Ruimtelijke onderbouwing voor:

Bestemmingsplan “Buitengebied, Groenloseweg 40, 7151 HG Eibergen”

Opdrachtgever:
Landbouwmechanisatiebedrijf van Lochem
Groenloseweg 40
7151 HG Eibergen

WIK Adviesgroep,
opgesteld door:

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

september 2014, versie 2.0

gemeente Berkelland

Behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van Berkelland

datum: 20 mei 2015
zaaknr: 118460
nr: AB2014298

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Het plangebied 5

1.3 Huidige situatie 6

1.4 Het gewenste plan 7

1.4.1 Motivatie 7

1.4.2 Gewenste situatie 9

1.4.2 Haalbaarheid van het plan 10

1.5 Bestemmingsplan ter hoogte van de locatie 11

2. Beleidskaders 12

2.1 Rijksbeleid 12

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 (SVIR) 12

2.2 Provinciaal beleid 14

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland 14

2.2.2 Ruimtelijke verordening Gelderland (RVG) 15

2.2.3 Streekplan Gelderland 2005 15

2.2.4. Reconstructieplan Achterhoek en Liemers 17

2.3 Regionaal beleid 18

2.3.1. Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel 18

2.3.2 Regionale structuurvisie 2012 18

2.4 Gemeentelijk beleid 19

2.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025 19

3. Omgevingsaspecten 20

3.1 Bodem, Archeologie/monumentenwet 20

3.1.1 Bodem 20

3.1.2 Archeologie/monumentenwet 20

3.2 Ecologie 21
3.2.1 Flora en Fauna 21
3.2.2 Natuurbeschermingswet/Natura 2000 21
3.2.3 Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO) 22
3.2.4 Landschappelijke inpassing 23
3.3 Milieuhygiënische aspecten 25
3.3.1 Geluid 25
3.3.2 Luchtkwaliteit 26
3.3.3 Geur 26
3.4 Infrastructuur 29
3.5 Watertoets 29
4. Uitvoerbaarheid 32
4.1 Economische uitvoerbaarheid 32
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 32
Bronnenlijst 34
Bijlagen 35
Bijlage A – Situatietekening 36
Bijlage B – Geen bezwaar van de heer en mevrouw Tijhuis 37
Bijlage C – Milieutekening 1
Bijlage D – Welstandstekening 2
Bijlage E – Landschappelijk inpassingsplan 1
Bijlage F – Hemelwaterafvoer 2
Bijlage G – Principe verzoek aan Gemeente Berkelland 3
Bijlage H – Positief antwoord Gemeente Berkelland 5
Bijlage I – Planlocatie 1

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bedrijf LMB van Lochem is gesitueerd aan de Groenloseweg 40 in Eibergen, naast de huidige N18. Het bedrijf is op de huidige locatie "uit zijn jasje" gegroeid. Dit probleem wil ze graag oplossen door het oprichten van een extra bedrijfshal. De nieuwe hal zou geplaatst kunnen worden naast hun huidige locatie. De nieuwe hal wordt gebruikt voor opslag van materiaal en werktuigen. De grond voor deze locatie is intussen verkregen.

LMB van Lochem is een familiebedrijf dat is opgestart in 1935. Dhr. H.J. van Lochem is toen voor zich zelf begonnen met een smederij, constructie en witgoed. Daarna nam hij de fietsenmakerij van Eskes uit Lichtenvoorde over met één personeelslid. In 1953 is er een nieuw pand gebouwd. Vanaf 1967 heeft Van Lochem het dealerschap van Renault tractoren gekregen. In 1969 is de overgestapt gemaakt naar Massey Ferguson tractoren als subdealer. Door de groei van het bedrijf en toename in activiteiten werd in 1973 een nieuwe werkplaats en magazijn bijgebouwd.

In 1980 heeft de heer G. van Lochem het bedrijf van zijn vader overgenomen. Toen is er een nieuwe opslagruimte bijgebouwd. Ondertussen was het merk Massey Ferguson niet meer weg te denken. In 1983 kreeg LMB van Lochem het Massey Ferguson dealerschap daarna het 4 sterren dealerschap.

In 1998 werd het bedrijfspand weer te klein toen is er een nieuwe werkplaats, winkel, kantoor en kantine gebouwd.

LMB van Lochem groeit intussen door. Zowel de klantenkring wordt groter, maar vooral ook de machines. Dit heeft als resultaat dat verschillende machines buiten geparkeerd staan, wat slecht is voor de machines en het aanzicht.
Ook verwachten de klanten meer en snellere service, waardoor de werkplaats meer mogelijkheden moet bieden. Dit kost allemaal ruimte, wat met een nieuwe hal opgelost kan worden. De nieuwe loods heeft als afmetingen 23 x 25 meter.

De klanten van LMB van Lochem liggen in een kring om het bedrijf heen. Afstand is een belangrijk criterium. De klanten zijn gewend om direct vanuit het werk waar de problemen zich voordoen door te rijden en de machine te laten repareren.

Om de plannen verder te onderbouwen is door Ecochore Natuurtechniek een landschappelijk inpassingsplan gemaakt.
Accountantskantoor Eggink heeft de haalbaarheid van de plannen doorgerekend.

De gewenste plannen zijn echter strijdig met het vigerende “Bestemmingsplan Buitengebied 2012” . Om deze reden is gemeente Berkelland formeel gevraagd om een ontheffing van het geldende bestemmingsplan. In de brief van de gemeente Berkelland van 28 november 2013 met kenmerk 47154 geeft de gemeente aan dit verzoek in procedure te willen brengen, wanneer ze een goede ruimtelijke onderbouwing voor dit plan krijgen. Daar is deze ruimtelijke onderbouwing dan ook voor bedoeld. In de brief staan aandachtspunten voor de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die nodig zijn. Dit advies wordt opgevolgd.
Tegelijk met de definitieve ruimtelijke onderbouwing zal een schetsplan opgesteld worden voor de welstandscommissie. Uiteindelijk zal het één en ander resulteren in een aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteiten: afwijking bestemmingsplan, milieu en bouw.

1.2 Het plangebied

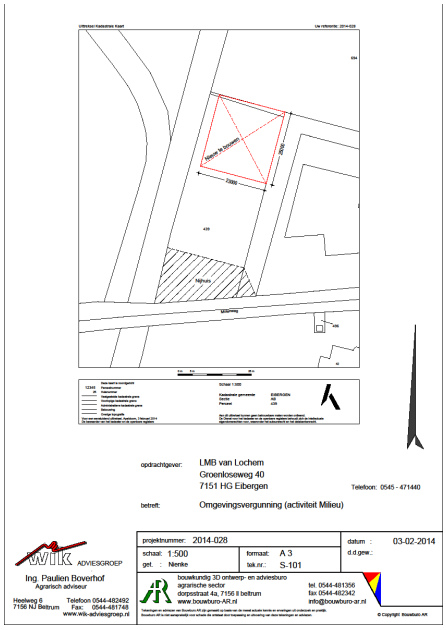
Het plangebied ligt in het buitengebied van Berkelland aan de N18 midden tussen Eibergen en Groenlo. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Eibergen, sectie AB nr. 439. De onderstaande figuur toont een overzicht van de ligging van het plangebied t.o.v. de omgeving.

Figuur: ligging plangebied Groenloseweg 40 Eibergen
(Bron: Google maps)

1.3 Huidige situatie

LMB van Lochem is een regionaal gericht landbouw mechanisatiebedrijf. Het bedrijf is in eigendom van de heer G. van Lochem. Het bedrijf heeft een regionale klantenkring van voornamelijk agrariërs. LMB van Lochem is een zich blijvend ontwikkelend bedrijf met oog voor de veranderende wensen van de klanten. Meegaan met de ontwikkelingen en hiervoor benodigde schaalvergroting is noodzakelijk. Om dit mogelijk te maken en om een financieel gezond bedrijf te blijven, is de bouw van een extra loods noodzakelijk.

Figuur: Overzicht van de planlocatie
(Bron: Atlas van Gelderland)



Situatietekening, bijlage A

1.4 Het gewenste plan

Zoals al hierboven en in de andere rapporten geschreven is, is een loods naast de bestaande locatie met een oppervlakte van ongeveer 600 m² noodzakelijk. De loods zal gebruikt worden voor opslag van materialen en de stalling van de machines. De loods moet voldoende hoog zijn om er gemakkelijk in te kunnen rijden met hoge machines.
In de nieuwe situatie wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing volgens het advies van Ecochore Natuurtechniek.

Figuur: Situering van de gebouwen binnen het plangebied

1.4.1 Motivatie

Op dit moment heeft LMB van Lochem een loods gehuurd in Beltrum. Hierin staan de machines, waar ze naar verwachting niet op korte termijn aan toe komen om te repareren.
Het terrein buiten heeft een oppervlakte van ongeveer 500 m2. Vooral ook buiten staan veel machines die net door klanten gebracht zijn of weer opgehaald kunnen worden. Het staat vaak tamelijk vol met machines. Zowel de machines in een loods op afstand als veel machines die buiten staan, is organisatorisch niet positief. Ook de uitstraling van het bedrijf lijdt eronder. Soms is er voor de klant niet eens ruimte om zijn machine neer te zetten en moet hij hem weer tijdelijk terug naar huis meenemen. De bedoeling is, dat de klant zijn machine kan brengen, die zal hem eerst buiten neer zetten. LMB van Lochem kan dan met de machine aan het werk. Daarna staat de machine weer buiten klaar om mee genomen te worden door de klant na de reparatie of onderhoud.

De oorzaken en gevolgen van de te krappe ruimte zijn als volgt:

- De landbouwmachines zijn de laatste jaren veel groter geworden. Dit betekent dat de oppervlakte van de huidige werkplaats en loods te klein is geworden.
- Het bedrijf is gegroeid met de klantenkring.
- Op dit moment staan veel machines in de zomertijd buiten waardoor snel corrosie optreedt en de kwaliteit achteruit gaat. Daarnaast werkt dit diefstal in de hand.
- Doordat alles vol staat buiten, krijgt het bedrijf een rommelig aanzicht. Ruimte voor auto's van klanten is er nauwelijks.
- Voor in de winter is in Beltrum een schuur gehuurd voor opslag van machines. Deze schuur is nu 4 – 5 jaar gehuurd. Het is organisatorisch lastig, een opslag verder weg van de eigen locatie. Toezicht is er te weinig op die plaats. Het werkt sterk kostenverhogend, door zowel huur, transportkosten en personeelskosten. Dit komt de concurrentiepositie niet ten goede.
  In de zomertijd staan de machines nog buiten bij het bedrijf.

Verplaatsing van het bedrijf naar een industrieterrein of een andere locatie in het buitengebied is niet reëel. LMB van Lochem is gebonden aan deze locatie in het buitengebied.

- Het ligt zeer centraal t.o.v. de eigen klantenkring. Verplaatsen naar bijvoorbeeld (het industrieterrein van) Eibergen of Groenlo is niet handig, t.o.v. de klanten en de concurrentie.
- Op een industrieterrein hoort dit bedrijf niet thuis. De machines zijn groot en gevaarlijk. Ook de te verwachten overlast van geur en afval is belangrijk. De machines komen soms zo van het land af en zijn niet altijd schoongemaakt. Dit betekent dat er resten kuilvoer, modder etc. mee kunnen komen. Dit zorgt er ook voor dat de wegen vies kunnen worden.
- Maar ook financieel is dit niet mogelijk. De huidige locatie zal slecht verkoopbaar zijn. Dit betekent veel waardeverlies. De locatie op een industrieterrein of een bijvoorbeeld voormalig agrarische locatie (VAB) moet gekocht worden, waarschijnlijk gesloopt en opgericht, wat veel kapitaal vraagt.
- Daarnaast komt de discussie over het woonhuis. Zou het mogelijk zijn een bedrijfswoning op het industrieterrein te bouwen?
  - Noodzakelijk, omdat klanten tijdens de oogsttijd bij nacht en ontij komen voor acute reparaties.
  - Noodzakelijk voor toezicht van de zeer waardevolle machines die er staan.
  - Noodzakelijk en positief voor de organisatorische aspecten van het bedrijf.
  - Financieel niet te betalen. Het bestaande huis moet verkocht worden en een nieuwe moet gebouwd worden. Ook zonder crisis in de woningmarkt zal dit financieel niet mogelijk zijn.
  - Sociaal niet wenselijk. De familie van Lochem woont al een lange en prettige tijd aan de Groenloseweg. Verhuizen naar een onpersoonlijk industrieterrein is sociaal zeer onwenselijk.

1.4.2 Gewenste situatie

De nieuwe loods van 25 m. bij 23 m. moet hierin de oplossing bieden. De machines kunnen dan daar gestald worden tot ze gerepareerd zijn en weer terug naar de klant kunnen. Ook kunnen de machines dan voor de nieuwe loods onder het afdak staan voor ze weer opgehaald worden door de klant. Ze staan dan niet in weer en wind, wat natuurlijk slecht is voor de machines.

Deze loods past echter niet in het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Eibergen van 26 januari 1996 als IID (en herzien en goedgekeurd op 12 mei 1998). Het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 is in augustus 2014 vernietigd, zodat we op dit moment terugvallen op het oude bestemmingsplan.

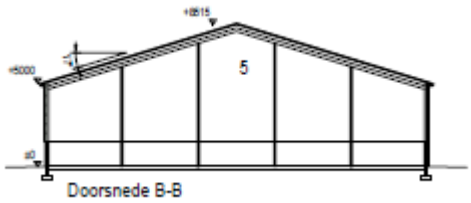
Afwijking van het bestemmingsplan

Het gewenste plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat de te bouwen loods buiten het bouwvlak komt te liggen.
Om de loods toch te kunnen realiseren, wordt er verzocht om een buitenplanse afwijking.

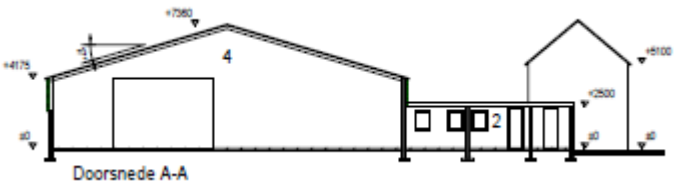
In dit vigerende bestemmingsplan wordt gesproken over voorschriften voor o.a. bouw met een maximale hoogte van 8 m. Omdat de locatie waar de loods moet komen agrarisch bestemd is en er hiervoor toch een buitenplanse afwijking gevraagd wordt, worden de afwijkende bouwmaten in deze buitenplanse afwijking meegenomen.

Zoals op de visualisaties staat, is de sterke voorkeur van LMB van Lochem om de loods aan de achterkant tegen de erfgrens te zetten. Uit stedenbouwkundig en verkeersoogpunt is dit geen probleem.
Voor de bedrijfsvoering is het erg positief. Op deze locatie zal hoogstwaarschijnlijk niet meer grond te koop komen. De nieuw aangekochte grond moet dan ook zo optimaal mogelijk ingericht worden. Wanneer de loods drie of vijf meter van de erfgrens af moet blijven, zal deze ruimte “loze” ruimte worden. Uit de praktijk blijkt dat deze ontoegankelijke plekken vol komen te staan als zijnde opslagruimte. Dit is voor het aanzicht zover zichtbaar niet goed.
De deuren zitten aan de voorkant van de loods. Daar moeten de machines makkelijk in en uit kunnen draaien. Ook wanneer het druk is en er meerdere machines in en uitgereden moeten worden.
De naaste buurman heeft een tuinderij aan die kant van de loods. Hij heeft aangegeven er geen problemen mee te hebben, wanneer de loods tegen de erfgrens aangebouwd wordt. In bijlage B hebben ze dit ook in een verklaring aangegeven.

De machines die in de loods komen zijn groot en hoog. Dit resulteert in een gewenste goothoogte van 5 meter, met een nokhoogte van 8,515 meter. Wanneer de goothoogte lager zou zijn, kunnen de machines niet vlak bij de muur in de loods geplaatst worden, waardoor er veel verlies van ruimte op zou treden.



Doorsnede B-B



Doorsnede A-A

Doorsnede AA is van de bestaande werkplaats, doorsnede BB van de nieuwe loods. Zie voor de volledige tekening bijlage C.
In bovenstaande schets is te zien, dat de huidige bebouwing ook al hoog is met een goothoogte van de huidige loods op 4,175 m en de goothoogte van de woning op 5,10 m. Als aanzicht stoort het dan ook niet dat de goothoogte van de nieuwe loods 5 meter is.
Dit is ook goed te zien op de milieu- en welstandstekeningen (bijlagen C en D) . Ook met de landschappelijke inpassing is hier rekening mee gehouden en wordt het een mooi geheel.

Zoals ook al in het hoofdstuk 1.4.1 "motivatie" is aangegeven, is het bedrijf LMB van Lochem uit zijn jasje gegroeid. Dit probleem wil ze graag oplossen door het oprichten van een hal.
De heer Eggink van "Eggink administratie en belastingadviseurs"heeft de financiële haalbaarheid en (on-)mogelijkheden van nieuwbouw en verplaatsing doorgerekend.
Milieuhygiënisch zijn er geen problemen, zoals in dit plan in hoofdstuk 3.3 wordt geanalyseerd.
Bij dit plan is door Ecochore Natuurtechniek een landschappelijk inpassingsplan gemaakt en besproken met de heer J.L. van Eijk van de gemeente Berkelland (zie bijlage E).
Omdat dit een grote uitbreiding is van het bebouwingsoppervlak, is vooraf aan deze procedure een principe verzoek gedaan aan gemeente Berkelland (zie bijlage G). Het antwoord van de gemeente Berkelland was positief, onder voorwaarden zoals benoemd in hun brief van 1 november 2013 zaaknummer 47154. (zie bijlage H). In deze ruimtelijke onderbouwing met bijlagen komen de antwoorden op deze vragen aan de orde. Deze spitsen zich toe op motivatie onderbouwd met extra informatie over de nieuwe hal/loods en de landschappelijke inpassing.

1.4.2 Haalbaarheid van het plan

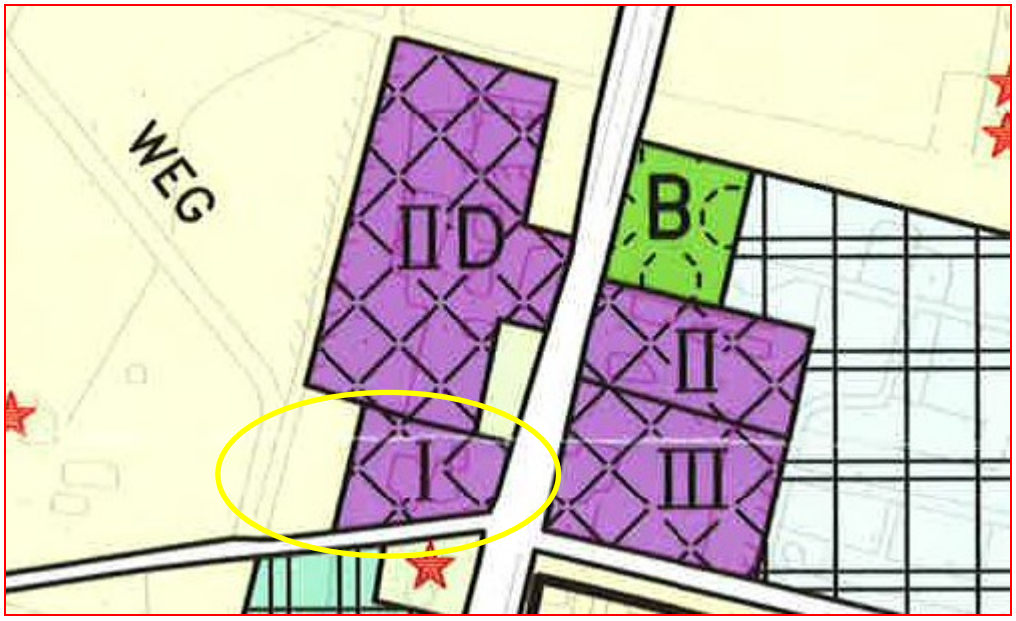
Uit de financiële onderbouwing van de heer Eggink van "Eggink administratie en belastingadviseurs" blijkt dat verplaatsen naar een industrieterrein niet haalbaar is en investeren op deze locatie wel.

De investering in de nieuwe loods zal zich zelf terugverdienen zoals eerder al aangeven.

1.5 Bestemmingsplan ter hoogte van de locatie

Vigerend bestemmingsplan Buitengebied gemeente Eibergen van 26 januari 1996.
Het vigerende bestemmingsplan is Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Eibergen van 26 januari 1996 (en herzien en goedgekeurd op 12 mei 1998). Het bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012 is in augustus 2014 vernietigd, zodat we op dit moment terugvallen op het oude bestemmingsplan.

Voor de locatie Groenloseweg 40 in Eibergen geldt voor het huidige bedrijf aan de Groenloseweg 40 de bestemming "aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven" Bestemmingscategorie I. De locatie waar de nieuwe loods moet komen is bestemd als "agrarisch". In onderstaande figuur is een uitsnede weergegeven van de verbeelding.



Figuur: Bestemmingsplan Buitengebied Eibergen 1996,
locatie Groenloseweg 40 te Eibergen

Voor bestemmingscategorie I worden bedrijfsgebouwen toegestaan met een maximale hoogte van 10 meter.

2. Beleidskaders

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

2.1 Rijksbeleid

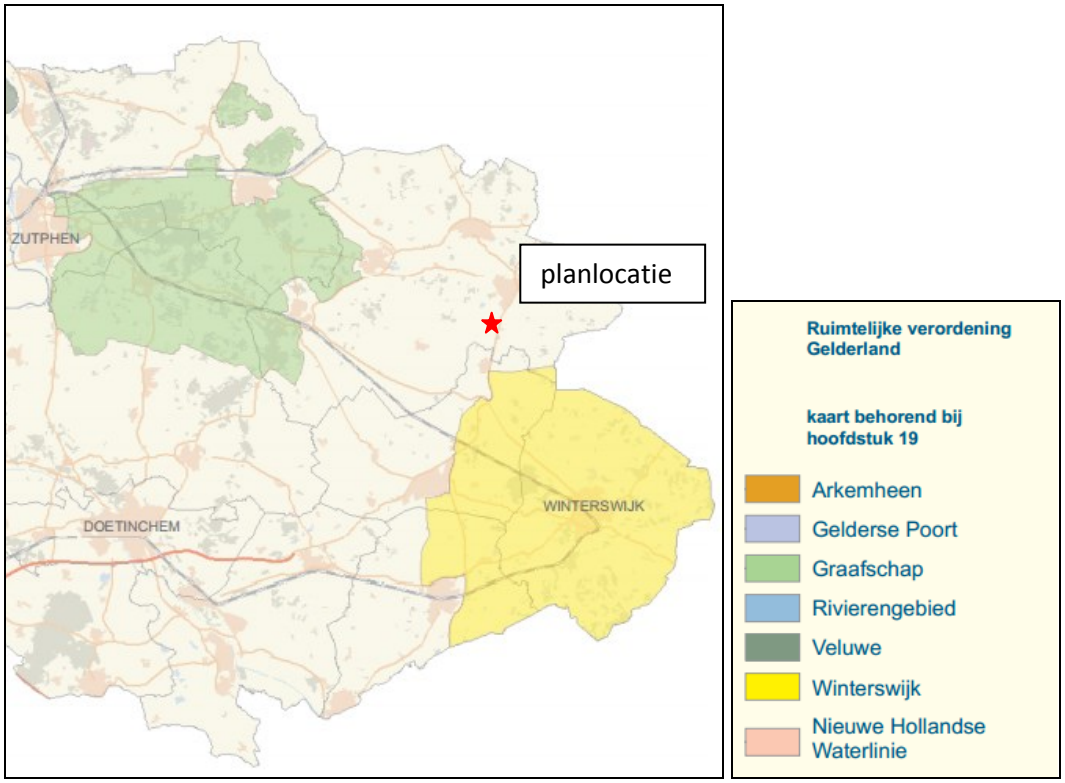
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2012 (SVIR)

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

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

Nationaal landschap

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



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

<u>Toetsing Rijksbeleid</u>
De gewenste ontwikkelingen van het plangebied zijn niet in strijd met het bovengenoemde Rijksbeleid, zoals geformuleerd in de SVIR.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is door Provinciale Staten de Gelderse omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie wordt de vervanger van het streekplan en van huidige strategische plannen voor water, milieu en mobiliteit.

Deze visie beschrijft de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. Omstandigheden veranderen; nieuwe ontwikkelingen en kansen kunnen zich voordoen. De provincie wil daarop inspelen en nodigt partijen daarom uit om mee te denken en te werken.

De provincie onderscheidt voor zichzelf vier rollen: ondernemend, inspirerend, verbindend en normerend. In de Omgevingsvisie komen deze rollen per beleidsthema in verschillende mengvormen voor. De exacte invulling van deze globale rollen vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik
Deze ladder is een processchema dat initiatieven voor stedelijke functies begeleidt naar een optimale locatiekeuze.
Onderstaande punten zijn oorspronkelijk al aangevoerd bij de gemeente Berkelland bij het principeverzoek en de toelichting. Op grond van onderstaande punten heeft de gemeente een positieve reactie gegeven op het principeverzoek van LMB van Lochem. (zie bijlagen G en H)

1. <u>Lokaal of regionaal</u>: LMB van Lochem vervult een regionale functie. Men heeft klanten in een gebied met een straal van ruim 15 km rond de huidige vestiging. Het ligt zeer centraal t.o.v. de eigen klantenkring. Verplaatsen naar bijvoorbeeld (het industrieterrein van) Eibergen of Groenlo is niet handig, t.o.v. de klanten en de concurrentie.
   Op een industrieterrein hoort dit bedrijf niet thuis. De machines zijn groot en gevaarlijk. Ook de te verwachten overlast van geur en afval is belangrijk. De machines komen soms zo van het land af en zijn niet altijd schoongemaakt. Dit betekent dat er resten kuilvoer, modder etc. mee kunnen komen. Dit zorgt er ook voor dat de wegen vies worden.
   Maar ook financieel is dit niet mogelijk. De huidige locatie zal slecht verkoopbaar zijn. Dit betekent veel waardeverlies. De locatie op een industrieterrein of een bijvoorbeeld voormalig agrarische locatie (VAB) moet gekocht worden, waarschijnlijk gesloopt en opgericht, wat veel kapitaal vraagt.
   De machines worden steeds groter om efficiënt te kunnen werken en daarbij hoort ook de vraag naar ruimere stallingsmogelijkheden.

2. Opvang binnen bestaand stedelijk gebied door bijvoorbeeld hergebruik. Op dit moment wordt door LMB van Lochem op afstand een schuur gehuurd. Deze voldoet niet meer omdat de machines gedeeltelijk niet meer onder dak te brengen zijn door hun hoogte. Ook het functioneren van het bedrijf op twee locaties wordt als onrendabel ervaren. In de omgeving van het huidige bedrijf zijn geen leegstaande gebouwen aanwezig, die voldoen aan de eisen van het bedrijf. Daarnaast zou het bedrijf dan nog op twee locaties functioneren, wat ook nu met de gehuurde bedrijfsruimte problemen geeft.
3. Benutting beschikbare gronden. Sloop van bestaande opstallen en nieuwbouw van een loods zijn dan de enige optie. Dit is meegenomen bij de economische afweging. Het gehele bedrijf zou verplaatst moeten worden. Dit heeft bedrijfseconomisch tot gevolg dat het bedrijf veel kosten moet maken en haar concurrentiepositie niet kan behouden.

2.2.2 Ruimtelijke verordening Gelderland (RVG)

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland van 15 december 2010 staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe. Om deze reden is (hierna) ook het relevante beleid uit het Streekplan Gelderland 2005, zoals dat tot voor kort gold, weergegeven.

De regels in een ruimtelijke verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied of delen daarvan. In de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) staan regels over onderwerpen die van provinciaal belang zijn:

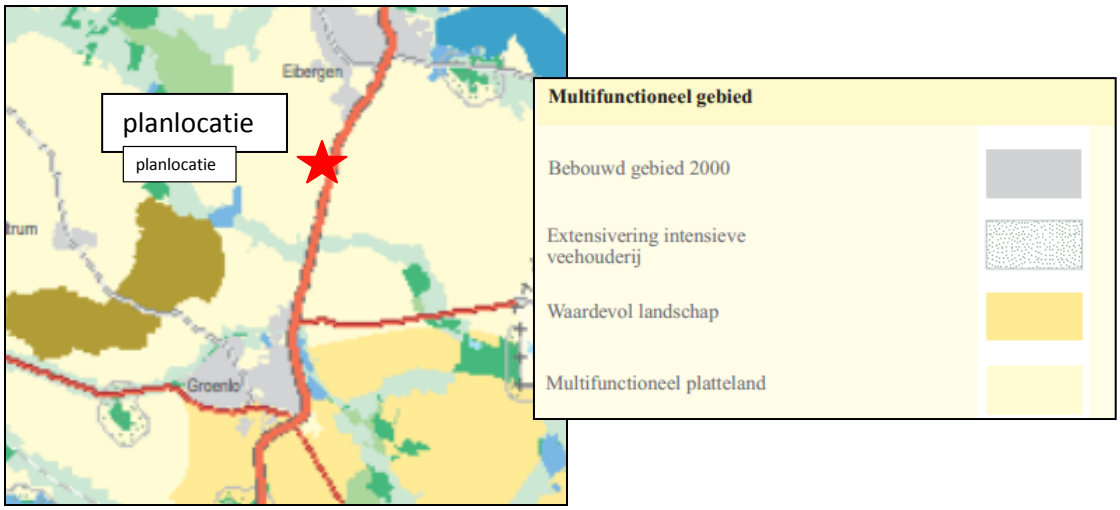
- verstedelijking
- wonen
- detailhandel
- recreatiewoningen en -parken
- glastuinbouw
- waterwingebied
- grondwaterbeschermingsgebied
- oppervlaktewater voor drinkwatervoorziening
- ecologische hoofdstructuur
- waardevol open gebied
- nationaal landschap.

2.2.3 Streekplan Gelderland 2005

Het Streekplan “Gelderland 2005” is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en geldt als het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke beleid. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

Uitgangspunt voor de regio in haar structuurvisie ('Regionale structuurvisie Achterhoek', april 2004) is om de Achterhoek verder te ontwikkelen als een economisch, sociaal en cultureel zelfstandige regio die zich naar buiten toe met name profileert met haar kleinschaligheid en landschappelijke kwaliteiten. Het Achterhoekse landschap zal in de toekomst ongetwijfeld veranderen. De ontwikkelingen in de landbouw, de toenemende behoefte aan recreatie, de mogelijke komst van de autosnelweg A18 en de schaalvergroting in de voorzieningen zullen enerzijds ruimte scheppen en anderzijds ruimte vragen. Zaak is om met het oog op de ruimtelijke kwaliteit de opnamecapaciteit van het karakteristieke landschap te bewaken teneinde het veranderingsproces in goede banen te leiden. In de Regionaal Economische Structuurvisie voor de Achterhoek (RES) heeft de regio gekozen voor versterking van de sectoren industrie, bouwnijverheid, recreatie en toerisme en zorg.

In haar visie vervlecht de regio twee doelstellingen: enerzijds het nastreven van een grotere dynamiek (door o.a. versterking van de regionale economie en het regionale woning- en voorzieningenaanbod), anderzijds staat het behoud van de eigen ruimtelijke kwaliteiten centraal (rust, ruimte en groen en kleinschaligheid).

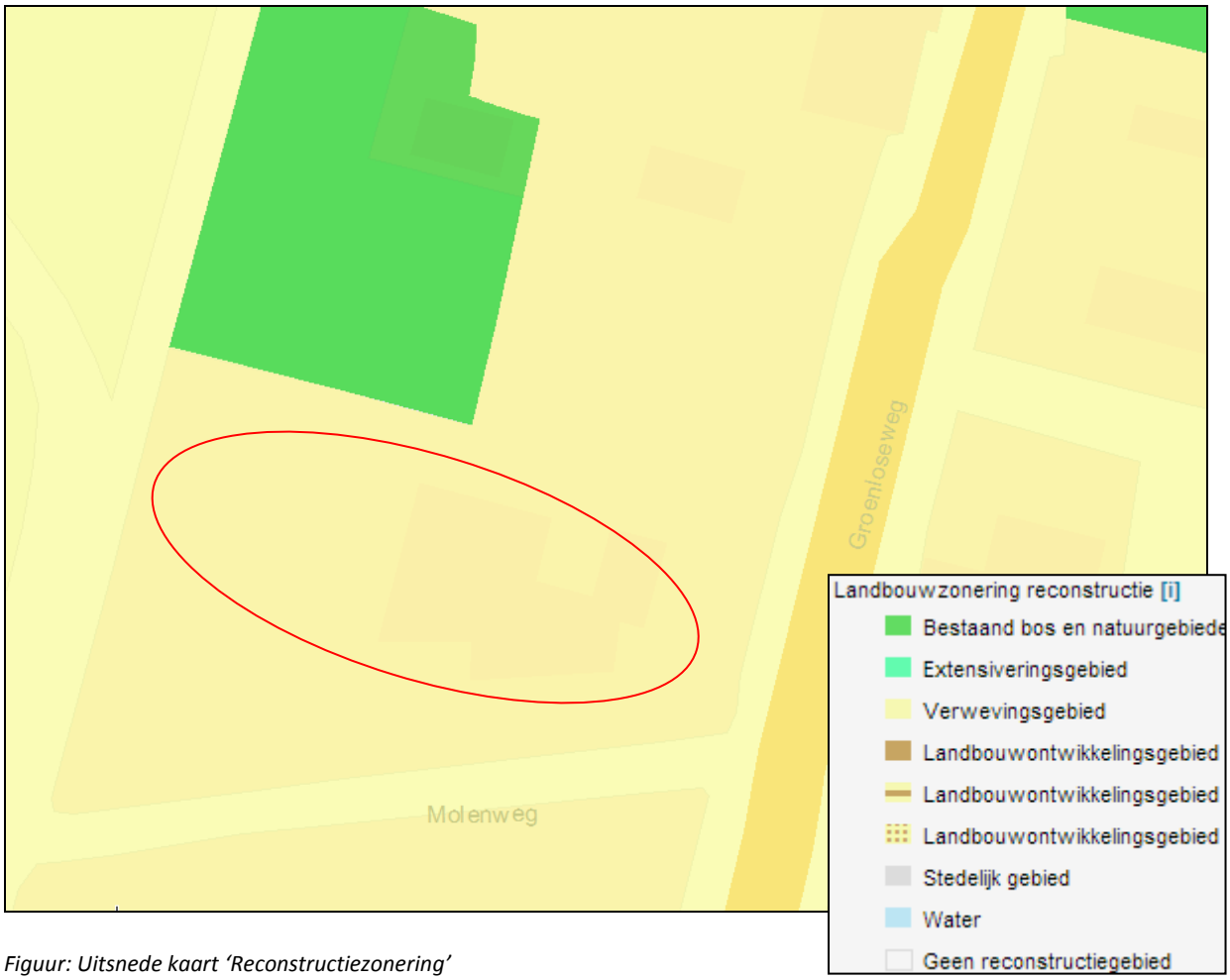


Figuur: Uitsnede 'beleidskaart Ruimtelijke structuur' rondom de planlocatie
(Bron: Beleidskaart Streekplan provincie Gelderland, 2005)

Op de beleidskaart "ruimtelijke structuur" is voor het plangebied "Multifunctioneel platteland" aangegeven.

2.2.4. Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

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



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

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

Toetsing provinciaal beleid
Samenvattend kan worden gesteld dat het initiatief, op basis van maatwerk, past binnen het provinciaal beleid, zoals dit geformuleerd is in de nieuwe Omgevingsvisie, het Streekplan 2005 Gelderland en in de Ruimtelijke Verordening Gelderland.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1. Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Dit plan beschrijft het beleid op hoofdlijnen voor de waterkwaliteit, de waterkwantiteit en de waterkeringen in het beheersgebied van het waterschap.
Met de doelstellingen in het Waterbeheerplan wil het Waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

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

2.3.2 Regionale structuurvisie 2012

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

De doelstelling van het beleid voor functieverandering blijft:
- stimuleren economische vitaliteit buitengebied
- versterken leefbaarheid (van de kleine kernen)
- verbeteren ruimtelijke kwaliteit buitengebied

In deze Regionale Structuurvisie 2012 wordt het ruimtelijke dilemma aangehaald van het samengaan van grootschalige landbouw met het Achterhoekse kleinschalige landschap. Dit is één op één te vertalen naar het landbouw mechanisatiebedrijf. Omdat de agrarische klanten groter worden, moeten de agrarische diensverleners meegroeien met hun klanten en ook meedoen met de schaalvergroting. Dit betekent voor een agrarisch gericht mechanisatiebedrijf, meer en grotere machines om hun klanten te kunnen bedienen en de concurrentie het hoofd te bieden.
Dit betekent dat de economische levensvatbaarheid gecombineerd moet worden met ruimtelijke kwaliteit, het benoemde "ja, mits" beleid.

Conclusie
De ontwikkelingen in het plangebied passen in de voorgestelde ontwikkelingen uit de Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, omdat voldaan wordt aan het "ja, mits" beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie Berkelland 2025

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

De gemeente Berkelland heeft een groot buitengebied met een verscheidenheid aan landschappen en functies. Dit maakt het buitengebied interessant en aantrekkelijk voor zowel de eigen bewoners als (recreatieve) bezoekers.
Berkelland streeft naar een duurzame ontwikkeling van een enkelvoudige productieruimte naar een meervoudige gebruiksruimte. Dat betekent dat Berkelland de blijvende aandacht voor de landbouw zal aanvullen met aandacht voor verweving met andere functies in het buitengebied. Berkelland streeft naar een buitengebied met:

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

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem, Archeologie/monumentenwet

3.1.1 Bodem

Verdachte locaties met betrekking tot de kwaliteit van de bodem, dienen bij ruimtelijke plannen en projecten in het kader van de Wet bodembescherming te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening.
De grond van de planlocatie is altijd in gebruik geweest als landbouwgrond en daarom geen verdachte locatie. De hal zal alleen voor stalling van machines en materialen gebruikt worden en dus niet als verblijfplaats voor mensen. Om deze reden is geen bodemonderzoek nodig.

3.1.2 Archeologie/monumentenwet

- *Archeologie*

Op grond van het Verdrag van Malta en de daaruit voortvloeiende Wet op de archeologische monumentenzorg, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het projectgebied. Op grond van de archeologische verwachtingskaart heeft het projectgebied een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 5”.
Dit betekent dat de aanvrager voor het oprichten van bouwwerken grotere dan 5.000 m2 een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld, Het plan overschrijdt de 5.000 m2 niet met de geplande 600 m2 grote loods. Een archeologisch bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

- *Monumentenwet*

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

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

Conclusie

De ontwikkelingen in het plangebied zijn niet in strijd met de regels aangaande de archeologische verwachtingswaarde en de monumentenwet.

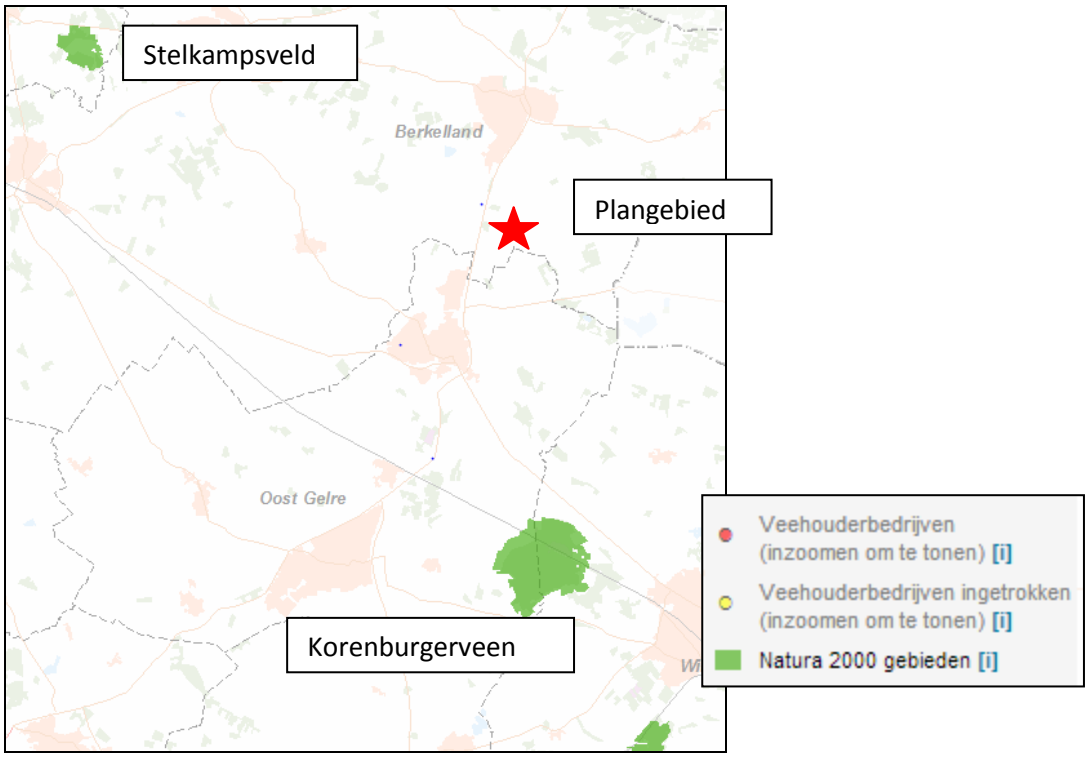
3.2 Ecologie

3.2.1 Flora en Fauna

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond van deze wet mogen geen beschermde planten en dieren (en hun verblijfplaatsen) die in de wet zijn aangewezen, verstoord worden. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Ten behoeve van de ontwikkeling worden geen gebouwen gesloopt, sloten gedempt of bomen gekapt. Daarnaast wordt geen natuur aangetast aangezien er op de locatie geen sprake is van beschermde flora.
Het weiland waarop de hal komt te staan is de afgelopen jaren voor agrarische doeleinden gebruikt en ook als zodanig bemest.
Een flora-fauna onderzoek is in dit geval dan ook niet nodig.

3.2.2 Natuurbeschermingswet/Natura 2000

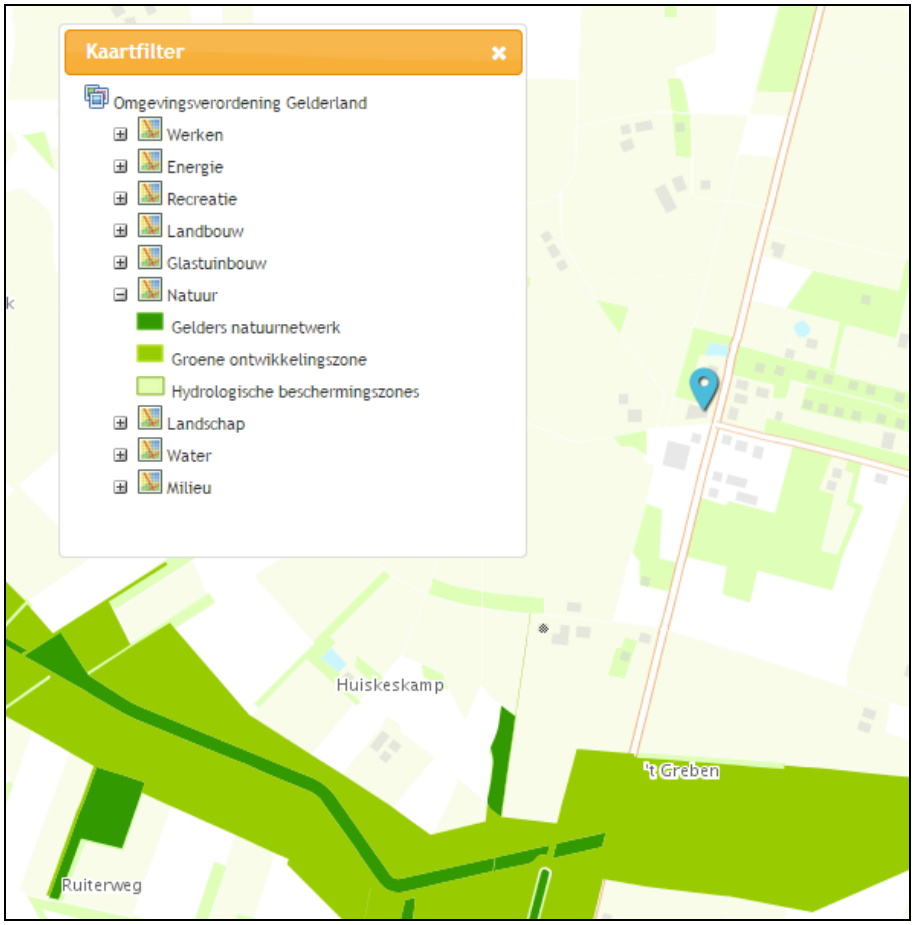
Wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied en/of beschermde natuurmonumenten en/of wetlands. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Stelkampsveld en het Korenburgerveen.
Conclusie is, dat nieuwbouw van de loods geen negatief effect heeft op de Natura 2000 gebieden.



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

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

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



Figuur: Uitsnede kaart voor het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)
(Bron: kaart Ruimtelijke plannen.nl)

<u>Toetsing Ecologie</u>

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

3.2.4 Landschappelijke inpassing

Het Landschappelijk inpassingsplan van Ecochore Natuurtechniek houdt rekening met de kernkwaliteiten en versterkt dit waar mogelijk.

Langs de nieuw te realiseren werkplaats wordt een struweelstrook aangeplant van 3 meter breed en over de volle lengte van het perceel. Ter hoogte van de aan te brengen verharding worden twee zomereiken geplant waardoor het perceel aansluiting vindt met de omgeving en de bomen een geheel vormen met de zomereiken langs het fietspad en de linden langs de Molenweg. Deze zomereiken zullen als overstaanders worden beheerd. Voor het overige bosplantsoen kan een afzetcyclus worden gehanteerd van 7-10 jaar.

Figuur : Vogelvlucht met zicht vanaf zuidwestzijde.

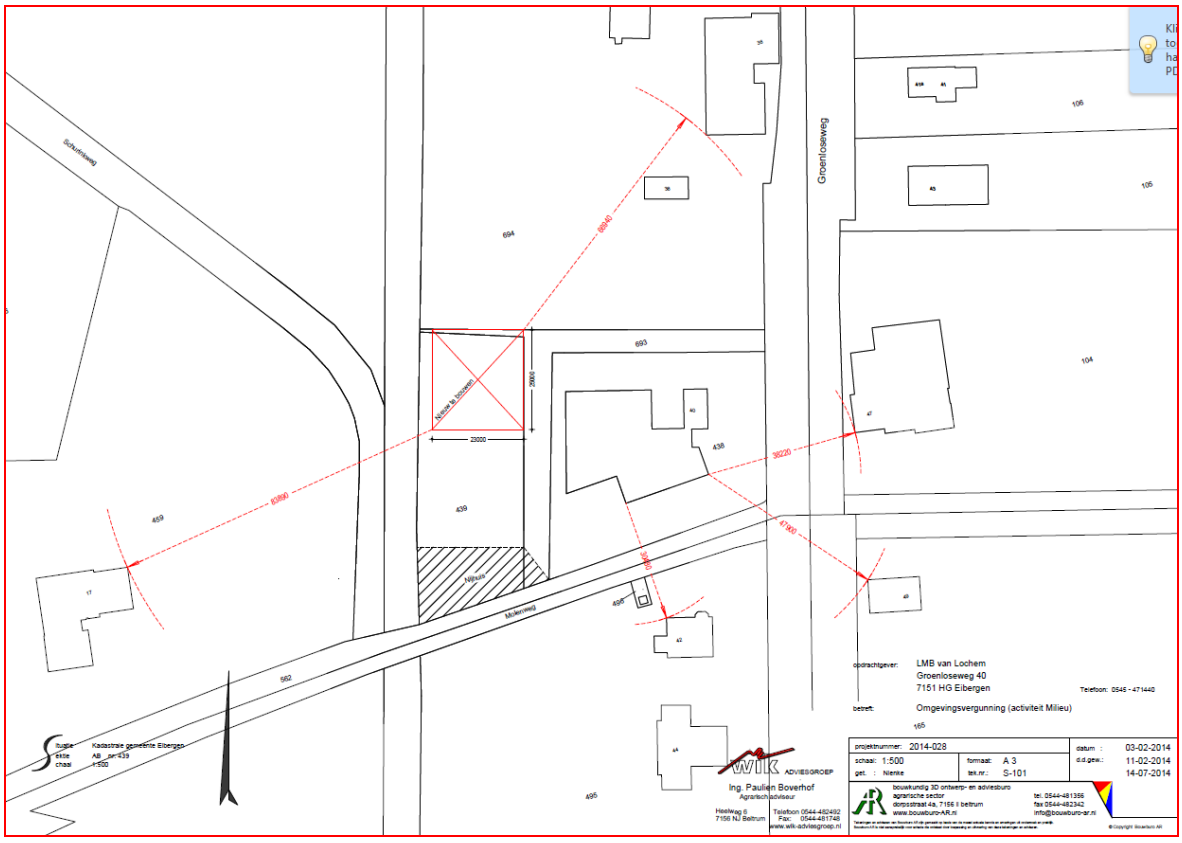
Figuur : Vogelvlucht met zicht vanaf noordwestzijde

3.3 Milieuhygiënische aspecten

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

De in Bedrijven en milieuzonering genoemde richtafstanden dienen niet zonder meer te worden toegepast. De afstanden moeten worden afgestemd op de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden in principe gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning.
Een dienstverlenend bedrijf t.b.v. de landbouw, waar een landbouwmechanisatiebedrijf onder valt groter dan 500 m^2 heeft een SBI-code van 016 (van 2008).

3.3.1 Geluid



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

In de directe nabijheid van de planlocatie zijn een aantal woningen gelegen. De dichtstbijzijnde woningen liggen op 67 meter afstand van de nieuwe locatie (zie bijlage I). Het bestaande bedrijfsgebouw ligt op ruim 30 meter van de dichtstbijzijnde woning op nr. 42.
Door het oprichten van de loods is er geen toename van het geluid te verwachten. De machines die nu buiten en op de gehuurde locatie staan, komen in de nieuwe loods. De machines zijn vooral groter, waardoor er meer ruimte nodig is. Groter wil zeker niet zeggen dat er meer geluid geproduceerd wordt. Nieuwe machines hebben door technische ontwikkelingen vaak juist een lagere geluidsproductie.
De achtergrondbelasting, die wordt veroorzaakt door het drukke verkeer op de N18 waar LMB van Lochem aan is gesitueerd, is zo hoog dat de enkele extra verkeersbewegingen van het bedrijf geen invloed hebben op de gevelbelasting van de omliggende woningen.

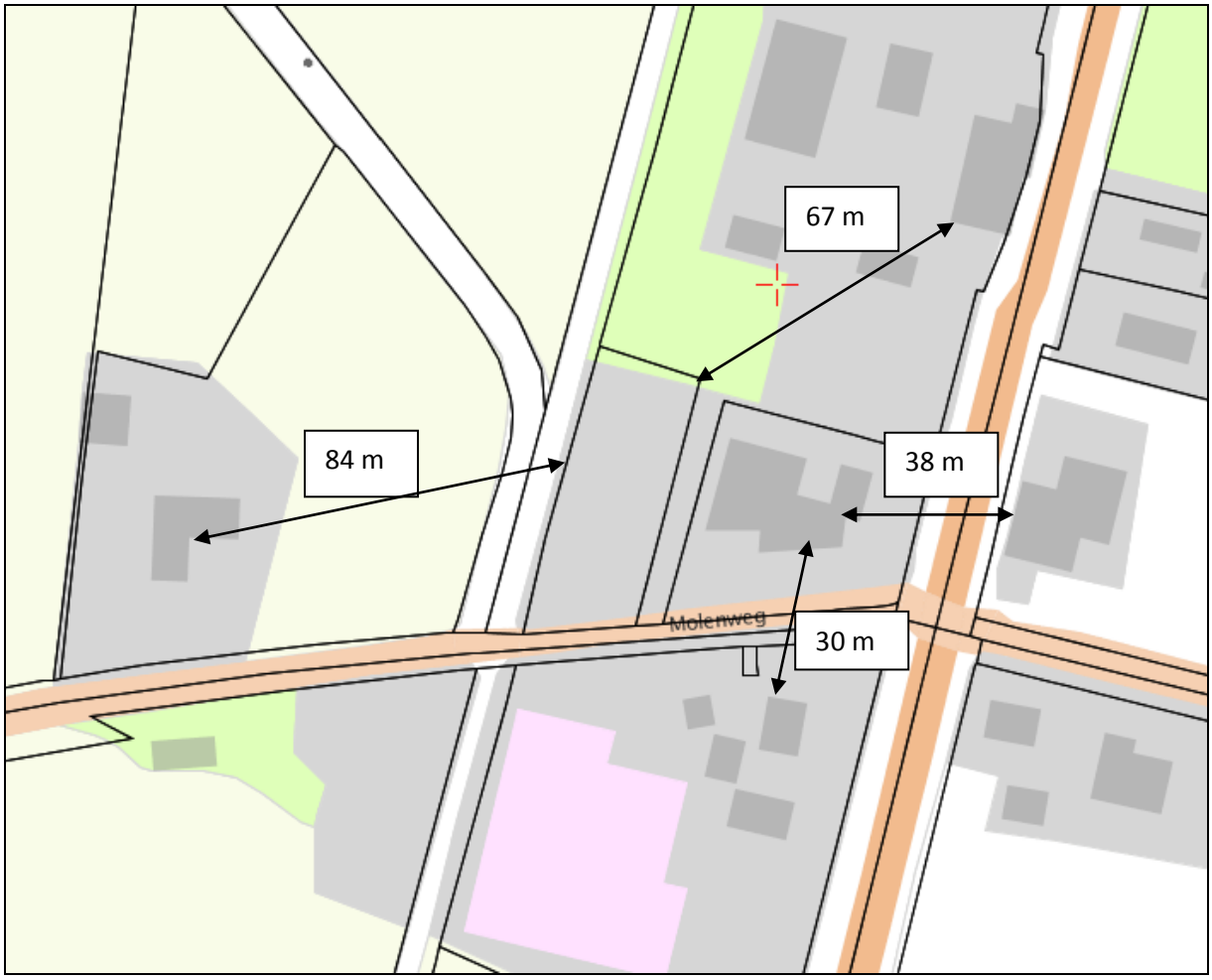
Bij alle aanpassingen en/of herzieningen van bestemmingsplannen wordt een inventarisatie gemaakt van de geluidsbelasting in het plangebied op grond van de Wet geluidhinder (hierna Wgh). Daarbij kan het gaan om geluid afkomstig van lucht-, rail- of wegverkeer en/of van bedrijven. Ook wordt bekeken of er wettelijk vastgestelde geluidszones binnen het plangebied vallen.
Het op te richten object op de planlocatie is in het kader van de wet geluidhinder geen geluidgevoelige object. Toetsing aan de normen uit de Wgh is dan ook niet noodzakelijk.

3.3.2 Luchtkwaliteit

Voor bedrijven met SBI-code 016, geldt voor het aspect stof uit de “VNG-tabel” een minimaal aan te houden afstand van 10 meter.
In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen woningen binnen 10 meter afstand gelegen. De eigen bedrijfswoning niet meegerekend. In dit geval draagt de inrichting ‘niet in betekenende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

3.3.3 Geur

Voor bedrijven met SBI-code 016 geldt voor het aspect geur uit de “VNG-tabel” een minimaal aan te houden afstand van 30 meter.
In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen woningen binnen 30 meter gelegen. De geuremissie van de inrichting op de omgeving levert gezien de afstand tot de gevoelige bestemmingen geen beperkingen op.



Figuur: Ligging van de planlocatie t.o.v. de dichtstbijzijnde woningen met afstanden.

3.3.4 Externe veiligheid

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

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

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Infrastructuur

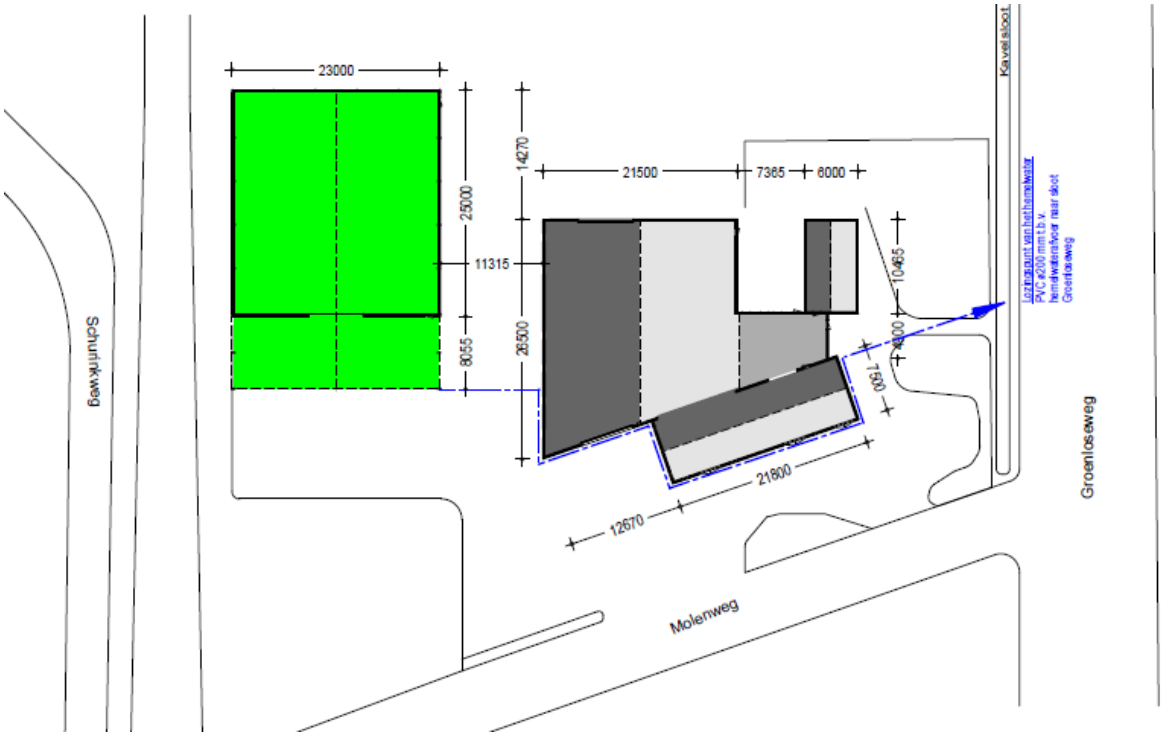
- Technische infrastructuur (kabels- en leidingen)
Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. Vandaar dat er geen rekening gehouden hoeft te worden met technische infrastructuur.

3.5 Watertoets

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

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

Watertoets
Uit de watertoets is gebleken dat er een "ja" is ingevuld. Het gaat hier om de toename van het verharde oppervlak met meer dan 500 m². Deze toename wordt veroorzaakt door de bouw van de loods (575 m²) en de bestrating voor de loods (ong. 200 m²). Het hemelwater wordt afgevoerd op de huidige sloten, die berekend zijn op deze toename. Zie onderstaande tekening en bijlage F.



Conclusie
De beoogde ontwikkelingen zorgen niet voor significante negatieve effecten voor de waterhuishouding in en rondom het plangebied.

Thema HOOFDTHEMA'S	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m^3/uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m^2? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m^2? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies in of nabij het plangebied die milieu-hygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in een beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten aanzien van het initiatief zijn er geen kosten voor de gemeente Berkelland. Alle kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer beschikt over de benodigde middelen waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Hiervoor is door "Eggink administratie en belastingadviseurs" ook een haalbaarheidstoets opgesteld.

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

Voor de landschappelijke inpassing zal een overeenkomst opgesteld worden tussen de gemeente en LMB van Lochem.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak
De aanvraag is in het kader van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan een inspraakprocedure onderworpen. Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening krijgt iedereen zes weken de tijd om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen tegen het plan. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website en in het "Berkelbericht", de gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" van 5 november t/m 16 december 2014. Tijdens de inspraakprocedure zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend.

Vooroverleg
Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat deze verplichting ook geldt bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3º van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
Het voorliggende plan betreft een lokaal initiatief. Er zijn geen rijks- en provinciale belangen in het geding. Om die reden kan worden afgezien van het voorleggen van dit plan aan die overheidsinstanties.
Ook worden geen belangen van aanliggende gemeenten geraakt die een vooroverleg vereisen.
Het plan is wel voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel, omdat sprake is van een toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m2.

Het Waterschap heeft aangegeven dat uit de toelichting onvoldoende duidelijk blijkt naar welke sloten het water afgevoerd wordt en hoe dit berekend is. Voorts vragen zij zich af of en hoe er een vertraagde hemelwaterafvoer wordt gerealiseerd.
De toelichting bij de watertoets (paragraaf 3.5) is op dit punt aangepast.

Toetsing uitvoerbaarheid
De gewenste ontwikkelingen zijn wel uitvoerbaar.

Bronnenlijst

Internet

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

Gemeente Berkelland. Kaart Structuurvisie gemeente Berkelland 2025
http://www.gemeenteberkelland.nl/Bestuur_en_beleid/Beleidsnota_s_en_rapporten/Structuurvisie_Berkelland_2025/Structuurvisie_Berkelland_2025_plankaart

Gemeente Berkelland, 2014. Bestemmingsplan buitengebied Berkelland
http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?tabFilter=JURIDISCH

GoogleMaps,2014. Ligging plangebied
www.google.nl/maps

Provincie Gelderland, Geodata groen 2014. Ecologische HoofdStructuur (EHS)
http://ags.prvgld.nl/GLD.Atlas

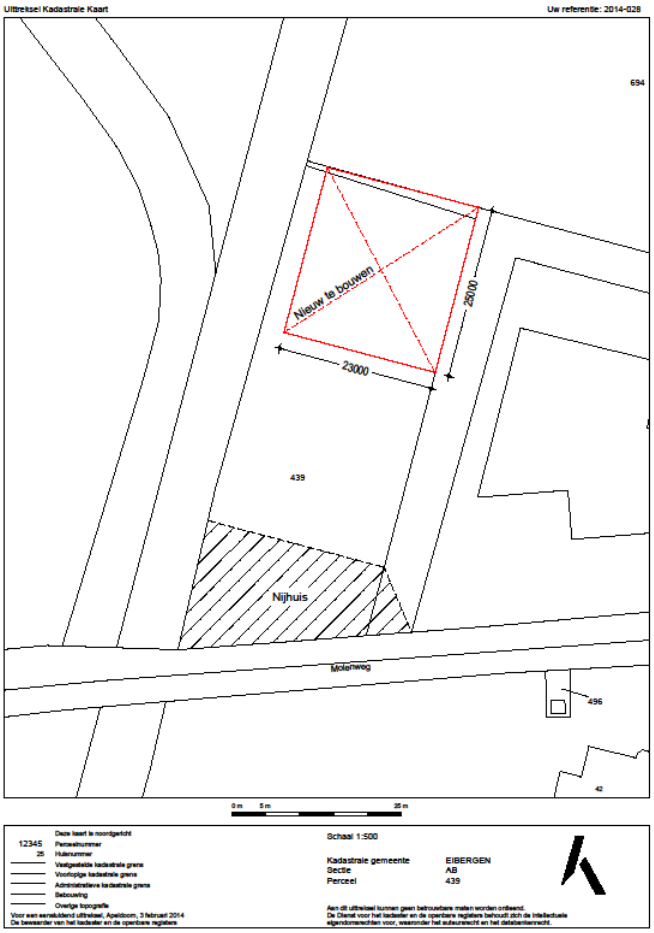
Provincie Gelderland, Geodata groen 2014. Ligging plangebied t.o.v. kwetsbare gebieden
http://ags.prvgld.nl/GLD.Atlas

Provincie Gelderland, 2014. Natura 2000 gebieden Achterhoek
http://ags.prvgld.nl/GLD.Atlas

Provincie Gelderland, 2014. Kaart landbouw en stikstof
http://ags.prvgld.nl/GLD.Atlas

Bijlagen

Bijlage A – Situatietekening



opdrachtgever: LMB van Lochem
Groenloseweg 40
7151 HG Eibergen

Telefoon: 0545 - 471440

betreft: Omgevingsvergunning (activiteit Milieu)

ADVIESGROEP

Ing. Paulien Boverhof
Agrarisch adviseur

Heelweg 6
7156 NJ Beltrum

Telefoon 0544-482492
Fax: 0544-481748
www.wik-adviesgroep.nl

projektnummer: 2014-028		datum : 03-02-2014
schaal: 1:500	formaat: A 3	d.d.gew.:
get. : Nienke	tek.nr.: S-101	

bouwkundig 3D ontwerp- en adviesburo
agrarische sector
dorpsstraat 4a, 7156 ll beltrum
www.bouwburo-AR.nl

tel. 0544-481356
fax 0544-482342
info@bouwburo-ar.nl

Tekeningen en adviezen van Bouwburo AR zijn gemaakt op basis van de meest actuele kennis en ervaringen uit onderzoek en praktijk.
Bouwburo AR is niet aansprakelijk voor schade die ontstaat door toepassing en uitvoering van deze tekeningen en adviezen.

© Copyright Bouwburo AR

Bijlage B – Geen bezwaar van de heer en mevrouw Tijhuis

www.teunissen.nl

teunissen MAKELAARDIJ

Landbouwmechanisatiebedrijf G.B. van Lochem is voornemens een nieuwe hal te bouwen ter uitbreiding van haar bedrijf. Deze hal zal op de grens van perceel kadastraal bekend gemeente Eibergen sectie AB nummer 693 komen te staan dus tegen de grens met kadastraal bekend gemeente Eibergen sectie AB nummer 694 die in eigendom is van de heer H.D.M. Tijhuis en mevrouw M.J.J. Tijhuis-Fischer.

De heer en mevrouw Tijhuis verklaren hierbij geen bezwaar te hebben dat Landbouwmechanisatiebedrijf G.B. van Lochem een nieuwe hal gaat bouwen op de erf grens(zie bijlage).

Voor akkoord: te Eibergen op 19-05-2014

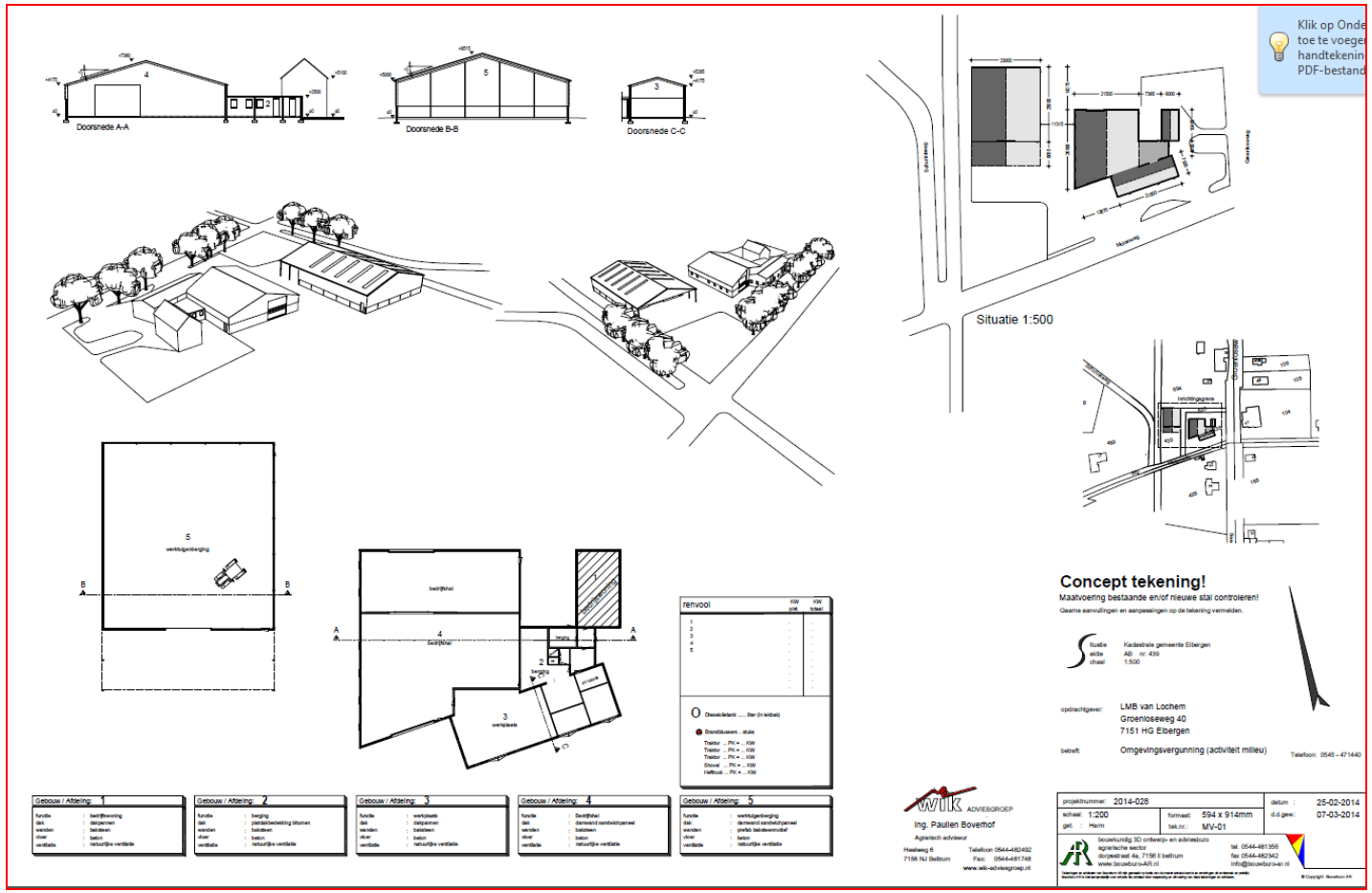
De heer H.D.M. Tijhuis

Mevrouw M.J.J. Tijhuis-Fischer

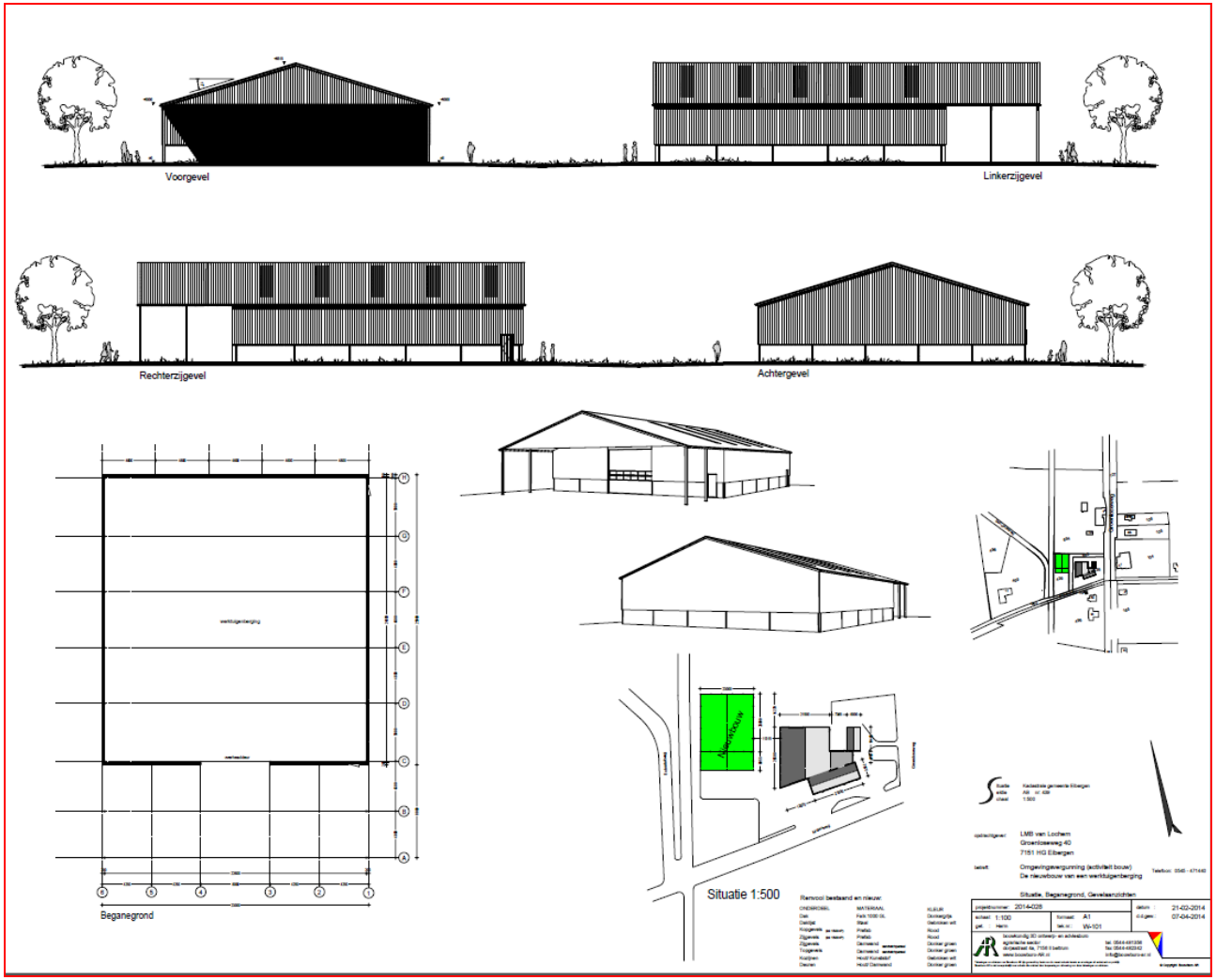
Postbus 1, 7270 AA Borculo
Telefoon: 0545 271180
K.v.K. Centraal Gelderland 64217069

info@teunissen.nl
IBAN: NL85ABNA0618167226
BTW nr. NL 114266318B02

Bijlage C – Milieutekening

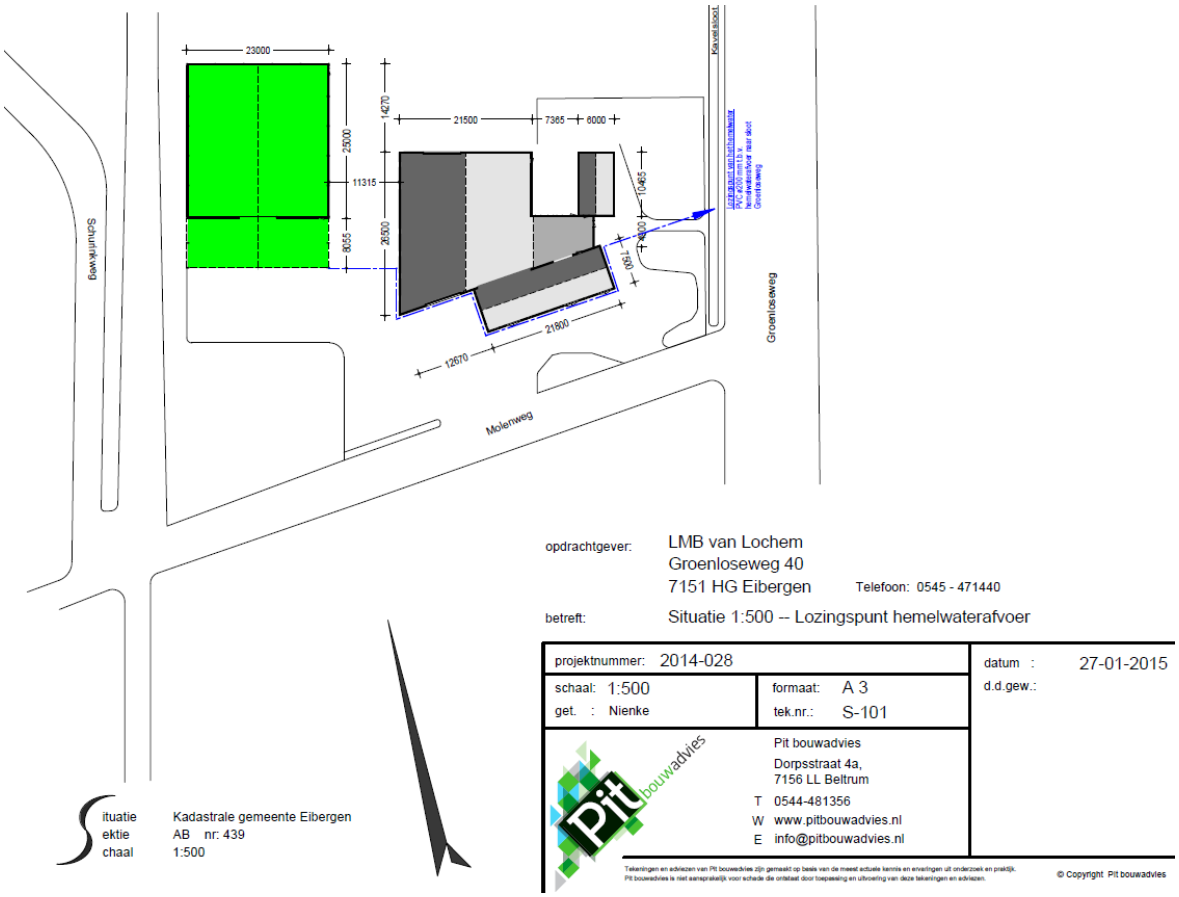


Bijlage D – Welstandstekening



Bijlage E – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage F – Hemelwaterafvoer



Bijlage G – Principe verzoek aan Gemeente Berkelland

wik ADVIESGROEP
Heelweg 6
7156 NJ BELTRUM
Tel. (0544) 482492

info@wik-adviesgroep.nl
www.wik-adviesgroep.nl

IBAN NL15 RABO 0105 5002 83
K.v.K. 08064713
BTW NL8101.32.163.B.01

Gemeente Berkelland
T.a.v. de heer E. Spanjaard
Postbus 200
7270 HA BORCULO

Datum : 1 november 2013
Referentie : GK 768
Betreft : Landbouwmechanisatiebedrijf van Lochem

Geachte heer Spanjaard,

Zoals afgesproken in ons telefonisch overleg stuur ik u middels deze brief een verzoek namens mijn cliënt Landbouw Mechanisatie Bedrijf van Lochem, Groenloseweg 40, 7151 HG Eibergen voor een ontheffing van het vigerende bestemmingsplan buitengebied 2012.

LMB van Lochem heeft het bedrijf gesitueerd aan de Groenloseweg 40, de huidige N18. Ze willen naast hun huidige locatie een hal oprichten voor opslag van materiaal en werktuigen. Zie voor de juiste ligging de bijlagen. De grond voor deze locatie is intussen verkregen.

Het bedrijf is op de huidige locatie "uit zijn jasje" gegroeid. Dit probleem wil ze graag oplossen door het oprichten van een hal. De oorzaken en gevolgen van het ruimteprobleem zijn:

- De landbouwmachines zijn de laatste jaren veel groter geworden. Dit betekent dat de oppervlakte van de huidige werkplaats en loods te klein is geworden.
- Het bedrijf is gegroeid met de klantenkring.
- Op dit moment staan veel machines in de zomertijd buiten. Dit is kwalitatief niet goed genoeg. Daarnaast werkt dit diefstal in de hand.
- Doordat alles vol staat buiten, krijgt het bedrijf een rommelig aanzicht. Ruimte voor auto's van klanten is er nauwelijks.
- Voor in de winter is in Beltrum een schuur gehuurd voor opslag van machines. Deze schuur is nu 4 – 5 jaar gehuurd. Het is organisatorisch lastig, een opslag verder weg van de eigen locatie. Toezicht is er te weinig op die plaats. Het werkt sterk kostenverhogend, door zowel huur, transportkosten en personeelskosten. Dit komt de concurrentiepositie niet ten goede.
  In de zomertijd staan de machines nog buiten bij het bedrijf.

LMB van Lochem is gebonden aan deze locatie in het buitengebied.

- Het ligt zeer centraal t.o.v. de eigen klantenkring. Verplaatsen naar bijvoorbeeld (het industrieterrein van) Eibergen of Groenlo is niet handig, t.o.v. de klanten en de concurrentie.

- Op een industrieterrein hoort dit bedrijf niet thuis. De machines zijn groot en gevaarlijk. Ook de te verwachten overlast van geur en afval is belangrijk. De machines komen vaak zo van het land af en zijn niet schoongemaakt. Dit betekent dat er resten van mest, kuilvoer, modder etc. mee komen. Dit zorgt er ook voor dat de wegen vies worden.
- Maar ook financieel is dit niet mogelijk. De huidige locatie zal slecht verkoopbaar zijn. Dit betekent veel waardeverlies. De locatie op een industrieterrein moet gekocht worden en opgericht, wat veel kapitaal vraagt.
- Daarnaast komt de discussie over het woonhuis. Zou het mogelijk zijn een bedrijfswoning op het industrieterrein te bouwen?
    - Noodzakelijk, omdat klanten tijdens de oogsttijd bij nacht en ontij komen voor acute reparaties.
    - Noodzakelijk voor toezicht van de zeer waardevolle machines die er staan.
    - Noodzakelijk en positief voor de organisatorische aspecten van het bedrijf.
    - Financieel niet te betalen. Het bestaande huis moet verkocht worden en een nieuwe moet gebouwd worden. Ook zonder crisis in de woningmarkt zal dit financieel niet mogelijk zijn.
    - Sociaal niet wenselijk. De familie van Lochem woont al een lange en prettige tijd aan de Groenloseweg. Verhuizen naar een onpersoonlijk industrieterrein is sociaal zeer onwenselijk.

Bovenstaand geeft het belang aan van uitbreiding van het bedrijf op de bestaande locatie. Dit is dan ook de uitdrukkelijke wens van mijn cliënt.

Is het mogelijk, zoals ik al met u telefonisch besprak, dat de afdeling milieu van de gemeente Berkelland beoordeelt, welke onderzoeken gedaan moeten worden voor een ontheffings-procedure van het bestemmingsplan.

Daarbij zou ik ook graag willen weten of er ook een nieuwe omgevingsvergunning met activiteit milieu nodig is. De nieuwe loods zal alleen gebruikt worden voor opslag van materialen en machines.

Ik ga ervan uit, dat u voldoende informatie heeft. Wanneer u nog vragen heeft, hoor ik het natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Ing. Paulien Boverhof
Agrarisch Bedrijfsadviseur

Bijlage H – Positief antwoord Gemeente Berkelland

gemeente Berkelland
Ruimtelijke ontwikkeling

C: E.J.E.M. Spanjaard
T: 0545-250 250
E: info@gemeenteberkelland.nl
Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

WIK Adviesgroep
Mevrouw P. Boverhof
Heelweg 6
7156 NJ BELTRUM

Uw brief van : 1 november 2013
Uw kenmerk : GK 768
Zaaknummer : 47154
Onderwerp : landbouwmechanisatiebedrijf Van Lochem
Verzonden : 28 NOV. 2013

Geachte mevrouw Boverhof,

Namens landbouwmechanisatiebedrijf Van Lochem heeft u verzocht om een ontheffing van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2012. Van Lochem wil een nieuwe hal oprichten voor de stalling van landbouwwerktuigen. Op dit moment is nog geen omgevingsvergunning aangevraagd.

Bestemmingsplan
Het perceel waarop de hal moet komen heeft de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". De bij die bestemming behorende planregels maken de bouw van een hal voor landbouwwerktuigen niet mogelijk. Ook biedt het bestemmingsplan geen mogelijkheden om medewerking te verlenen door gebruik te maken van een binnenplanse ontheffing of een wijziging van het bestemmingsplan.

Procedure
In uw brief geeft u de voorkeur aan voor een buitenplanse ontheffing. Dit betekent dat wij alleen medewerking kunnen verlenen aan een plan die voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. In die onderbouwing moeten verschillende vragen beantwoord worden, al dan niet onderbouwd door een nog uit te voeren onderzoek.
In uw brief geeft u argumenten aan die de noodzaak moeten aantonen om uit te breiden op de locatie naast het bestaande bedrijf. De argumenten worden echter niet cijfermatig onderbouwd. Om te komen tot een goede ruimtelijke onderbouwing is het nodig dat wij onder andere antwoord geven op de volgende vragen:

- Waarom is de uitbreiding nodig (met cijfers onderbouwen waarom de gevraagde oppervlakte nodig is)?
- Hoe gaat de nieuwe hal er qua maatvoering en materiaalgebruik uitzien?
- Waarom is verplaatsing naar een bedrijventerrein niet mogelijk (met cijfers onderbouwen);
- Indien verplaatsing niet mogelijk is: hoe wordt de nieuwbouw landschappelijk ingepast? Voor een goede landschappelijke inpassing is minimaal een strook van 5 meter tussen het gebouw en de erfgrens nodig.

Daarnaast moet het plan getoetst worden aan rijks- en provinciaal beleid. Ook deze aspecten maken deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

Gemeente Berkelland, Postbus 200, 7270 HA BORCULO T: 0545-250 250 F: 0545-250 244 E: info@gemeenteberkelland.nl
www.gemeenteberkelland.nl, Bank Nederlandse Gemeenten: IBAN: NL35BNGH0285112600 BIC: BNGHNL2G

Onderzoeken

Archeologie

Het beoogde perceel heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 5". Dit betekent dat de aanvrager voor het oprichten van bouwwerken groter dan 5.000 m2 een rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld. Op basis van de bijgevoegde schets wordt de 5.000 m2 niet overschreden.
Voorlopige conclusie: archeologisch onderzoek is niet nodig.

Bodem

Wanneer de hal alleen gebruikt wordt voor stalling van machines en niet als een verblijf/werkplaats voor mensen is een bodemonderzoek niet nodig.
Voorlopige conclusie: bodemonderzoek is niet nodig.

Flora en fauna

Wanneer het weiland waarop de hal komt te staan in de afgelopen jaren gebruikt is voor agrarische doeleinden en als zodanig ook is bemest is een flora en fauna onderzoek niet nodig.
Wanneer van bovenstaande geen sprake is, is een quick scan noodzakelijk.

Geluid en verkeer

Wanneer sprake is van een toename aan verkeer en gebruik kan een onderzoek naar geluid en verkeersbewegingen nodig zijn.

Bouwplan en Welstand

Op dit moment is nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Het is dus nog niet zo dat er een plan is beoordeeld. Voor wat betreft de bouwhoogtes is de maatvoering uit het bestemmingsplan bepalend. Dit betekent dat er sprake moet zijn van een plan met een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Wanneer het plan van deze maatvoering afwijkt, moet gemotiveerd zijn waarom een afwijkende maat nodig is. In de regels is opgenomen dat de afstand van bebouwing tot de eigendomsgrens minimaal 3 meter moet bedragen. Uit de bijgevoegde schets blijkt dat de afstand tot de achterste eigendomsgrens minder dan 3 meter bedraagt. Wanneer daarvan afgeweken wordt is een motivering vereist.

Watertoets

Onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is de watertoets. Feit is dat de oppervlakte verhard terrein toeneemt. Dat geldt in ieder geval voor de locatie van de bebouwing en waarschijnlijk ook voor het terrein ervoor. In het plan moet beschreven worden hoe omgegaan wordt met de afvoer van water.

Milieu

Omdat sprake is van een uitbreiding moet een nieuwe melding op grond van het Activiteitenbesluit gedaan worden of een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Dit is afhankelijk van de omvang van de activiteiten.
Uit het invullen van de activiteiteninternetmodule (internet http://aim.vrom.nl/) blijkt of de uitbreiding gemeld kan worden of dat er sprake is van een vergunningplicht.

Hoe nu verder

Alvorens het plan in procedure te kunnen brengen hebben wij dus een goede ruimtelijke onderbouwing nodig. Deze zal voor de inspraak ter inzage worden gelegd, bij voorkeur gelijktijdig met een ingediend en door de welstand goedgekeurd bouwplan. Voor een beoordeling door de welstand kunt u gelijktijdig met het indienen van de ruimtelijke onderbouwing een schetsplan indienen. Dit schetsplan leggen wij op dat moment voor aan de welstandscommissie. Naast de inspraak zal het plan onder andere naar de provincie Gelderland en het waterschap gestuurd worden. Deze instanties hebben ook een belang in het gebied. Afhankelijk van de ingediende reacties zal vervolgens een beslissing genomen worden over het vervolg van de procedure.

Leges
Omdat er sprake is van een plan waarvoor een afwijkingsprocedure gevolgd moet worden, wordt er naast de gebruikelijke leges voor een omgevingsvergunning, leges in rekening gebracht voor die procedure. Op basis van de legesverordening 2013 bedraagt die leges € 5.732,35.

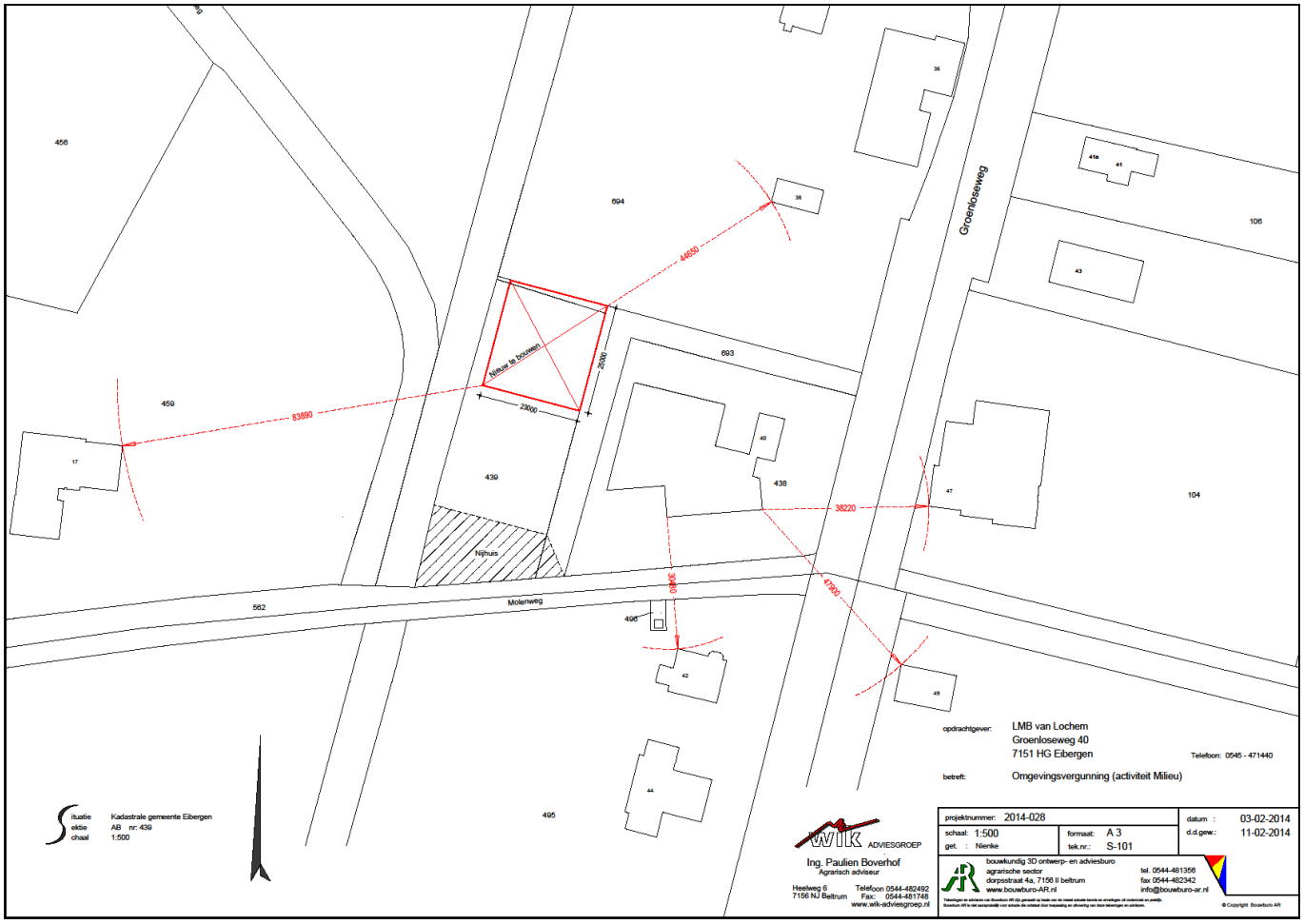
Overeenkomsten
Tot slot merken wij op dat vooraf met aanvragers een overeenkomst wordt gesloten met betrekking tot de landschappelijke inpassing en het verhalen van de zogenoemde planschade.

Wij vertrouwen er op u met deze brief voldoende informatie gegeven te hebben voor het vervolg van uw verzoek.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
namens deze,

E.J.E.M. Spanjaard,
Adviseur ruimtelijke ordening.

Kopie aan:
- Archief
- Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling/E. Spanjaard

Bijlage I – Planlocatie