gemeenten op toepassing van een vorm van verevening.

In paragraaf 2.3.3 van het Streekplan Gelderland 2005 zijn de algemene voorwaarden vastgelegd voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden wordt gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet. In paragraaf 2.3.5. Functieverandering naar werken of woon-werkcombinaties wordt daarnaast aangegeven dat de provincie Gelderland functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk maken. Als kleinschalige bedrijvigheid in het buitengebied op passende schaal van start gaat, kan de vraag naar uitbreiding leiden tot een niet-passende omvang en impact. Daarom wordt voor niet-agrarische bedrijvigheid een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. De resterende vrijgekomen gebouwen worden gesloopt.

Bij deze functieverandering gelden de algemene randvoorwaarden van § 2.3.3. Daarnaast geldt dat er geen detailhandel mogelijk is (behalve van op het bedrijf zelf gemaakte producten), dat er geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking optreedt en dat buitenopslag niet is toegestaan.

Niet-agrarische bedrijvigheid kan effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving. Daarom staat in het groenblauwe raamwerk functieverandering naar gebiedsgebonden functies voorop. Gebiedsgebonden functies in het groenblauwe raamwerk zijn onder meer natuurbeheer en extensieve (verblijfs)recreatie. In het multifunctioneel gebied zijn meer functies mogelijk voor kleinschalige niet-agrarische bedrijvigheid. Gemeenten kunnen de mogelijkheden – mede in relatie tot hun beleid voor lokale bedrijventerreinen – voor aard en type van bedrijvigheid in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied uitwerken.

Van o.a. de in § 2.3.5 gehanteerde maatvoering kan worden afgeweken, mits passend in een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering.

Nota Functies zoeken plaatsen zoeken functies

In de nota “functies zoeken plaatsen zoeken functies”, opgesteld door de samenwerkende gemeenten in de Achterhoek, wordt beschreven op welke wijze functieverandering van vrijgekomen gebouwen kan worden vormgegeven. Het Streekplan Gelderland 2005 biedt kaders om hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied vorm te geven. Tevens biedt de provincie de regio's in dit Streekplan de mogelijkheid dit beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplanbeleid kan worden afgeweken, mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio.

De Achterhoekse gemeenten zijn van mening dat het streekplanbeleid ten aanzien van dit hergebruik van vrijgekomen bebouwing op bepaalde onderdelen onvoldoende mogelijkheden biedt om maatwerk te kunnen leveren en hebben daarom van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Dit beleidsstuk, ‘Functies zoeken plaatsen zoeken functies’, is hiervan het resultaat.

De regio wil hiermee de volgende doelen bereiken:

- behouden van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied en waar mogelijk die kwaliteiten verder ontwikkelen. Dit betekent dat vooral rust, ruimte en groen behouden en versterkt moeten worden;
- impulsen geven aan nieuwe economische activiteiten, aan de agrarische sector, de natuur, de recreatie en de woonfunctie van het landelijk gebied;
- bijdragen aan doelstellingen vanuit het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers door met toepassing van maatwerking uitplaatsing van intensieve veehouderijen uit extensiveringgebieden te stimuleren.

Verevening

Verevening bestaat uit het nemen van maatregelen ten behoeve van een zorgvuldige inpassing van het hergebruik in de omgeving die verder gaat dan een landschappelijke inpassing. Versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de directe omgeving van het initiatief staat daarbij centraal. De bijdrage moet in verhouding staan tot de gevolgen van de functieverandering voor de omgeving en de vanuit de nieuwe functie(s) gewenste verbeteringen in omgevingskwaliteit. De verevening hoeft niet op het perceel of direct grenzend aan het perceel waarop het initiatief betrekking heeft plaats te vinden. Mits de verevening gerelateerd is aan het initiatief kan dit ook elders. Verevening wordt onder andere geëist bij nieuwe hoofdactiviteiten, zoals in onderhavig plan, die na een vrijstellings- of wijzigingsprocedure worden toegestaan.

Aan functieverandering zijn in de Nota een aantal algemene uitgangspunten gekoppeld, waaraan alle initiatieven in het buitengebied moeten voldoen.

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
- Er kan bij nieuwe functies onderscheid worden gemaakt tussen een (nieuwe) nevenfunctie en de hoofdfunctie.
- Het beleid richt zich op maatwerk waarbij wordt gestreefd naar winwinsituaties.
- Functieverandering moet leiden tot een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit en vitaliteit dan wel andere aan het buitengebied gebonden kwaliteiten.
- Verevening (kwaliteitsbijdrage) kan nadrukkelijk als instrument/voorwaarde worden ingezet om ruimtelijke kwaliteit te bewaken en/of te bereiken. Ook sloop wordt gezien als een vorm van verevening.
- De in de omgeving aanwezige functies mogen niet onevenredig worden geschaad.

- De nieuwe functies moeten binnen de aard en schaal van de omgeving passen. Door dit beleid voor functieverandering moet de (landschappelijke) kwaliteit van een gebied minimaal gelijk blijven, maar bij voorkeur verbeterd worden. Bij het bepalen van de landschappelijke kwaliteit, en de eventuele verbetering, wordt aansluiting gezocht bij gemeentelijke landschaps(ontwikkelings)plannen en de Streekplanuitwerking voor de 'Kernkwaliteiten' van waardevolle landschappen.
- De nieuwe functie mag geen onaanvaardbare aantasting zijn van karakteristieke of monumentale gebouwen.
- Nieuwe functies mogen geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- Bij verbouw/nieuwbouw moet worden voldaan aan beleid voor beeldkwaliteit en welstand.
- Buitenopslag van goederen en stalling buiten is niet toegestaan.
- Detailhandel is slechts toegestaan voor streekeigen en/of ter plaatse vervaardigde agrarische producten.

Daarbij dient 50% van de bebouwing op het perceel te worden gesloopt en/of een vergelijkbare kwaliteitsbijdrage te worden geleverd. Hiervoor diende een artikel 11 procedure op basis van de (oude) WRO (= een wijzigingsprocedure) gevolgd te worden. In bijlage I van de Nota is opgenomen dat bosbouwbedrijven gezien kunnen worden als gebiedsgebonden functies.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie passen binnen de doelstellingen van het Streekplan Gelderland 2005 en de Nota Functies zoeken plaatsen zoeken functies om voormalige agrarische bebouwing te hergebruiken voor andere functies zoals wonen en werken.

Zoals omschreven in paragraaf 1.3 wordt er een reductie van het bebouwd oppervlak van 34% gerealiseerd. Hiermee wordt niet voldaan aan de eis om minimaal 50% van de bestaande bebouwing op het perceel te slopen. Er dient daarom op een andere wijze extra verevening te worden gerealiseerd. De gemeente Berkelland heeft hiertoe reeds een voorstel gedaan voor het realiseren van landschap en/of natuurverevening. Over de verevening zullen door de initiatiefnemers sluitende afspraken worden gemaakt met de gemeente.

2.4 Gemeentelijk beleid

Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan buitengebied

De gemeente Berkelland is voornemens een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied op te stellen, en heeft hiertoe een uitgangspuntennotitie opgesteld, welke op 27 oktober 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad en op 15 december 2009 is vastgesteld door het college van B&W van de gemeente Berkelland. In de uitgangspuntennotitie zijn doelen en uitgangspunten opgenomen van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Berkelland.

De hoofddoelstelling betreft het opstellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, waarbij gericht wordt op het behoud en waar mogelijk de ontwikkeling en versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het richt zich hierbij vooral op de kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (wonen, werken, landbouw, bos, natuur, landschap, recreatie en water), dit in samenhang met de dynamiek ervan en de aanwezige waarden. De hoofddoelstelling wordt in het bestemmingsplan uitgewerkt in de subdoelen Landbouw, Bos/Natuur, Landschap, Archeologie/Cultuurhistorie, Recreatie en Water.

Onder het thema ‘Functieverandering’ is weergegeven dat, en onder welke voorwaarden, het onder het nieuwe bestemmingsplan mogelijkheden aanwezig blijven voor hergebruik van vrijkomende of vrijgekomen (agrarische) bedrijfsbebouwing. Bij de functieverandering naar werken wordt aangesloten op het beleid dat is vastgelegd in de Nota Functies zoeken plaatsen zoeken functies. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan zal daarbij vermelden dat de bedrijvenlijst (bijlage I Nota Fzpzf) niet is bedoeld als een volledige opsomming. Daarbij zal zij geheel in lijn met de RVB wel benadrukken dat zij via functieverandering in ieder geval geen mogelijkheden wil bieden voor grootschalige en geconcentreerde bedrijfsbebouwing. Het bestemmingsplan zal bij ‘functieverandering naar werken’ de richtlijnen uit de Nota Functies zoeken plaatsen zoeken functies volgen door te bepalen dat dit alleen mogelijk is in bestaande gebouwen waarbij buitenopslag in beginsel niet is toegestaan.

Welstandsnota

Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. In artikel 12a van de Woningwet is bepaald dat beleidsregels voor het beoordelen van bouwwerken aan de redelijke eisen van welstand moeten worden vastgelegd in een welstandsnota. De gemeente Berkelland heeft aan deze verplichting inhoud gegeven door voor haar grondgebied een welstandsnota vast te stellen. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Voor de verschillende delen van de gemeente gelden verschillende niveaus van toetsing.

Toetsing

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan Buitengebied wordt ten aanzien van functieverandering aangesloten op de Nota Functies zoeken plaatsen zoeken functies. Vanuit de uitgangspuntennotitie zijn daarom geen aanvullende eisen van toepassing.

De aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst aan redelijke eisen van welstand. Resultaten van deze toets worden opgenomen in het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning.

3 Milieutechnische en ruimtelijke aspecten

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt alle relevante milieutechnische en ruimtelijke informatie over de planlocatie besproken. Aan bod komen aspecten als bodem, geluid, externe veiligheid en flora & fauna.

3.2 Bodem

In november 2008 is door Aquaterra-KuiperBurger te Geldermalsen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (rapportnummer CLGOOST08208 VO 01, d.d. 25 november 2008). De rapportage van het verkennend bodemonderzoek is als bijlage I bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de rapportage van het verkennend bodemonderzoek is de volgende aanbeveling vermeldt:

“De bodem op de onderzoekslocatie is uit milieuhygiënisch oogpunt formeel bezien niet geheel vrij van milieuvreemde stoffen, zoals vermeld in de “Leidraad Bodembescherming” van het Ministerie van VROM, waardoor deze formeel niet voldoet aan de hierin gestelde criteria voor “multifunctionaliteit”.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek bestaat er echter geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie met een woon- of bedrijfsbestemming of de voortzetting van het huidige gebruik. Wel wordt geadviseerd de verweerde asbestverdachte dakbedekking van de kapschuur te laten verwijderen, evenals het asbesthoudende plaatmateriaal op de puinverharding in deze schuur (en mogelijk ook rondom). Aanbevolen wordt deze maatregelen zoveel mogelijk te integreren in de asbestsanering die voor het verharde deel van het erf gepland staat. Voor het overige deel van het onderzochte terrein zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen voor de transactie.”

In de periode 27 augustus 2009 t/m 15 september 2009 is op de planlocatie een sanering uitgevoerd in het kader van het “Besluit Asbestwegen Wms”, fase 2. De locatie staat bekend onder de locatiecode G228 en het OV-nummer: OV026600005. De resultaten van de uitgevoerde asbestsanering zijn vastgelegd in het evaluatieverslag van Arcadis (rapportnummer 110301 /OF9/1V0/001444, d.d. 17 maart 2010). Dit evaluatierapport is als bijlage VI bijgevoegd. Hieruit blijkt dat er op de locatie sprake is van diverse restverontreinigingen met asbest in de bodem, waarbij de grenswaarde van 100 mg/kg d.s. (gewogen) wordt overschreden.

Tijdens het uitvoeren van de asbestsanering is daarnaast een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen in de bodem. De omvang van de olieverontreiniging is niet vastgesteld, vermoedelijk is er sprake van een verontreiniging met beperkte omvang. Het gehalte aan minerale olie overschrijdt echter wel de interventiewaarde.

Conclusie

De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen op de onderzoekslocatie. Alvorens de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie plaats kunnen vinden, dient middels het opstellen en indienen van een BUS-melding of saneringsplan bij het bevoegde gezag (provincie Gelderland) aangetoond te worden hoe omgegaan zal worden met de aanwezige verontreiniging van de bodem met asbest en minerale olie. Doelstelling van de uit te voeren sanering zal zijn het geschikt maken van de planlocatie voor het voorgenomen gebruik.

Saneringsplan/ BUS-melding: P.M.

3.3 Asbestinventarisatie

Voor de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing is reeds, in opdracht van de initiatiefnemers, een asbestinventarisatie conform SC-540 uitgevoerd. Deze zal onderdeel uit gaan maken van de aanvraag omgevingsvergunning t.b.v. de sloop en nieuwbouw op de planlocatie.

3.4 Geluid

Door de gemeente Berkelland is een milieuadvies opgesteld ten aanzien van het aspect geluid, met name ten aanzien van industrielawaai. Dit milieuadvies is als bijlage III bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Gezien de aard van de inrichting en de grote afstand tot geluidsgevoelige objecten, als woningen, kan worden aangenomen dat met de realisatie van de inrichting het woon- en leefklimaat in de omgeving niet wordt aangetast.

Omdat de woningen bij de inrichting reeds bestaand zijn, vormen zij geen beperking voor andere inrichtingen of bedrijven in de omgeving.

Ook het bosbouwbedrijf vormt vanuit het aspect geluid geen belemmering voor omliggende bedrijven.

Vanuit het aspect geluid zijn geen belemmeringen voor de realisering van het plan.

3.5 Geurhinder

Door de gemeente Berkelland is een milieuadvies opgesteld ten aanzien van het aspect Geur veehouderijen. Dit milieuadvies is als bijlage IV bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Het bedrijf ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen en andere bedrijven.

Deze ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op deze locatie is hierbij niet in het geding. Andersom ligt het bosbouwbedrijf op voldoende afstand van woningen en andere gevoelige objecten. Deze woningen en andere gevoelige objecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling. Ook hier is het woon- en leefklimaat niet in het geding.

3.6 Externe veiligheid

Door de gemeente Berkelland is een milieuadvies opgesteld ten aanzien van het aspect Geur veehouderijen. Dit milieuadvies is als bijlage IV bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

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

3.7 Watertoets

Met het doel om wateroverlast te voorkomen dienen gemeenten, ontwikkelaars en waterschap vroegtijdig met elkaar de wettelijk verplichte watertoetsdialoog aan te gaan. Het doel van de watertoets is de negatieve effecten van besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem benutten. De watertoets is een procesinstrument om in een vroeg stadium van de planvorming het aspect water te betrekken. Dit houdt in dat het waterschap in een vroeg stadium wordt betrokken om een wateradvies te geven over de omgang met water binnen de planlocatie.

Voor de watertoets is gebruik gemaakt van de Standaard Waterparagraaf zoals geleverd door het Waterschap Rijn en IJssel. Deze waterparagraaf is onderdeel van, en hangt samen met een set van standaarden zoals die door het waterschap gehanteerd wordt. Als op één of meer vragen per waterthema Ja wordt geantwoord dan is het waterthema relevant. Die waterthema's worden toegelicht.

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

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak zal in de bodem worden geïnfiltreerd. Indien noodzakelijk zullen hiertoe aanvullende maatregelen worden getroffen. Omdat een gedeelte van de aanwezige schuren zal worden gesloopt, zal op de planlocatie het bebouwd oppervlak sterk afnemen (ca. 849 m²). Of het verhard oppervlak tevens afneemt, is afhankelijk van de definitieve inrichting van de locatie (gebruik van erfverharding, soort erfverharding). Een toename van het verhard oppervlak zal niet optreden.

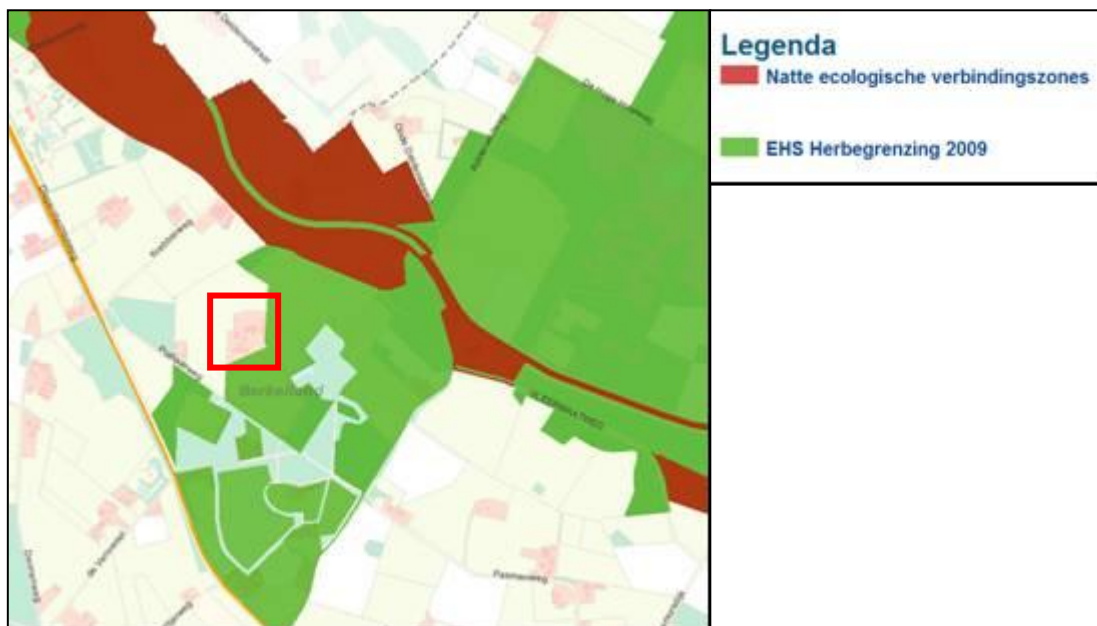
Natte natuur

Ten noorden van de planlocatie zijn natte ecologische verbindingzones gelegen (zie afbeelding 10). Daarnaast is een gedeelte van de planlocatie (overigens buiten het bestaande bouwblok) aangewezen als EHS (o.b.v. Herbegrenzing 2009). Gezien de geringe omvang van de ontwikkelingen en de ruime afstand tot de natte ecologische verbindingzones, zijn de voorgenoemde ontwikkelingen niet van invloed op de genoemde verbindingzones. Ook het EHS-gebieden worden niet aangetast door de ontwikkelingen, doordat de ontwikkelingen plaatsvinden binnen het bestaande bouwblok.

Inrichting en beheer

De dichtstbij gelegen watergangen die in eigendom en/of beheer van het Waterschap zijn, zijn de Schipbeek en de Elsbeek. De planlocatie is niet gelegen binnen de beschermingszones van deze watergangen, en hebben geen invloed op de (onderhoudswerkzaamheden aan) genoemde watergangen.

Afbeelding 8. Weergave ligging planlocatie t.o.v. Natte Ecologische Verbindingszones



3.8 Archeologie

In september 2008 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De wet is een uitvloeisel van het Europese Verdrag van Valetta (1992). Daarin is afgesproken dat archeologie een gewogen onderdeel moet zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen. In die wet is vastgelegd dat de initiatiefnemers van een bodemversturende ingreep betaalt voor de zorg van het (eventueel) aanwezige erfgoed en dit ook verder regelt. In de wet is bepaald dat de afweging binnen de Wro-procedures moet plaatsvinden.

Om een uitspraak te doen over de archeologische waarde van het plangebied is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland geraadpleegd. Zie afbeelding 11. Op basis van de geomorfologische eigenschappen behoort de locatie tot het dekzand- en beekdallandschap. Specifiek gaat het om dekzandwelingen met dekzandvlakten of –laagten. Het betreffen relatief lager gelegen gebieden die destijds minder geschikt waren voor bewoning.

Afbeelding 9. Ligging planlocatie op archeologisch beleidskaart Berkelland



Dit betekent dat het plangebied een lage tot middelmatige archeologische verwachtingswaarde heeft. Het plangebied is aangemerkt als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV) categorie 8. Op basis van het beleidsdocument 'Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Berkelland' geldt voor deze categorie:

Gestreefd moet worden naar behoud in de huidige staat. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor moeten voorkomen worden. Indien behoud niet mogelijk is, dan moet bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder het huidige maaiveld en groter dan 100 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Voor zover bekend zijn op de locatie zelf geen archeologische vondsten gedaan.

Er zijn op de planlocatie geen grootschalige graafwerkzaamheden voorzien, die het archeologisch bodemarchief kunnen verstoren. Een aantal gebouwen worden gesloopt. Hier is het archeologisch bodemarchief destijds reeds verstoord als gevolg van de bouwwerkzaamheden. De overige gebouwen blijven staan. Er vindt een beperkte nieuwbouw plaats op het erf. Hier is al een erfverharding aanwezig inclusief omliggende gebouwen en een kuilvloerplaat. Het is aannemelijk dat hier het archeologisch bodemarchief al grotendeels verstoord is.²

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt een archeologisch onderzoek conform KNA 3.2 niet noodzakelijk geacht om uitsluitend te geven over de behoudenswaardigheid van het archeologisch bodemarchief.

Ten behoeve van archeologie dient te allen tijde bij het afgeven van een bouw- en/of aanlegvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

'Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat dit een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.' Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Berkelland hiervan per direct in kennis te stellen.

² Bron: Milieadvies gemeente Berkelland, onderwerp Polhaarweg 4 in Neede, beoordeling bodem en archeologie; d.d. 7 december 2011.

3.9 Flora en Fauna

De Stichting Staring Advies heeft een Quicksan Natuurtoets (projectnummer 1913, rapportnummer 1240, d.d. juni 2012) uitgevoerd om te inventariseren of door de geplande ontwikkeling schade kan ontstaan aan populaties van beschermde soorten flora en/of fauna, en op welke wijze de eventuele schade beperkt of gecompenseerd kan worden. Tijdens de uitvoering van het verkennende natuuronderzoek is het voorkomen van beschermde soorten planten en dieren op de locatie nagegaan. Daarnaast is onderzocht op welke wijze de plannen voor de locatie in overeenstemming gebracht kunnen worden met de Flora- en faunawet. De rapportage van Stichting Staring Advies is als bijlage II bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de rapportage van Stichting Staring Advies worden, naar aanleiding van de onderzoeksresultaten, de volgende wettelijke consequenties aangegeven:

Flora

Geen nader onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Broedvogels

Ontheffing voor deze diergroep is niet mogelijk. Start de werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen 15 maart en 15 juli).

Kerkuil

Nader aanvullend onderzoek naar de kerkuil is niet noodzakelijk. Mitigerende maatregelen of ontheffing met compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Steenuil

Nader onderzoek naar de steenuil is niet noodzakelijk. Mitigerende maatregelen of ontheffing met compenserende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Geen nader onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Vleermuizen

Geen nader onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Amfibieën

Geen nader onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Reptielen

Geen nader onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Vissen

Geen nader onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Overige diersoorten

Geen nader onderzoek noodzakelijk. Geen ontheffing noodzakelijk.

Conclusie

Wanneer de werkzaamheden (vooral sloopwerkzaamheden) worden gestart buiten het broedseizoen, bestaan er geen verdere belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

3.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet Luchtkwaliteit in werking getreden (wijziging van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen). Het Besluit Luchtkwaliteit is hiermee komen te vervallen. Met het in werking treden van de nieuwe regelgeving is de koppeling tussen ruimtelijke ontwikkelingen en de gevolgen voor de luchtkwaliteit flexibeler geworden. Belangrijk hierbij is het begrip ‘niet in betekenende mate’ (NIBM). Ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven in principe niet meer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De Algemene Maatregel van Bestuur niet in betekenende mate bijdragen (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. Voor de periode tot het van kracht worden van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) was het begrip ‘niet in betekenende mate’ gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Na verlening van de derogatie door de EU en de inwerkingtreding van het NSL per 1 augustus 2009 is de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Door de gemeente Berkelland is een milieuvadvis opgesteld ten aanzien van het aspect Geur veehouderijen. Dit milieuvadvis is als bijlage IV bij deze Ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Het bedrijf draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is er geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

3.11 Conclusie milieutechnische en ruimtelijke aspecten

Bij de werkzaamheden dient er rekening mee te worden gehouden dat broedende vogelsoorten niet worden gestoord. Dit wordt zoveel als mogelijk geminimaliseerd door de voorgenomen werkzaamheden te starten buiten het broedseizoen (ruwweg 15 maart – 15 juli).

In de bodem van de planlocatie is er op diverse plaatsen sprake van een restverontreiniging met asbest in gehalten boven de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). Tevens is er sprake van een sterke verontreiniging met minerale olie in gehalten boven de interventiewaarde. Alvorens overgegaan kan worden tot de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie (sloop overbodige bedrijfsgebouwen, nieuwbouw bedrijfsgebouwen) dient een saneringsplan of BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegde gezag voor de bodemsanering (provincie Gelderland), teneinde de bodem op de planlocatie geschikt te maken voor het gewijzigde gebruik.

Ten behoeve van archeologie dient te allen tijde bij het afgeven van een bouw- en/of aanlegvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 53 Monumentenwet 1988) kenbaar te worden gemaakt om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen:

‘Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat dit een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij Onze Minister. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort.’ Het verdient aanbeveling ook de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Berkelland hiervan per direct in kennis te stellen.

Vanuit de overige milieuaspecten bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie.

4 Verkeer en parkeren

4.1 Verkeer

De planlocatie wordt voor (auto)verkeer op de Polhaarweg ontsloten via één bestaande erftoegangsweg. In haar milieuvadvis (bijlage IV) heeft de gemeente Berkelland reeds een inschatting gegeven van het aantal voertuigbewegingen per dag in de nieuwe situatie. Aangenomen is dat er sprake is van 80 voertuigbewegingen per dag, waarbij ervan uitgegaan wordt dat de voertuigbewegingen voor 100% afkomstig zijn van vrachtverkeer. Dit betreft een worst-case scenario, aangezien verwacht kan worden dat het aantal voertuigbewegingen minder zal zijn en het bovendien niet om 100% vrachtverkeer gaat.

Het aantal extra voertuigbewegingen kan opgenomen worden in het huidige (rustige) verkeersbeeld van de Polhaarweg.

4.2 Parkeren

Op de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van de bij de woningen behorende personenwagens, zowel op het erf als in de aanwezige (bedrijfs)bebouwing. Het materieel van het bedrijf Mensink Bosbouw zal worden gestald in de aanwezige bedrijfsbebouwing.

Het realiseren van extra parkeergelegenheid buiten de planlocatie is niet noodzakelijk.

5 Economische uitvoerbaarheid

5.1 Exploitatie

De voor dit ontwikkelingsplan te maken kosten zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en/of initiatiefnemers. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Om deze reden is geen exploitatieraming voor de ontwikkelingen aan deze rapportage toegevoegd.

5.2 Tegemoetkoming in schade

Ten aanzien van de afwikkeling van mogelijke schades, die als gevolg van deze ontwikkeling ontstaan, dient met initiatiefnemers een overeenkomst tegemoetkoming in schade te worden afgesloten.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

PM

Beoordeling zienswijzen

PM In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van de zienswijzen opgenomen.

BIJLAGE I

Rapportage verkennend bodemonderzoek

(AquaTerra-KuiperBurger, rapport CLGOOST08208 VO 01, d.d. 25-11-2008)

BIJLAGE II

Rapportage Quicksan natuurtoets

(Stichting Staring Advies, rapport 1240, d.d. juni 2012)

BIJLAGE III

**Milieuadvies aspect Geluid (industrielawaai)
(Gemeente Berkelland, d.d. 24 november 2011)**

BIJLAGE IV

Milieuadvies aspecten bedrijven en milieuzonering, geur veehouderijen, externe veiligheid en luchtkwaliteit

(Gemeente Berkelland, d.d. 23 november 2011)

BIJLAGE V

Terrein inrichtingsplan, versie 2G, ten behoeve van Mensink Bosbouw bedrijf
(Tuin & Landschap ontwerpbureau De Graaf Hoveniers, d.d. 05-06-2012)

BIJLAGE VI

Saneringsregeling asbestwegen 2e fase, evaluatieverslag sanering Polhaarweg 4
Neede

(Arcadis, rapport 110301 /OF9/1V0/001444, d.d. 17 maart 2010)