

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland**

datum: 27 febr. 2018

zaaknr: 190855

nr: OU 2017003

**Afwijkingsprocedure
artikel 2:12, eerste lid, onder a, 3° Wabo
(aanvraag om omgevingsvergunning nr. OU 2017003)**

**Huize de Kamp
(Peppelendijk 8-10 in Neede)**

Ruimtelijke onderbouwing

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team Dienstverlening omgeving
0545-250 320

Borculo, februari 2018

Algemeen

Op het adres Peppelendijk 8-10 in Neede bevindt zich de havezate Huize de Kamp. De havezate en de bijbehorende gebouwen (boerderij en koetshuis) hebben in de afgelopen jaren leeggestaan en hadden daarvoor verschillende functies. Zo had het lange tijd een agrarische functie, maar is het daarna onder meer in gebruik geweest als vergaderlocatie voor de gemeenteraad van Neede en als theetuin. Daarbij is het voormalige koetshuis door de jaren in gebruik gebleven voor de bewoning.

In 2014 is de havezate met het omliggende terrein verkocht. Als huidige eigenaar heeft Huize de Kamp B.V. een plan opgesteld dat voorziet in het realiseren van een kleinschalige overnachtings- en congreslocatie voor zowel zakelijke als recreatieve gasten. Hij richt zich daarbij op het organiseren van trainingen, conferenties, vergaderingen en workshops voor grote en kleine gezelschappen. Hierbij is een (bouw)plan opgesteld voor het verbouwen van de havezate en het vroegere koetshuis (beheerderswoning), het vervangen van de oude boerderij door twee nieuwe gastenverblijven, het aanleggen van een parkeerterrein en het bouwen van een tuinberging en zonnepanelen bij dat parkeerterrein.

De omgevingsvergunning voor deze ontwikkeling is aangevraagd op 28 februari 2017. De ontvangst van de aanvraag is op 7 maart 2017 bekendgemaakt via het huis-aan-huisblad "Berkelbericht". Deze aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" (Neede) dat aan het perceel Peppelendijk 8-10 een agrarische bestemming toekent. Dit betekent dat de aanvraag volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet worden aangemerkt als een verzoek om af te wijken van het geldende bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3^o van de Wabo. Deze afwijkingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast als voor de afwijking van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke onderbouwing kan worden gegeven.

Deze ruimtelijke onderbouwing voor de aangevraagde ontwikkeling op het terrein van Huize de Kamp begint met een beschrijving van de aanvraag die aanleiding geeft voor de bestemmingsplanafwijking. Vervolgens geeft de beleidsinventarisatie een beschrijving van het beleid van rijk, provincie, gemeente en eventuele andere openbare besturen dat van belang is voor het verlenen van de afwijking. Daarna wordt via aandacht besteed aan de betrokken ruimtelijk relevante aspecten. Daarbij komen onderwerpen aan de orde die betrekking hebben op de natuurlijke systemen van ondergrond en water en op de sporen van de geschiedenis. Verder wordt aandacht geschonken aan de infrastructurele netwerken (bijvoorbeeld wegen) en aan de effecten van het beoogde ruimtegebruik op de omgeving. De ruimtelijke onderbouwing bevat verder een juridische en economische paragraaf en een beschrijving van de resultaten van de watertoets.

De aanvraag

Beschrijving van het plan

Huize de Kamp B.V. heeft op 28 februari 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het verbouwen van de havezate Huize de Kamp en de uitbreiding met gastenverblijven, Peppelendijk 8-10 in Neede (kadastraal bekend gemeente Neede, sectie B, nummers 1497, 1504 en 1505). Deze aanvraag richt zich op het verbouwen van Huize de Kamp, het realiseren van twee gastenverblijven, het gedeeltelijk verbouwen van het koetshuis en het plaatsen van een stallingsruimte en zonnepanelen op het parkeerterrein. Deze aanvraag is op 13 juni 2017 aangevuld met een aanvraag om omgevingsvergunning voor het aanleggen van het parkeerterrein (aanvraag om omgevingsvergunning nummer OU 2017003). In Wabotermen gaat het daarbij om de volgende activiteiten:

- handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten;
- bouwen/plaatsen van zonnepanelen;

- bouwen van twee nieuwe gastenverblijven en vernieuwen/verbouwen van de bestaande havezate en het gedeeltelijk verbouwen van het koetshuis;
- handelingen in strijd met regels ruimtelijke ordening;
- uitvoeren van een werk of werkzaamheden (aanlegvergunning);
- handelingen met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten;
- brandveilig gebruik.

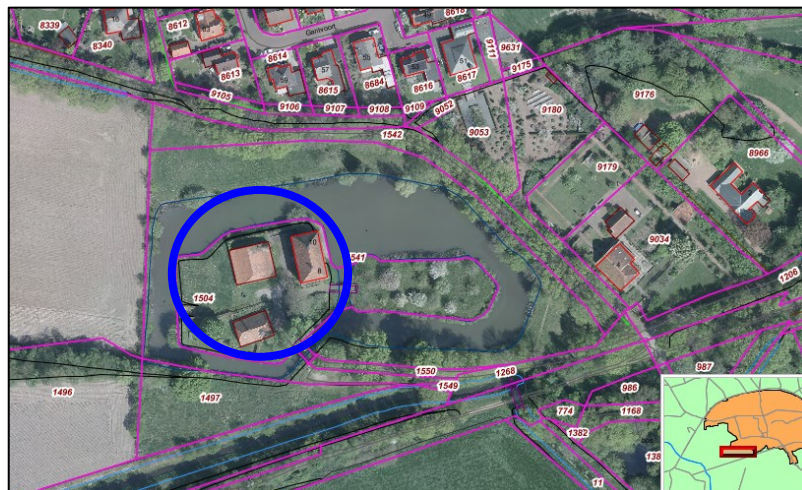
Het plan uit de aanvraag richt zich op het verbouwen van de havezate en het koetshuis, het vervangen van de oude boerderij door twee nieuwe gastenverblijven, het aanleggen van een parkeerterrein en het bouwen van een berging/stallingruimte en zonnepanelen bij dat parkeerterrein. Voor de havezate is hierbij sprake van een voornamelijk interne verbouwing, waarbij het bouwplan echter wel voorziet in een veranda aan de buitenzijde van het monumentale pand. Uit de aanvraag komt naar voren dat het de bedoeling is om de havezate en het bijbehorende terrein te gaan gebruiken als een kleinschalige overnachtings- en congreslocatie voor zowel zakelijke als recreatieve gasten. De verbouwing van het koetshuis richt zich vooral op het realiseren van een receptieruimte in het bestaande pand.

In verband met de planvorming heeft de initiatiefnemer op 22 februari 2017 nog twee andere aanvragen om omgevingsvergunning ingediend waarop inmiddels besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij om een aanvraag voor het vellen en rooien van houtgewas en voor het kappen (rooien) van vier zomereiken met daarbij de herplant van vier zomereiken (KV 2017023) en om een aanvraag voor het inrichten van het bouwterrein en het aanleggen van een tijdelijke dam (AV 2017003). Deze aangevraagde omgevingsvergunningen zijn verleend op 7 april 2017 resp. 12 april 2017. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft geen betrekking op deze twee aanvragen.

De bouwlocatie

De havezate Huize de Kamp ligt aan de zuidzijde van de kern Neede, direct grenzend aan een woonwijk. Zij bevindt zich aan de Peppelendijk die hier de bebouwde kom verlaat en ter hoogte van de havezate overgaat in de Hoonteweg. Ten zuiden van het terrein bij de havezate loopt de voormalige spoorlijn die inmiddels in gebruik is als fietspad. De toegangsweg naar de havezate behoort tot de openbare weg.

Op het terrein bevindt zich een havezate (rijksmonument), een voormalig koetshuis dat later als beheerderswoning is gebruikt, en een oude boerderij. Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Neede hebben deze boerderij op 14 april 1992 aangewezen als gemeentelijk monument. Daarbij was vooral de bijzondere waarde van gebintenstructuur een reden voor de aanwijzing als gemeentelijk monument. Deze aanwijzing is op 26 november 2013 ingetrokken, waarbij in het intrekingsbesluit onder meer voorwaarden zijn verbonden over het hergebruik van de gebinten.

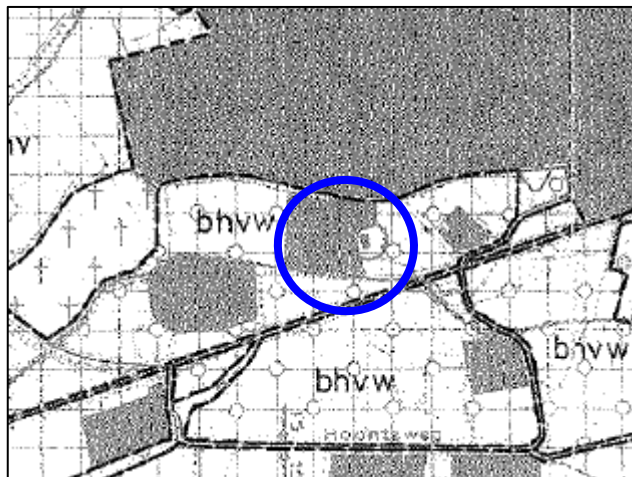


In de omgeving van de havezate bevinden zich woningen die deel uitmaken van de bebouwde kom van Neede. Ten noordoosten van het terrein bevindt zich een bedrijf dat salades, snacks, sauzen en andere specialiteiten produceert, terwijl aan de zuidzijde onder meer aan de Hoonweg ook nog sprake is van agrarische bedrijvigheid.

Het bestemmingsplan

Voor het perceel Peppelendijk 8-10 in Neede geldt het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987". De gemeenteraad van de voormalige gemeente Neede stelde dit bestemmingsplan vast op 30 oktober 1990, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het op 27 mei 1991 voor deze locatie onherroepelijk goedkeurden (nummer RG90.60904-RWG/G5209).

Het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" (Neede) kent aan Peppelendijk 8-10 de bestemming "agrarisch gebied met grote landschappelijke waarde en/of natuurwetenschappelijke waarde". De havezate zelf is daarbij met een cirkel aangeduid als monument, terwijl de naastgelegen bebouwing onderdeel uitmaakt van een agrarisch bouwperceel.



Fragment plankaart/verbeelding (niet op schaal)

Het terrein mag worden gebruikt voor het agrarisch bedrijf. Het oprichten van bebouwing is ook alleen toegestaan voor het voeren van een agrarisch bedrijf. In de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing is een uittreksel van de planregels (planvoorschriften) en van de verbeelding (plankaart) van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

Het bestemmingsplan geeft de ter plaatse te beschermen waarden aan via de letteraanduiding 'bhvw'. Deze richt zich op de bescherming van landschapselementen (b), hoogteverschillen (h), onverharde wegen en paden (v) en de bestaande waterhuishouding (w). Een uittreksel van het geldende bestemmingsplan is als bijlage 1 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Beoordeling van de aanvraag aan het geldende bestemmingsplan

De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 1987" (Neede) omdat het zich richt op een andere gebruiksvorm dan de agrarische functie en daarbij ook voorziet in een bouwplan en de aanleg van een parkeerterrein (werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid). Meer in bijzonder kan worden gesteld dat de aanvraag om omgevingsvergunning in strijd is met het geldende bestemmingsplan vanwege:

- het beoogde gebruik van de havezate en de nieuw te bouwen gastenverblijven als kleinschalige overnachtings- en congreslocatie voor zowel zakelijke als recreatieve gasten;

- het verbouwen van de havezate en het vroegere koetshuis/beheerderswoning, het bouwen van de twee nieuwe gastenverblijven en het bouwen van de bergring/stallingsruimte en zonnepanelen op het aan te leggen parkeerterrein;
- het aanleggen van het parkeerterrein.

Vanwege deze strijdigheden moet de ingediende aanvraag voor die drie onderdelen worden aangemerkt als een aanvraag om met toepassing van artikel 2:12, eerste lid, onder a, 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het bestemmingsplan. De Wabo geeft aan dat met gebruikmaking van deze wettelijke afwijkingsgrondslag kan worden afgeweken van een bestemmingsplan als daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat en geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De aanvraag om omgevingsvergunning hoort bij deze ruimtelijke onderbouwing (bijlage 2).

De bescherming van landschapselementen (b), hoogteverschillen (h), onverharde wegen en paden (v) en de bestaande waterhuishouding (w) komt in het bestemmingsplan naar voren via een aanlegvergunningstelsel. Daarbij richt de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid (vroeger: aanlegvergunning) zich niet op het vellen of rooien van bomen (b), het vergraven van waterlopen (w) of het afgraven/ophogen van gronden (h), maar door het aanleggen van het parkeerterrein wel op het aanbrengen van verhardingen (v). Voor dit aspect van de aanvraag is een aanlegvergunning nodig. Deze moet volgens artikel 26, lid 8 van de planregels worden geweigerd als de uitvoering van het werk onevenredige afbreuk doet aan de landschappelijke en de cultuurwetenschappelijke waarden en aan het natuurlijke milieu van het gebied en daaraan door het stellen van voorwaarden niet kan worden tegemoetgekomen. Dit laatste kan bijvoorbeeld worden gedaan met het oog het beschermen van archeologische waarden (zie hierna onder 'Archeologische en cultuurhistorische aspecten').

Beleidsinventarisatie

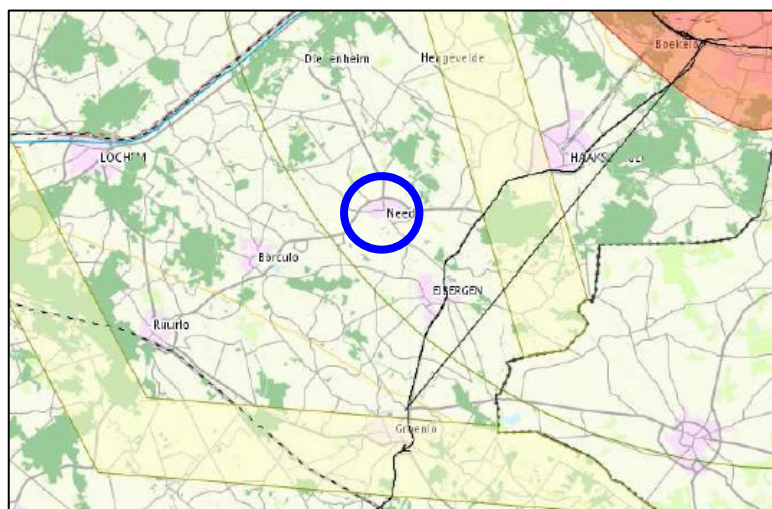
In dit onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing wordt een inventarisatie gegeven van het rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid voor zover dat van belang is voor het verlenen van de voor het bouwplan benodigde buitenplanse afwijking. Verder wordt het voor de aanvraag relevante beleid van andere instanties beschreven.

Rijksbeleid: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 stelde de minister van Infrastructuur en Ruimte de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vast. Deze SVIR verving de Nota Ruimte en bouwde daarop voort door in te zetten op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Zij richt zich op de periode tot 2040 en benoemt als opgaven het versterken van de concurrentiekracht van Nederland, het vinden van ruimte voor (wind)energie, het inspelen op klimaatverandering en het omgaan met krimp, stagnatie en groei van het inwonertal en huishoudens naast elkaar in Nederland. Op basis van deze opgaven formuleert de SVIR dertien nationale belangen die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Het Rijk spreekt in de SVIR uit dat zij provincies en gemeenten daarbij de ruimte wil geven om in te spelen op de eigen situatie.

De SVIR richt zich op het grondgebied van heel Nederland en bevat geen uitspraken die betrekking hebben op concrete Berkellandse situaties. Wel bevat dit document passages of afbeeldingen die van toepassing zijn op het gemeentelijk grondgebied. Zo is op het kaartmateriaal de vrijwaringszone afgebeeld die rondom het vliegveld Twente ligt ter voorkoming van radarverstoring. Deze vrijwaringszone levert geen beperkingen op voor het uitvoeren van het bouwplan omdat daarbij geen sprake is van hoge bebouwing die het functioneren van de radar belemmert. Verder ligt Neede buiten de laagvliegroutes die het gemeentelijk grondgebied aan de oost- en aan de westzijde passeren (zie afbeelding). Met de hoogtebeperkingen binnen deze laagvliegroute hoeft dan ook geen rekening te worden gehouden. Overigens zou

hiervan binnen de laagvliegrouetes ook alleen maar sprake zijn bij bebouwing die hoger is dan 40 meter.



Uitsnede kaart Nationale hoofdstructuur (SVIR, niet op schaal)

Voor het landelijk gebied spreekt de SVIR zich in algemene zin uit voor het behoud van het landelijk gebied, van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en voor het realiseren van de herijkte nationale EHS. Net als de vroegere Nota Ruimte geeft de SVIR aan dat de hoofdlijnen die zij aanreikt moeten worden uitgewerkt op provinciaal en/of gemeentelijk niveau. Ten aanzien van de beleidsuitspraak over cultuurhistorische kwaliteit valt op te merken dat de verbouwing van de havezate en het bijbehorende terrein moet worden beoordeeld volgens de Monumentenwet 1988 die per 1 juli 2016 is opgegaan in de Erfgoedwet. De bij het plan betrokken cultuurhistorische aspecten zijn aan de orde gekomen bij het overleg met de betrokken instanties en wettelijke adviseurs (zie hierna onder 'Archeologische en cultuurhistorische aspecten').

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Deze ladder is in 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en wel in artikel 3.1.6, lid 2, onder a, b en c. Deze regeling gold sindsdien ook voor ruimtelijke onderbouwingen bij een afwijkingsbesluit en luidt als volgt.

De toelichting bij een bestemmingsplan (lees: de ruimtelijke onderbouwing bij een afwijkingsbesluit) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moest op basis van deze bepaling gaan voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. Indien uit de beschrijving, als bedoeld onder a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. Indien uit de beschrijving, bedoeld onder b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

In de toelichting bij de Bro is aangegeven dat op deze 'ladder voor duurzame verstedelijking' stappen geen blauwdruk geeft voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen die worden gevraagd, bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemoti-

veerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De ladder voor verstedelijking is daarmee een processchema dat initiatieven voor stedelijke functies begeleidt naar een optimale locatiekeuze.

Naar aanleiding van de 'treden' van de ladder voor duurzame ontwikkeling kan het volgende worden vastgesteld:

- a. Het plan voor Huize de Kamp speelt in op een bestaande behoefte aan kleinschalige congreslocaties op een rustige, landelijke locatie in Oost-Nederland. Huize de Kamp BV beschikt in dat opzicht over contacten met kennisinstututen in de regio.
- b. De locatie Peppelendijk 8-10 is een voor de functie aantrekkelijke locatie vanwege haar uitstraling. Daarbij staat de aanwezigheid en het hergebruiken van de monumentale havezate centraal. Bovendien worden de monumentale gebinten uit de te slopen boerderij hergebruikt in de nieuwbouw van de gastenverblijven. De vormgeving van de nieuwbouw is daarnaast afgestemd op de aanwezigheid van de havezate en de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten die zij met zich meebrengt. Het is niet mogelijk om dit alles op een andere locatie te realiseren en tegelijkertijd de monumentale havezate voor het beoogde doel te benutten. Het werken vanuit meerdere locaties is namelijk niet doelmatig, terwijl in de directe nabijheid een locatie met deze specifieke kwaliteiten ook niet beschikbaar is.
- c. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, is er sprake van een passende ontsluiting. Zo is de Peppelendijk voldoende toegerust om de betrekkelijk geringe verkeerstoename naar de havezate te verwerken, waarbij het plan bovendien voorziet in de aanleg van een parkeervoorziening. Verder bevindt de havezate zich op betrekkelijk korte afstand van het busstation van Neede.

Op 1 juli 2017 is de bepaling in het Bro die betrekking heeft op de 'ladder voor duurzame verstedelijking' aangepast (Staatsblad 2017, 182). Sindsdien luidt het tweede lid van artikel 3.1.6 Bro als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Met deze nieuwe tekst zijn de afzonderlijke 'treden' van de duurzaamheidsladder losgelaten en zijn enige onderdelen geschrapt die in de praktijk tot onduidelijkheid bleken te leiden. Intussen moet de behoefte aan de betrokken ontwikkeling nog altijd worden gemotiveerd en ook worden aangegeven waarom deze niet binnen het bestaande stedelijke gebied kan plaatsvinden. Hierboven is op beide aspecten ingegaan op basis van de ruimere formulering van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro zoals die vóór 1 juli 2017 gold.

De conclusie is gerechtvaardigd dat het bouwplan uit de aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van de ladder van duurzaamheid, vooral omdat het een nieuwe invulling geeft aan leegstaande monumentale bebouwing op een bestaande locatie en de initiatiefnemer de behoefte daaraan kan onderbouwen.

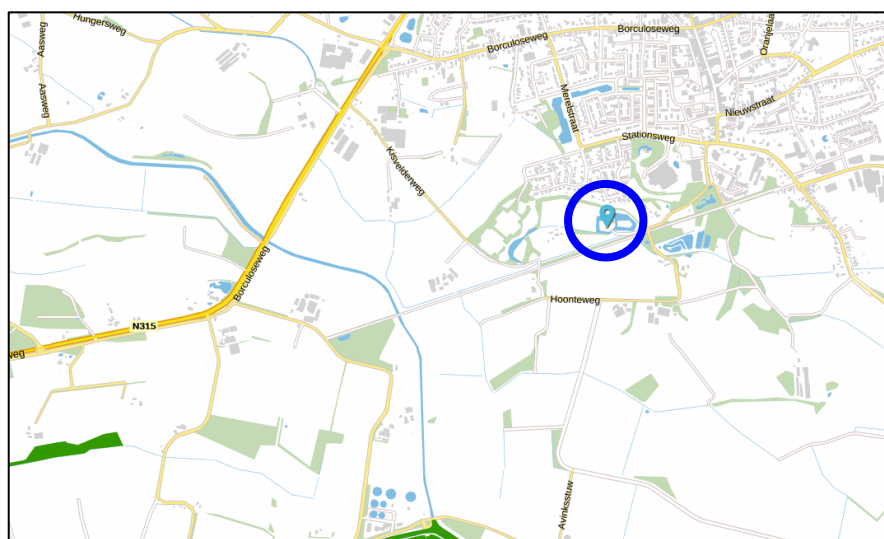
Provinciaal beleid

- Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 september 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vast. Deze Omgevingsvisie geldt als het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke beleid. Met de vaststelling daarvan werden dan ook onder meer ingetrokken het Waterplan Gelderland 2010-2015, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Streekplan Gelderland 2005 en het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

De Omgevingsvisie geeft aan dat bij initiatieven voor wonen en werken in het buitengebied sprake moet zijn van het versterking van de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten. De plannen voor Huize de Kamp richten zich op het hergebruik van de havezate met het oog op het vestigen van een nieuwe economische drager die recht doet aan de bestaande gebiedskwaliteiten. Bij de planvorming zijn de bestaande gebiedskwaliteiten zeer nadrukkelijk betrokken door het stellen van ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten voor het ontwerp (zie bijlage 6). Op basis daarvan is onder met gebruikmaking van provinciale expertise toegewerkt naar een invulling die de aanwezige gebiedskwaliteiten versterkt. Bij de locatiekeuze van de nieuwe gebouwen zijn verder nadrukkelijke proceskaders meegegeven ten aanzien van de cultuurhistorische kwaliteit van het terrein. Dit heeft er toe geleid dat het 'nieuwe rood' een kwaliteitsverbetering betekent ten opzichte van de bestaande situatie waarbij sprake is van leegstand van een rijksmonument en verval van de bijbehorende bebouwing. Deze werkwijze sluit aan bij de aanpak uit de Omgevingsvisie (m.n. paragraaf 3.1.3.2).

De Omgevingsvisie Gelderland is in werking getreden op hetzelfde moment als de Omgevingsverordening Gelderland (17 oktober 2014). De Omgevingsverordening Gelderland werd vastgesteld op 24 september 2014 en bevat juridisch bindende regels die aansluiten op het beleid uit de Omgevingsvisie Gelderland. Deze verordening bevat geen bepalingen die toezien op de aanvraag zoals die is ingediend voor het terrein van Huize de Kamp.



Ligging perceel Peppeldijk 8-10 t.o.v. GNN (niet op schaal)

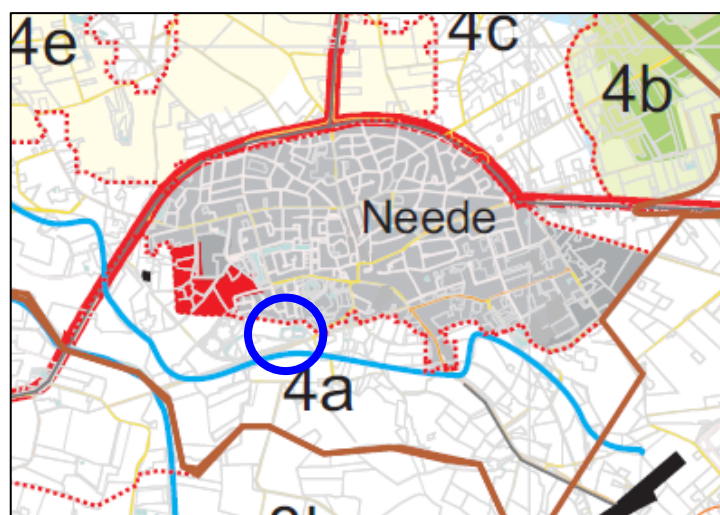
Uit de kaart bij de Omgevingsverordening (de verbeelding) komt naar voren dat het perceel Peppeldijk 8-10 niet is gelegen binnen gebied waar bijzondere regels gelden met betrekking tot windenergie, landbouw, natuur, landschap, erfgoed water en milieu. De Omgevingsverordening Gelderland levert dan ook geen belemmering op voor het uitvoering van het project.

Op 1 maart 2017 stelden Provinciale Staten van Gelderland een aanpassing van de Omgevingsverordening Gelderland en van de Omgevingsvisie Gelderland vast. Deze aanpassingen richtten zich niet op onderwerpen die relevant zijn voor de beoordeling van de door Huize de Kamp B.V. ingediende aanvraag

Gemeentelijk beleid

- Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB)

De gemeente Berkelland heeft vanuit een bottom-up proces toegewerkt naar de totstandkoming van een "Ruimtelijke Visie Buitengebied". Deze op 11 december 2007 door de gemeenteraad vastgestelde beleidsvisie diende als één van de onderleggers voor het toen nog in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het Berkellandse buitengebied en is verwerkt in de gemeentelijke structuurvisie (zie hierna)



Ligging projectgebied (functiekaart RVB, niet op schaal)

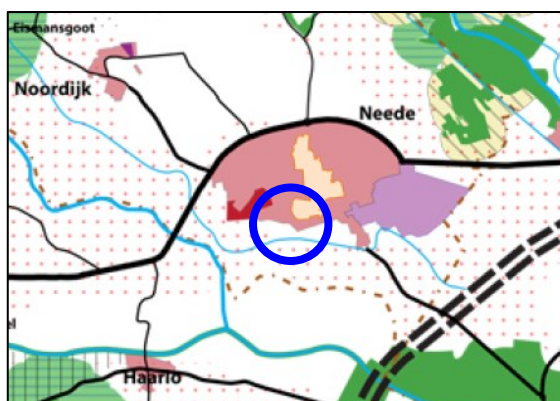
Volgens de functiekaart bij de RVB ligt het perceel Peppelendijk 8-10 in deelgebied “Verwevingsgebied Hoonte: oud hoevenlandschap, verwevingsgebied met primaat landbouw, ook natuur en recreatie” (deelgebied 4a). De RVB doet voor dit gebied geen concrete uitspraken die relevant zijn voor het terrein van Huize de Kamp. Wel geeft zij aan dat wonen en werken mogelijk is in vrijkomende agrarische bebouwing of in een andere opzet.

Voor de herinvulling van het terrein van Huize de Kamp is een maatwerkproces gevolgd dat heeft geleid tot een maatwerkoplossing. Daarbij zijn de cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de locatie leidend geweest bij de uiteindelijk opzet van het plan. Dit sluit aan bij de bedoeling van de RVB voor dit soort bijzondere locaties.

In het op de RVB aansluitende markewerkboek Neede, dat onderdeel uitmaakt van het landschapsontwikkelingsplan voor Berkelland dat de gemeenteraad op 28 oktober 2008 vaststelde, wordt overigens wel de algemene uitspraak gedaan dat het wenselijk is om bestaande cultuurhistorische bebouwing te behouden waarbij deze zichtbaar en beleefbaar moeten zijn. Het bouwplan voor het terrein van havezate Huize de Kamp sluit aan op dit uitgangspunt en op het algemene streven om nieuwe functies toe te kennen aan leegstaande gebouwen met cultuurhistorische kwaliteiten.

- Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 stelde de gemeenteraad van Berkelland de “Structuurvisie Berkelland 2025” vast. Hierin wordt het terrein bij de havezate ingedeeld in ‘verwevingsgebied: duurzame landbouw en overige functies’. In deze zone, die voornamelijk rondom de woonkernen ligt, biedt de structuurvisie niet alleen ruimte aan landbouw, maar ook aan andere functies zoals wonen en werken in vrijkomende agrarische gebouwen. Met het plan voor Huize de Kamp wordt hierop ingespeeld door met respect voor de bestaande gebiedskwaliteiten een nieuwe gebruiksfunctie te realiseren voor de al jaren leegstaande havezate.



Ligging projectgebied (plankaart Structuurvisie, niet op schaal)

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen spreekt de structuurvisie zich verder uit voor het respecteren van cultureel erfgoed en voor het gebruiken van archeologie, monumenten en cultuurlandschap als inspiratiebron voor de inrichting van de omgeving. Het plan voor het terrein van Huize de Kamp beantwoordt aan deze gedachtenlijn omdat het behoud en de kwaliteit van de havezate daarbij als vertrekpunt is genomen. Zo zoekt de nieuwbouw aansluiting bij het cultuurhistorische karakter van de havezate, waarbij hergebruik plaatsvindt van onderdelen van de te slopen bebouwing die voorheen als monumentaal was aangemerkt. In dat verband heeft de initiatiefnemer onderzoek verricht naar de mogelijkheden voor hergebruik van de gebinten (bijlage 7) en een bouwhistorische opname van de havezate laten uitvoeren (bijlage 8). Voor de gemeente is het vanzelfsprekend dat aan een plan voor deze locatie pas wordt meegewerkt als de monumentale en cultuurhistorische kwaliteiten worden gerespecteerd. Bij de voorbereiding van het bouwplan is dit tot uitdrukking gekomen in het uitvoerige overleg met instanties die werkzaam zijn op het gebied van erfgoed en monumenten.

Bodem- en aardkundige aspecten

Op het terrein bij Huize de Kamp is in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In april 2016 is nog een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd dat zich specifiek richtte op de bouwlocaties die in beeld zijn bij het voorliggende plan. Uit het onderzoeksrapport, dat als bijlage 10 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd, komt naar voren dat er geen redenen zijn om nader bodemonderzoek uit te voeren en dat de onderzoekslocatie niet asbestverdacht is. Verder is de bij de bouw vrijkomende grond volgens het historisch vooronderzoek niet verontreinigd en daarom vrij toepasbaar. De slotconclusie is dat er uit milieukundig oogpunt geen bezwaar bestaat tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde lichte verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren.

De gemeente kan instemmen met de conclusies uit het bodemonderzoeksrapport en is van mening dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie en geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan. Daarbij wordt in algemene zin opgemerkt dat:

- de gemeente moet worden geïnformeerd wanneer tijdens de planrealisatie in de bodem onverwacht zintuiglijke waarnemingen worden geconstateerd die duiden op een bodemverontreiniging;
- voor de toepassing van eventueel vrijkomende grond en bouwstoffen de voorschriften uit het Besluit bodemkwaliteit gelden;
- aan het betreffende bevoegd gezag toestemming moet worden gevraagd wanneer tijdens de planrealisatie grondwater wordt onttrokken (bemaling) en geloosd.

Archeologische en cultuurhistorische aspecten

Door ondertekening van het verdrag van Malta heeft Nederland zich verplicht tot het tijdig betrekken van de archeologische belangen bij plannen met een ruimtelijk planologisch aspect. In dat kader dient te worden beoordeeld of de instandhouding en bescherming van archeologisch erfgoed op voldoende wijze is gewaarborgd. Met een aanpassing van de Monumentenwet 1988, die op 1 juli 2016 is opgegaan in de huidige Erfgoedwet, is archeologie een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces geworden. Er is sprake van decentralisatie van taken en verantwoordelijkheden: gemeenten krijgen de verplichting hun verantwoordelijkheid voor het behoud van het archeologische erfgoed te nemen.

- Archeologiebeleid gemeente Berkelland

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Op 17 november 2015 is vervolgens een actualisatie van dit vastgesteld door vaststelling van de rapportage "Archeologie in de gemeente Berkelland; een actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingskaart" en de bijbehorende kaarten. Deze kaart is op 18 sep-

tember 2017 nogmaals vastgesteld in samenhang met de tegelijkertijd vastgestelde cultuurhistorische waardenkaart.

De gemeentelijke archeologische beleidskaart geeft aan waar binnen de gemeente archeologische waarden zijn aangetroffen of zijn te verwachten en op welke manier deze (te verwachten) waarden beschermd zijn.



Kaartfragment archeologische beleidskaart (niet op schaal)

Volgens de archeologische beleidswaardenkaart geldt rondom Huize de Kamp een hoge archeologische verwachting. Omdat de grond bij de havezate bij uitvoering van het plan wordt geroerd, is een actualiserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is voortgebouwd op eerdere onderzoeken uit 2002 en 2011 waarbij ook de beoogde locatie voor het parkeerterrein is onderzocht (zie bijlage 3 t/m 5).

Uit het actualiserende bureauonderzoek komt naar voren dat het beeld van het terrein bij de havezate niet is gewijzigd ten opzichte van de eerder verrichte onderzoeken. Aanbevolen wordt om:

- aan de westzijde van de havezate eventueel nader onderzoek te verrichten naar de gedempte gracht;
- voorafgaand aan de sloop van de boerderij een bouwhistorisch onderzoek uit te voeren;
- de geplande sloop van de boerderij te beperken tot de bovengrondse delen zodat nader archeologisch onderzoek met proefsleuven kan plaatsvinden naar de funderingen, vloerniveaus en eventuele voorgangers van de boerderij;
- bij bodemingrepen op het terrein van de voorburcht (d.w.z. het onbebouwde eiland direct ten oosten van de havezate) die dieper gaan dan 30 cm en groter dan 50 m² een inventariserend veldonderzoek te verrichten met proefsleuven;
- archeologisch vervolgonderzoek met proefsleuven te verrichten als de bodem in het westelijk deel van het beoogde parkeerterrein dieper dan 70 cm wordt verstoord.

Op het terrein ten noorden van de havezate is volgens het actualiserend onderzoek geen nader archeologisch onderzoek nodig.

De adviezen en aanbevelingen uit het actualiserend bureauonderzoek zijn namens de gemeente beoordeeld door de regionale archeoloog. Daarbij zijn enkele tekstuele opmerkingen geplaatst over het opgestelde rapport. Deze hadden betrekking op de verwijzing naar een onjuiste versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA) en op het ontbreken van een Archisonderzoekmeldingen. In inhoudelijk opzicht wordt het advies om de resten van de boerderij na de bovengrondse sloop te laten onderzoeken via proefsleuven echter niet onderschreven. De regionale archeoloog adviseert namelijk om de boerderijlocatie in zijn geheel op de te graven omdat het zeer waarschijnlijk is dat proefsleuvenonderzoek zal uitwijzen dat dit wenselijk is vanwege te verwachten archeologische resten in de ondergrond. Bij de uitvoering van het plan is het daarom beter om direct over te gaan tot opgraving van de vindplaats, een aanpak die in één campagne kan worden uitgevoerd en daarom ook nog kos-

tenbesparend kan uitpakken. Voor het overige kan de regionaal archeoloog, en daarmee ook de gemeente, instemmen met de conclusies uit het actualiserend bodemonderzoek zodat er vanuit archeologische optiek geen belemmering bestaat voor de uitvoering van het plan.

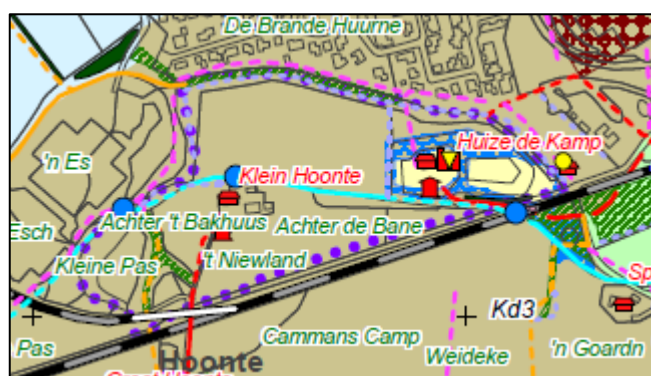
De resultaten uit het archeologisch onderzoek kunnen worden vertaald in vergunningsvoorwaarden. Daarmee kunnen de archeologische (verwachtings)waarden worden geborgd en kan vanuit archeologisch opzicht medewerking worden verleend aan het plan. Vanzelfsprekend blijft wel de algemene wettelijke zorgplicht van kracht. Dit betekent dat bij onverwachtse vondsten alsnog toepassing moet worden gegeven aan de regels van de Erfgoedwet.

- Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving

De gemeente heeft in 2012 een cultuurhistorische gebiedsbeschrijving opgesteld (vastgesteld 11 december 2012) met als titel "Berkelland beschreven". Zij bevat een cultuurhistorische gebiedsinventarisatie van het hele gemeentelijke grondgebied en identificeert (potentieel) waardevolle ensembles. De cultuurhistorische gebiedsbeschrijving dient onder meer als afwegingskader bij functieveranderingsprojecten en bij aanvragen om een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (aanlegvergunning).

De cultuurhistorische gebiedsbeschrijving stelt vast dat het hofstelsel prominent aanwezig was in de Berkellandse historie en dat Huize de Kamp als één van de weinige overgebleven hofstedes geldt. Zij bestempelt de havezate met de bijbehorende boerderijen als een fraai ensemble direct ten zuiden van Neede en als karakteristiek element voor Neede en omgeving. Huize de Kamp wordt als één van de 'gouden sporen' aangemerkt als een cultuurhistorisch ensemble met een hoge bouwhistorische waarde.

De in 2012 vastgestelde cultuurhistorische gebiedsbeschrijving is uitgewerkt in een gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart ("... waarheen de zandweg tussen de velden ons leidt... Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Berkelland", RAAP-rapport 3102 d.d. 24 augustus 2016). In dit rapport, dat op 19 september 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad, wordt het landschap in de directe omgeving van Huize de Kamp als 'middelhoog' gewaardeerd. De bijbehorende cultuurhistorische kenmerkenkaart geeft aan dat het gaat om een landgoed van vóór 1850 met historische boerderijen met een rijksmonumentaal hoofgebouw.



Fragment cultuurhistorische kenmerkenkaart (niet op schaal, concept)

Waar het ging om initiatieven op het terrein van Huize de Kamp heeft de gemeente altijd aangegeven dat daarbij moet worden aangesloten bij de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van deze locatie. Tegen die achtergrond is bij de planvorming voor het terrein van de havezate allereerst toegewerkt naar het vaststellen van ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten. Daartoe is door het Oversticht een notitie opgesteld die met de cultuurhistorische adviesinstanties is besproken en als bijlage 6 aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. De notitie heeft vervolgens dienst gedaan als toetsingskader voor de herbestemming van Huize de Kamp tijdens het Planoverleg Cultuurhistorie Gelderland, een samenwerkingsverband tussen het Gelders Genootschap en de monumentenadviseurs van Rijk en provincie.

Bij de totstandkoming van het bouwplan is het als schetsplan beoordeeld op cultuurhistorische kwaliteit, de monumentale aspecten en op redelijke eisen van welstand. In het eerste advies van 10 juni 2015 vroeg het Planoverleg Cultuurhistorie Gelderland om aanpassing van het schetsplan (zie bijlage 9). Nadat de initiatiefnemer de opmerkingen uit het advies had verwerkt, is zijn plan nogmaals besproken in het Planoverleg. Dit leidde op 30 november 2015 tot een positief tweede advies (zie bijlage 10) waarbij het bouwplanoverleg aangaf dat er pas een definitief advies zou worden afgegeven bij een formele aanvraag om omgevingsvergunning.

Sinds het uitbrengen van deze preadviezen heeft de initiatiefnemer een nieuw element aan zijn plan toegevoegd in de vorm van een boven het water gesitueerd terras bij de havezate. Door de omvang van dit terrein te beperken en een verfijndere detaillering toe te passen, levert dit volgens de gemandateerde Commissie Ruimtelijke Kwaliteit een meer passend beeld op dan de eerdere versies van deze toevoeging. Wel vroeg de commissie in haar advies van 27 juli 2016 om bij de verdere uitwerking van het plan aan te geven welke ingrepen aan de havezate nodig zijn vanwege de realisatie van het terras (zie bijlage 11).

Ook over de verdere planuitwerking is voorgelegd aan de geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten. Deze heeft op 17 mei 2017 (bijlage 12) en op 12 september 2017 (bijlage 13) positieve adviezen afgegeven waarbij zij als voorwaarden verbond met betrekking tot:

- Het voorleggen van het aangepaste plan voor gebouw Barmentloo in verband met de gebinten;
- de dakramen in de dakvlakken van de havezate;
- het overleggen van detailtekeningen van het hoofdgebouw en van het trappenhuis.

Verder heeft de Omgevingsdienst Achterhoek, die de gemeente adviseert op het gebied van erfgoed, een set voorschriften opgesteld die van toepassing zijn op de restauratie en herbestemming van de havezate. Deze zijn als bijlage 24 aan de ruimtelijke onderbouwing verbonden.

Bij de advisering over de cultuurhistorische aspecten is zeer nadrukkelijk uitgegaan van de cultuurhistorische waarden van de locatie. Daarbij is gelet op zowel de landschappelijke aspecten als op de monumentale aspecten die in het geding zijn bij het vestigen van een nieuwe functie op het terrein van de havezate. De gemeente kan instemmen met de advisering van de betrokken adviesinstanties omdat deze een duidelijke motivering bevat.

Ecologische aspecten

Flora en fauna (soortenbescherming)

Volgens artikel 2 van de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet, die sinds 1 januari 2017 is verwerkt in de Wet natuurbescherming, dient bij ruimtelijke plannen te worden onderzocht of in het betrokken plangebied bijzondere dier- en plantsoorten aanwezig zijn waarvan de leefomgeving verstoord kan worden. Om hierover duidelijkheid te krijgen is door de initiatiefnemer een 'Quickscan natuuronderzoek' uitgevoerd waarvan de rapportage als bijlage 14 aan deze ruimtelijke onderbouwing is toegevoegd. Deze quickscan is via een zogenaamd 'addendum' aangevuld met een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, huismussen, uilen, gierzwaluwen en steenmarters binnen het plangebied (zie bijlage 15).

In de (aangevulde) quickscan is onderzocht of de uitvoering van het bouwplan kan leiden tot een verstoring van de habitat van beschermde soorten. Daarbij is geconcludeerd dat voorafgaand aan de uitvoering van een deel van de aangevraagde werkzaamheden een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet/Wet natuurbescherming nodig is vanwege het voorkomen van de huismus, gierzwaluw. Verder kan een ontheffing nodig zijn voor vleermuizen. Verder wordt aanbevolen om een ecologisch protocol te laten opstellen over de mitigerende en compenserende maatregelen dat als onderbouwing kan dienen voor de bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie (ELI) aan te vragen ontheffing.

De initiatiefnemer heeft op 22 maart 2017 een 'ontheffing beschermde soorten' aangevraagd. Vanwege het in werking treden van de Wet natuurbescherming is deze aanvraag ingediend bij Gedeputeerde Staten van Gelderland (bevoegd gezag). De ontheffingsaanvraag is voorzien

van een ecologisch werkprotocol (bijlage 17) dat ingaat op maatregelen ter voorkoming van schade aan beschermde soorten en invulling geeft aan de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Er is op voorhand geen aanleiding om te veronderstellen dat de aangevraagde ontheffing moet worden geweigerd omdat in het kader van de soortenbescherming kan worden voorzien in maatregelen zoals het inmetelen van neststenen en een faunapaal. Dit komt ook naar voren uit het ontwerpbesluit tot verlening van de aangevraagde ontheffing dat Gedeputeerde Staten van Gelderland op 20 september 2017 uitbracht. Omdat tegen deze ontwerp-ontheffing geen zienswijzen werden ingediend, besloten Gedeputeerde Staten van Gelderland op 15 november 2017 om de voor het project aangevraagde ontheffing te verlenen.

Op basis van de aangereikte ecologische onderzoeken komt de gemeente tot de conclusie dat het plan voor het terrein van Huize de Kamp kan voldoen aan de Wet natuurbescherming. Het gegeven dat daarvoor een ontheffing nodig is op basis van die wet, maakt dat niet anders nu voldoende aannemelijk is dat deze ontheffing kan worden verleend en eventuele nadelige effecten voor flora en fauna kunnen worden ondervangen door het treffen van compenserende maatregelen.

Vogelrichtlijngebieden (soortenbescherming)

De op grond van de Europese Vogelrichtlijn aangewezen vogelbeschermingsgebieden IJssel en Sallandse Heuvelrug liggen beiden op ongeveer 15 kilometer van het grondgebied van de gemeente Berkelland. Op grond van deze grote afstand kan worden geconcludeerd dat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de bescherming van vogels in de genoemde Vogelrichtlijn-gebieden. Dit geldt overigens ook voor het direct ten oosten van het gemeentelijk grondgebied gelegen Zwillbrocker Venn.

Natura 2000-gebieden (gebiedenbescherming)

- *Algemeen*

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn worden in de EU waardevolle natuurgebieden aangewezen en beschermd die gezamenlijk een Europees ecologisch netwerk moeten vormen, Natura 2000 genaamd. Deze richtlijnen zijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd in de Wet natuurbescherming (Wnb).

Nationaal is er een verplichting om een duurzame gunstige staat van instandhouding te garanderen. Dit moet doorwerken op regionaal en lokaal niveau. Voor elk Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (IHD) geformuleerd. De IHD omvatten een beheersdoel en eventueel een hersteldoel. In het kader van een toets aan de Wnb wordt, gelet op de IHD, bepaald of een ontwikkeling alleen of in samenhang met andere ontwikkelingen:

- de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kan verslechteren of
- een significant verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen kan hebben.

In de praktijk wordt dit vertaald in een toets op mogelijke significant negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied (artikel 2.7 lid 1 en 2 Wnb). De term significant is niet gedefinieerd in de Wnb. Het Europese hof van justitie verstaat onder significant: "als een plan of project de IHD van een gebied in gevaar dreigt te brengen." Hiertoe moeten de mogelijke effecten op soorten, habitats van soorten en op habitattypen waarvoor het gebied is aangewezen in beeld worden gebracht. Wanneer een plan afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, moet op grond van artikel 2.8, eerste lid, Wnb voorafgaande aan vaststelling van het plan een passende beoordeling van de gevolgen voor het gebied worden opgesteld. In deze gevallen moet in combinatie met een bestemmingsplan of een buitenplanse afwijking van een bestemmingsplan ook een milieueffectrapport worden opgesteld.

Het bepalen of er sprake is van significant negatieve effecten kan op de volgende wijze:

- activiteit: aard, duur, ruimtebeslag, milieueffecten, hydrologie, etc.;
- effecten van de activiteit: tijdelijk of permanent, interactie, cumulatie etc.;

- Natura 2000 gebied: IHD, gunstige staat, hersteldoel;
- beoordeling effecten: wel gevolgen, maar IDH niet in gevaar, dan geen significant gevolg.

In Nederland vormt stikstof één van de grootste belemmeringen voor de IHD. Het gaat hier om verbindingen van het chemische element stikstof (N) die een verzurende of vermestende werking hebben. Bijvoorbeeld in de vorm van stikstofoxiden (NO_x) bij verbranding van fossiele brandstoffen of ammoniak (NH₃) bij veehouderijen.

In het overgrote deel van de Nederlandse Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen en is sprake van een forse overschrijding van de kritische depositiewaarde (KDW). De Raad van State is in die gevallen geval zeer kritisch op toenames van stikstofdepositie. Als er in het gebied sprake is van verdroging, wordt het effect van stikstofdepositie versterkt.

Omdat het stikstofprobleem verder reikt dan het beheer van de Natura 2000-gebieden is een Programma Aanpak Stikstof (PAS) ontwikkeld dat op 1 juli 2015 inwerking is getreden. In het programma zijn bron- en herstelmaatregelen opgenomen. Deze maatregelen zijn erop gericht natuur te behouden en te versterken. Doordat de stikstofdepositie door het bestaand beleid, de extra bronmaatregelen en de uitvoering van herstelmaatregelen daalt, is het mogelijk om ruimte te geven aan economische ontwikkelingen.

Verder is van belang dat de Duitse overheid oordeelt dat er geen sprake is van een negatief effect op haar Natura 2000-gebieden zolang er geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie van 7,14 mol N/ha/jr. Gelet op de aard van het project en de afstand ten opzichte van de Duitse Natura 2000-gebieden is het niet waarschijnlijk dat daarvan sprake zal zijn.

- *Overwegingen*

In de (wijde) omgeving van de locatie Peppelendijk 8-10 bevinden zich meerdere Natura 2000-gebieden waar sprake is van overschrijding van de kritische depositiewaarde voor stikstofgevoelige habitattypen. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Stelkampsveld) bevindt zich op een afstand van ruim 8,5 kilometer van deze locatie. Daarbij bedraagt de afstand ten opzichte van de Natura 2000-gebieden Buurserzand & Haaksbergerveen en 'Moore und Heiden des Westlichen Münsterlandes' meer dan 9.000 meter, terwijl het Natura 2000-gebied Zwillbrocker Venn op meer dan 10 kilometer afstand ligt.

Uitgaande van het aangevraagde aantal van 41 parkeerplaatsen is sprake van een relatief beperkt aantal extra verkeersbewegingen door de voorgenomen ontwikkeling. Gezien deze relatief beperkte verkeersgeneratie en de grote afstand tot Natura 2000-gebieden is het op voorhand duidelijk, dat de toename van de stikstofdepositie zodanig beperkt is dat geen sprake is van significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden. De toename aan stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden zal in ieder geval minder dan 0,05 mol/hectare/jaar bedragen. Dat betekent dat volgens de PAS/Wet natuurbescherming sprake is van een vergunning- en meldingsvrije ontwikkeling. Dit laatste is ook gebleken uit de Vergunningencheck Natura 2000 die de initiatiefnemer heeft ingediend bij de provincie Gelderland als bevoegd gezag voor de Wet natuurbescherming (voorheen Natuurbeschermingswet 1998), terwijl de 'Quickscan natuuronderzoek' al op dezelfde conclusie uitkwam (zie bijlage 12, pagina 6).

Gezien de afstand tot Natura 2000-gebieden zijn andere effecten dan stikstof niet te verwachten. Het enige andere effect op grotere afstand van een Natura 2000-gebied hangt samen met (grootschalige) grondwateronttrekking of andere hydrologische maatregelen. Daarvan is in dit geval geen sprake. Gezien het bovenstaande is het duidelijk dat het plan geen significante gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is daarom niet nodig en de voorgenomen ontwikkeling is toelaatbaar volgens de kaders van de Wet natuurbescherming.

Ecologische Hoofdstructuur (gebiedenbescherming)

Het projectgebied ligt aan de zuidzijde van de kern Neede, op ongeveer 1,5 kilometer ten noorden van de Berkel die als Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt van de ecolo-

gische hoofdstructuur. In de bovengenoemde 'Quickscan natuuronderzoek' is ook aandacht besteed aan de mogelijke effecten van het plan op de GNN en de Groene Ontwikkelingszone (GO) die ook tot de ecologische hoofdstructuur behoort (zie bijlage 11, pag. 6). Daarbij is geconcludeerd dat redelijkerwijs kan worden gesteld dat het plan geen negatieve invloed heeft op de ecologische hoofdstructuur, gelet op de afstand en de lage mate van kwetsbaarheid van de zones in relatie tot de op Peppelendijk 8-10 geplande ontwikkeling. De gemeente kan met de op deze manier gemotiveerde conclusie instemmen.

Milieuhygiënische aspecten

Milieuzonering

- Algemeen

Voor het bepalen van het milieueffect van het bouwplan is met het oog op een goede ruimtelijke ordening gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering. Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk" (april 2009). Deze VNG-publicatie is een hulpmiddel voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen. Die ontwikkelingen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op nieuwe woningen in de omgeving van bedrijven of op nieuwe bedrijvigheid in de omgeving van woningen.

Daarbij zijn de in de VNG-publicatie genoemde richtafstanden, afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken, naar boven of beneden bij te stellen. Het toepassen van de richtafstanden uit de VNG-publicatie moet dus gemotiveerd gebeuren. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde richtafstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden (rustige woonwijk en rustig buitengebied). Overigens gaan wettelijke afstanden voor de richtafstanden uit de VNG-publicatie.

Wanneer uit de beoordeling aan de richtafstanden blijkt dat een ontwikkeling niet mogelijk is, dan kan onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting uitwijzen dat kleinere afstanden dan de richtafstanden mogelijk zijn. Op dat moment is een afweging aan de orde over de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling een rol.

Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen gemotiveerd kleinere afstanden worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstep worden verlaagd. Voor bedrijven waarbij het aspect gevaar maatgevend is voor de richtafstand is reductie van de richtafstanden met één afstandsstep niet zonder meer mogelijk.

- Overwegingen/beoordeling van het plan

De beoogde activiteiten zijn deels milieugevoelig, zodat een beoordeling van omliggende bedrijven moet plaatsvinden. Daarnaast brengen de beoogde activiteiten zelf ook een milieucontour met zich mee. Daarom moet ook worden gekeken naar de afstand tot omliggende woningen.

Beoordeling afstanden ten opzichte van omliggende bedrijven

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich de in onderstaande tabel genoemde bedrijven.

Adres	SBI 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
Hoonteweg 1	0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2
Hoonteweg 3	0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2
Kisvelderweg 5	0141, 0142 0146	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2
		Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	4.1
Kisvelderweg 10	0146	Fokken en houden van varkens	200	30	50	0	4.1
Stationsweg 2-2a	1089	Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	4.1

De locatie Peppelendijk 8-10 bevindt zich deels binnen de richtafstand van het bedrijf op het adres Stationsweg 2-2a. Dit is gezien de situering van al op veel kortere afstand van dat bedrijf aanwezige woonbebouwing echter niet direct bezwaarlijk. Ten aanzien van het voor richtafstand maatgevende aspect geur is het namelijk duidelijk dat het bedrijf door bestaande woningen al wordt beperkt in zijn geuruitstoot. Een geurcontour van meer dan 100 meter is door de situering van het bedrijf dan ook feitelijk niet mogelijk. Voor de afstandsbeoordeling is daarom anders dan gebruikelijk niet uitgegaan van de perceelsgrens, maar van de gevels van de bestaande bebouwing. In dat geval wordt ten opzichte van de geurgevoelige objecten op de locatie Peppelendijk 8-10 nipt voldaan aan de richtafstand van 200 meter.

De locatie Peppelendijk 8-10 bevindt zich buiten de richtafstanden van de bovengenoemde veehouderijen. Voor veehouderijen gelden echter meer specifieke afstanden op grond van de geurwetgeving. Die afstanden hebben voorrang op de richtafstanden. De afstand voor het aspect geur in bovenstaande tabel is voor veehouderijen daarom niet van toepassing (zie hierna onder "Geur veehouderij"). Hieruit komt naar voren dat ter plaatse van de locatie Peppelendijk 8-10 wordt voldaan aan de minimumafstanden en geurnorm. Het woon- en leefklimaat is hierbij daarom niet in het geding.

Beoordeling afstand tot omliggende woningen

Voor een overnachtings- en congresfunctie voor zakelijke en recreatieve gasten geldt volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 10 meter.

SBI 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categorie
5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie-ruimten en congrescentra	10	0	10	10	1

Binnen deze richtafstand bevinden zich geen woningen van derden (of andere gevoelige objecten). De toekomstige bedrijfsactiviteiten vallen naar verwachting onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op grond van het Activiteitenbesluit gelden in dit geval geen specifieke afstanden.

- Conclusie

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van omliggende bedrijven. De ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op deze locatie is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

Voor de voorgenomen activiteiten is sprake van voldoende afstand tot woningen en andere gevoelige objecten. Deze woningen en andere gevoelige objecten vormen geen belemmering voor deze ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat ter plaatse van die woningen/objecten is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert ook dit dus geen problemen op.

Geluid

- *Algemeen*

Voor de beoordeling van het onderdeel geluid moet in algemene zin aan de volgende punten worden voldaan:

1. de normen uit de Wet geluidhinder worden in acht genomen;
2. bedrijven in de omgeving worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd;
3. op en rond het plangebied blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
4. het geluidbeleid wordt in acht genomen. Dit is niet van toepassing voor Berkelland.

1: Normen Wet geluidhinder (Wgh)

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen binnen een geluidzone waarbij geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) zijn betrokken is de Wgh van toepassing. De Wgh kent drie geluidbronnen waarvoor geluidzones gelden: railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Wanneer een ontwikkeling in een zone valt zoals aangegeven in de Wgh, dan zal akoestisch moeten worden aangetoond dat aan de grenswaarden in deze wet wordt voldaan. Kan niet worden voldaan aan deze grenswaarden, dan bestaat onder voorwaarden de mogelijkheid hogere grenswaarden vast te stellen. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om deze hogere grenswaarden vast te stellen. Hierbij moet een procedure worden doorlopen die aan de eisen van de Wgh moet voldoen.

2: Bedrijven in de omgeving

Door een ruimtelijke ontwikkeling kunnen geluidgevoelige objecten dichterbij bedrijven toe komen. Omdat bedrijven ten aanzien van deze objecten geluidsnormen zijn opgelegd, zal het realiseren van geluidgevoelige objecten dichterbij de bedrijven toe altijd een beperking voor de bedrijven betekenen. Of deze beperking ook leidt tot directe gevolgen voor de bedrijfsvoering, dient te worden vastgesteld. In dergelijke gevallen zal akoestisch moeten worden onderzocht welke geluidsbelasting het bedrijf op het plangebied heeft. Blijkt uit het onderzoek dat de bedrijven ook in de nieuwe situatie kunnen voldoen aan de gestelde geluidsnormen, dan is in feite voldaan aan dit punt.

3: Woon- en leefklimaat

Wanneer geluidgevoelige objecten en geluidproducerende objecten als bedrijven en wegen in elkaars nabijheid worden gerealiseerd, dan dient bepaald en afgewogen te worden of er in en om de geluidgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat blijft gegarandeerd. Om hierover een goed oordeel te kunnen vormen dient te worden bepaald wanneer sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor kunnen de normen worden gevolgd die in verschillende milieuwetten voor geluid zijn vastgelegd. Voor wat betreft rail- en wegverkeerslawaai zijn hiervoor normen opgenomen in de Wgh. Ook als er sprake is van een industrieterrein in of rond een plangebied kent de Wgh normen. Voor het overige lawaai van bedrijven kennen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Activiteitenbesluit regels en normen.

Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij ruimtelijke plannen verder moet worden gekeken dan de normen uit de diverse wetten. De VNG-publicatie "bedrijven en milieuzonering" is hiervoor een hulpmiddel. Wanneer aan de richtafstanden van deze publicatie wordt voldaan is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Wordt niet voldaan aan de richtafstanden dan dient de situatie akoestisch te worden bepaald en afgewogen.

4: Geluidbeleid

Op grond van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening is het mogelijk dat gemeenten eigen geluidbeleid vaststellen. De gemeente Berkelland heeft geen geluidbeleid.

- *Overwegingen*

Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het perceel Peppelendijk heeft de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek ingediend dat als bijlage 19 is toegevoegd aan deze ruimtelijke

onderbouwing. Voor zover relevant kan op basis van dit onderzoek het volgende worden overwogen over de bovengenoemde vier punten.

1: Wet geluidhinder

Wgh Railverkeerslawaaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen spoorweg. Het onderdeel railverkeerslawaaai van de Wgh is niet van toepassing.

Wgh Industrielawaai

In de omgeving van het plan bevindt zich geen gezoneerd industrieterrein. Het onderdeel industrielawaai van de Wgh is niet van toepassing.

Wgh Verkeerslawaaai

In de omgeving van het plan bevinden zich gemeentelijke wegen. Voor gemeentelijke en provinciale wegen zijn nog geen plafonds vastgesteld. Op grond van de Wgh zijn wegen die zijn aangewezen als 30 km/h zone uitgezonderd van zonerings. Voor een ontwikkeling binnen de zone van overige wegen moet akoestisch onderzoek aantonen dat aan de Wgh wordt voldaan.

Een hotel of conferentieoord is geen geluidgevoelige bestemming is hoeft niet aan de Wgh te worden getoetst. Uit de verkregen informatie blijkt niet dat er sprake is van een beheerderswoning. Mocht er een nieuwe beheerderswoning komen dan zal gelet op de aard van de wegen in de omgeving voldaan worden aan de voorkeurswaarde van de Wgh.

2: Belemmering bedrijfsvoering van bedrijven in de omgeving

Reeds aanwezige bedrijven in de buurt van dit plangebied kunnen door het realiseren van het plan worden belemmerd in hun bestaande bedrijfsvoering. Belemmering is mogelijk als binnen het plangebied een woning of een ander geluidsgevoelig object als bedoeld in de Wet geluidhinder wordt geprojecteerd.

Uit de verkregen informatie blijkt niet dat er sprake is van een nieuwe beheerderswoning. De van oudsher al aanwezige beheerderswoning levert gelet op de afstand tot bedrijven in de omgeving voor het aspect geluid geen belemmering op voor deze bedrijven.

3: Aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bij de afweging of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ook in een nieuwe situatie aanwezig blijft, moet worden betrokken:

- de aard van het plan;
- de bestaande aard van de omgeving en/of het referentieniveau van het achtergrondgeluid;
- de verandering in geluidsbelasting die de nieuwe situatie voortbrengt;
- de geluidsbelasting op de woning of het geluidsgevoelige object in de nieuwe situatie;
- cumulatie van verschillende geluidsbronnen;
- de geluidsnormen die eventueel worden opgelegd aan omliggende bedrijven.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan gelden voor het te realiseren plan, maar geldt ook voor de omgeving van het plan. In het onderdeel "bedrijven en milieuzonering" wordt hier dieper op ingegaan.

De VNG brochure Bedrijven en milieuzonering hanteert een richtafstand voor geluid vanaf de grens van de inrichting van 10 m voor conferentieoord en 30 m voor ruimten met dansmuziek. Aan de richtafstand van 30 meter wordt ruimschoots voldaan.

Het hoofdgebouw heeft een bijeenkomstfunctie, waaronder een bar en een conferentieruimte die tevens gebruikt wordt voor feesten en partijen. Aangegeven wordt dat het een trouwlocatie betreft en dat feesten en partijen tot de bedrijfsactiviteiten behoren. Zowel binnen als buiten kunnen hiertoe activiteiten zijn. Relevant voor de geluidemissie is de verkeersaantrekkende werking en muziekgeluid (90-95 dB(A) dancemuziek) vanuit de conferentieruimte, op de begane grond van het hoofdgebouw.

Het ingediende akoestisch onderzoek gaat uit van een standaard dance-spectrum conform de NSG richtlijn 'muziekspectra in horecabedrijven' met een muziekgeluidniveau van ca. 90

dB(A), dat wenselijk is in de avond- en nachtperiode en bedrijfstijden van 08:00 uur tot 01:00 uur. Het akoestisch onderzoek toetst dit aan de beoordelingsniveaus van 45 dB(A) voor een rustige woonwijk en 50 dB(A) van het Activiteitenbesluit.

De woningen aan het Gantvoort behoren duidelijk tot het gebied rustige woonwijk met een richtwaarde van 45 dB(A). De woning Peppelendijk 4 kan worden beoordeeld als een woning in landelijk gebied. Vanwege een bedrijventerrein aan de noordoostzijde en de voor deze woning en de woonwijk geldende bestemming "Wonen" is bij het akoestisch onderzoek terecht uitgegaan van de typering rustige woonwijk.

Bronniveau muziek 90 dB(A)	Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau [dB(A)] Inclusief 10 dB(A) toeslag voor muziekgeluid		
	Dag	Avond	Nacht
Beoordelingspunten	07 – 19 uur	19 – 23 uur	23 – 07 uur
Peppelendijk 2	20	31	25
Peppelendijk 4	35	45	39
Gantvoort 59	31	44	40
Hoonteweg 4, referentiepunt	18	30	25
Hoonteweg 2	23	33	26
<i>Richtwaarde rustige woonwijk</i>	45	40	35
<i>Beoordelingsniveau Activiteitenbesluit</i>	50	45	40

Bij vier woningen wordt in de avond- en nachtperiode niet voldaan aan de richtwaarde voor een rustige woonwijk (vet weergegeven in bovenstaande tabel), maar wel aan de beoordelingsniveaus van het Activiteitenbesluit.

Bij de woning Peppelendijk 4 wordt de overschrijding van de richtwaarde veroorzaakt door vervoersbewegingen. De parkeerplaats is al gunstig gelegen ten opzichte van deze woning. Op de vervoerbewegingen van bezoekers kan de inrichting redelijkerwijs geen invloed uitoefenen. Bij de woningen Gantvoort 55, 59 en 61 wordt de overschrijding van de richtwaarde veroorzaakt door stemgeluiden, de luchtbehandelingkast en muziekgeluid. De geluidemissie richting de Gantvoort kan beheerst worden door;

- het terugbrengen van het binnenniveau voor dancemuziek naar 85 dB(A);
- het geluidvermogen van het ventilatiesysteem te beperken tot ten hoogste LWA = 65 dB(A) of te kiezen voor een ander systeem of een ander emissiepunt.

Via het akoestisch onderzoek, dat deel uitmaakt van de aanvraag om omgevingsvergunning, vraagt de initiatiefnemer het gemeentebestuur om conform stap 3 van de VNG systematiek gemotiveerd geluidbelastingen tot 50, 45 en 40 dB(A) in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode toe te staan (pag. 10-11). Vastgesteld kan worden dat deze waarden aansluiten bij het Activiteitenbesluit en dus ook gelden voor al bestaande vergelijkbare inrichtingen. kunnen worden aangehouden. In stap 3 wordt aangegeven dat je met akoestisch onderzoek gemotiveerd kunt afwijken van de richtafstand voor geluid. Dat is in dit geval niet nodig, omdat aan die richtafstand wordt voldaan.

Beoordelingspunten	Maximaal (piek)geluidniveau [dB(A)]			
	Dag 7–19 uur		Avond	Nacht
	Incl. laden lossen	Excl. laden lossen	19 – 23 uur	23 – 07 uur
Peppelendijk 2	56	51	40	40
Peppelendijk 4	70	64	51	51
Gantvoort 59	52	47	45	44
Hoonteweg 4, referentiepunt	46	43	44	44
Hoonteweg 2	50	45	40	40
<i>Voorkeurgrenswaarde</i>	55		50	45
<i>Beoordelingsniveau Activiteitenbesluit</i>		70	65	60

Er wordt bij twee woningen in de dagperiode en bij een woning in de avond- en nachtperiode niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor een rustige woonwijk (vet weergegeven), maar wel aan de beoordelingsniveaus van het Activiteitenbesluit.

In de dagperiode komt dit door piekgeluiden van het komen en gaan van vrachtwagens enkele keren per week. In de avond- en nachtperiode komt dit door piekgeluiden van het komen en gaan van personenauto's en wordt nagenoeg voldaan aan de voorkeurswaarden voor het maximaal (piek)geluidniveau. Voldaan wordt aan de reguliere grenswaarden van het maximale geluidniveaus van 70 dB(A). De piekgeluiden zijn redelijkerwijs niet te voorkomen en kunnen geaccepteerd.

4: Geluidbeleid is n.v.t

- Conclusie

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op het project waarin de ingediende aanvraag voorziet. Verder worden bedrijven in de omgeving daardoor niet belemmerd.

Verder toont het akoestisch onderzoek aan dat er bij de gewenste opzet sprake is van een lichte overschrijding van de richtwaarden uit de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening voor woningen aan de Gantvoort en de Peppelendijk. Volgens de systematiek van de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening dient een bestuurlijke afweging plaats te vinden over het toestaan van deze overschrijding waarbij mogelijke maatregelen en de bijbehorende kosten worden betrokken.

In dat verband kan worden opgemerkt dat de mogelijkheden voor het treffen van maatregelen voor stemgeluiden (toetsing blijft bij het Activiteitenbesluit buiten beschouwing) en geluiden van vervoersbewegingen beperkt zijn, omdat de houder van de inrichting hier beperkt invloed op heeft. Voor muziekgeluid en het geluid van de luchtbehandelingsinstallatie kunnen mogelijke maatregelen en de bijbehorende kosten beter worden betrokken bij de besluitvorming over de aanvraag.

Voor muziekgeluid kan de bedrijfsvoering worden aangepast door het geluidniveau binnen de inrichting terug te brengen of door geluidisolerende maatregelen te treffen. Vanwege de monumentale status van het hoofdgebouw is het laatste misschien niet goed te realiseren, zodat maatregelen vooral kunnen worden gezocht in het aanpassen van het geluidsniveau in de inrichting.

De aanvrager heeft aangegeven dat de luchtbehandelingsinstallatie zodanig wordt aangepast dat kan worden voldaan aan de akoestische richtwaarden. Dit kan zonodig in de omgevingsvergunning worden vastgelegd. Omdat in de avond- en nachtperiode voor de maximale geluidniveaus nagenoeg wordt voldaan aan de voorkeurswaarden, kunnen deze worden geaccepteerd. Daarbij is van belang dat wel wordt voldaan aan de reguliere grenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer en dat piekgeluiden redelijkerwijs niet zijn te voorkomen. Omdat het gaat om zeer beperkte overschrijding die ten opzichte van de richtwaarden nauwelijks waarneembaar zijn, wordt het woon- en leefklimaat daardoor niet op een onevenredige manier aangetast afgezet tegen het belang van een herinvulling van het terrein van Huize de Kamp en het algemeen belang van het behoud van cultuurhistorische en monumentale waarden.

Milieubeschermingsgebieden

Het perceel aan de Peppelendijk ligt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een beschermingsgebied voor natte natuur of een stiltegebied. Voor deze plek zijn op grond van het beleid voor milieubeschermingsgebieden dan ook geen aanvullende maatregelen aan de orde.

Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit, staat de nieuwe titel 2 bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

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

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de Wet luchtkwaliteit en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft hierbij:

- woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van 1 ontsluitingsweg) of 1000 woningen (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van maximaal 33.333 m² (in geval van 1 ontsluitingsweg) of een bruto vloeroppervlak van maximaal 66.667 m² (in geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling);
- locaties die een combinatie vormen van een woningbouwlocatie en een kantoorlocatie (onder de volgende voorwaarde: 0,0008 maal het aantal woningen plus 0,000012 maal het bruto vloeroppervlak kantoren in m² is kleiner dan of gelijk aan 0,4);
- akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grondteelt;
- inrichtingen voor witloftrek, eetbare paddestoelen of andere gewassen in een gebouw;
- kassen (indien verwarmd, dan niet groter dan 0,7 ha);
- kinderboerderijen;
- spoorwegemplacementen (maximaal 2500 dieseltractie-uren op jaarbasis).

De gemeente Berkelland heeft vastgesteld dat de grenswaarden ten aanzien van luchtkwaliteit binnen de gemeente alleen aan de orde zijn langs de huidige N18. Verder zal het realiseren van een congres- en overnachtingslocatie met een beperkte capaciteit geen relevante invloed uitoefenen op de luchtkwaliteit in het algemeen. Dit geldt eens te meer wanneer de aard en de omvang van het project wordt vergeleken met bovenstaande criteria. Dit brengt met zich mee dat geen specifiek onderzoek hoeft te worden verricht naar het effect van het project op de luchtkwaliteit.

Geurhinder veehouderij

Toetsing van agrarische geurhinder dient vanaf 1 januari 2007 plaats te vinden aan de hand van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Volgens de Wgv kunnen agrarische bedrijven alleen beperkt worden door de komst van geurgevoelige functies. Met het oog op de beoogde afwijking van het bestemmingsplan moet worden nagegaan of de nieuwe functies op het terrein van Huize de Kamp een belemmering opleveren voor agrarische bedrijvigheid in de omgeving.

- Wet geurhinder veehouderij

De Wgv is van toepassing op vergunningplichtige veehouderijen. Het betreft alle bedrijven die niet volledig onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen. De Wgv maakt daarbij onderscheid tussen:

- diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, zoals varkens en pluimvee:
 - dieraantallen zijn om te rekenen naar totale geuremissie;

- geurbelasting is te bepalen door de geuremissie te berekenen in het rekenprogramma V-Stacks Vergunning of V-Stacks Gebied;
- de berekende geurbelasting moet worden getoetst aan de geurnormen van 3 odour units per kubieke meter lucht (voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom) en 14 odour units per kubieke meter lucht (voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom);
- diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, zoals melkrundvee en paarden:
 - hiervoor gelden vaste minimumafstanden (geen berekeningen mogelijk);
 - de minimaal in acht te nemen afstanden bedragen 100 meter voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom en 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

De minimumafstanden van 50 en 100 meter gelden ook voor geurgevoelige objecten die:

- deel uitmaken van een andere veehouderij (of die op of na 19 maart 2000 geen deel meer uitmaken van een andere veehouderij);
- op of na 19 maart 2000 in samenhang met beëindiging van de veehouderij zijn/worden gerealiseerd.

Agrarische bedrijven hebben geen vergunning nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen. Daarnaast zijn er bedrijven die nog wel een omgevingsvergunning milieu nodig hebben. Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

- *Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland*

De gemeenteraad heeft op 9 december 2008 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland vastgesteld. Deze verordening is op 1 juli 2009 in werking getreden. Daarbij zijn de zeven kleine kernen (Beltrum, Geesteren, Gelselaar, Haarlo, Noordijk, Rekken en Rietmolen) aangewezen als gedeelte van het gemeentelijk grondgebied waarvoor een andere geurnorm en minimaal aan te houden afstand van toepassing zijn, te weten 6,0 odour units per kubieke meter lucht en 75 meter.

- *Overwegingen/beoordeling van het plan*

Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen gaat het erom voor geurhinder van veehouderijen de volgende vragen te beantwoorden:

1. Is ter plaatse van geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?
2. Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad?

Welke afstand voldoende is, vloeit op grond van de jurisprudentie over de omgekeerde werking voort uit de regelgeving voor geurhinder. In het algemeen is het zo, dat wanneer geurgevoelige objecten op voldoende afstand van veehouderijen zijn gepland, het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de bebouwde kom. In de omgeving van de locatie Peppelendijk 8-10 bevinden zich enkele veehouderijen. Hieronder volgt een opsomming van deze bedrijven.

Hoonteweg 1

Voor dit bedrijf is in het verleden een melding op grond van het Besluit landbouw milieubeheer ingediend. Vanaf 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

stal	diercategorie	Stalsysteem	Rav-code	aantal dieren	OU per dier	geur in OU/ seconde
	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestings-systemen; beweiden	A 1.100	27	niet vastgesteld	0.0
	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestings-systemen; permanent opstallen	A 1.100	173	niet vastgesteld	0.0
	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	overige huisvestings-systemen	A 3.100	140	niet vastgesteld	0.0
Totaal						0.0

Vanuit het besluit geldt in deze situatie een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblok vindt de ruimtelijke ontwikkeling buiten deze afstand plaats.

Hoonteweg 3

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

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav-code	aantal dieren	OU per dier	geur in OU/ seconde
	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestings-systemen; beweiden	A 1.100	105	niet vastgesteld	0.0
	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	overige huisvestings-systemen	A 3.100	60	niet vastgesteld	0.0
Totaal						0.0

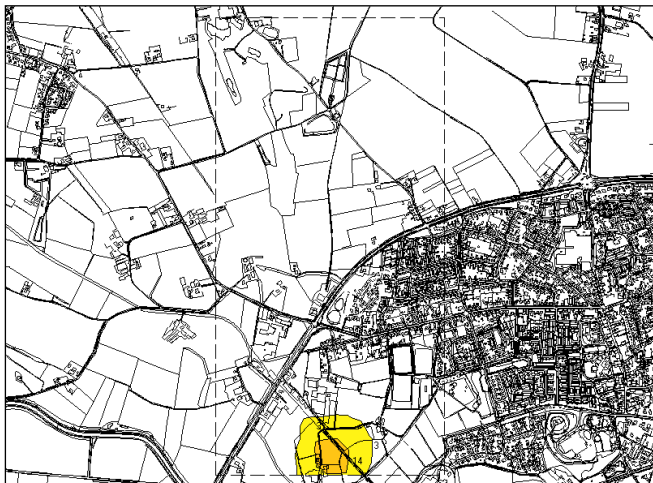
Vanuit het besluit geldt in deze situatie een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblok vindt de ruimtelijke ontwikkeling buiten deze afstand plaats.

Kisveldenweg 5

Aan dit bedrijf is op 6 november 2001 een revisievergunning verleend. Vanaf 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav-code	aantal dieren	OU per dier	geur in OU/ seconde
	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestings-systemen; beweiden	A 1.100	50	niet vastgesteld	0.0
	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	overige huisvestings-systemen	A 3.100	43	niet vastgesteld	0.0
	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	overige huisvestings-systemen	B 1.100	1	7.8	7.8
	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	overige huisvestings-systemen	D 3.100	360	23.0	8,280.0
	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	overige huisvestings-systemen	K 1.100	1	niet vastgesteld	0.0
Totaal						8,287.8

Het berekende aantal van 8.288 odour units/seconde is ingevoerd in V-Stacks Gebied. Met behulp van dit verspreidingsmodel zijn de geurcontouren van 3 en 14 odour units/m³ bepaald. Zoals valt op te maken uit onderstaande afbeelding wordt de ter plaatse van Huize De Kamp geldende normwaarde van 14 odour units/m³ niet overschreden (uitgaande van de rand van het agrarisch bouwperceel).



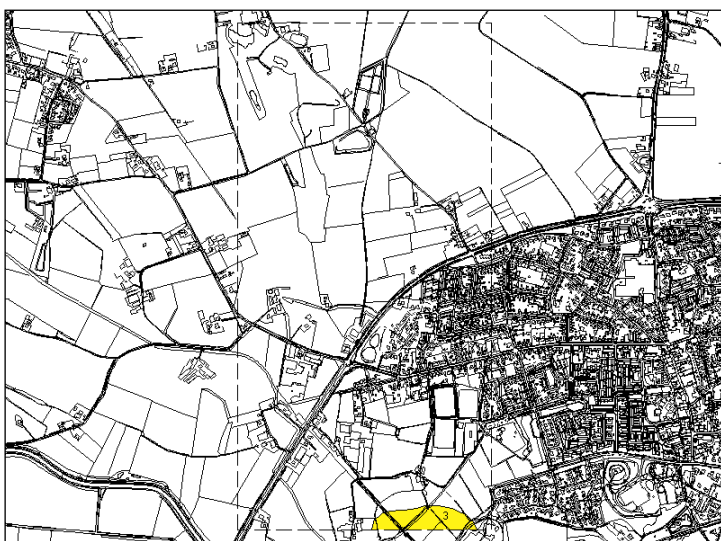
Kisvelderweg 10

Aan dit bedrijf is op 4 november 2004 een revisievergunning verleend. Vanaf 1 januari 2013 valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

stal	diercategorie	stalsysteem	Rav-code	aantal dieren	OU per dier	geur in OU/seconde
	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	overige huisvestingssystemen	B 1.100	40	7.8	312.0
	biggenopfok (gespeende biggen)	mestopvang in water in combinatie met een mestafvoersysteem (BWL 2006.07.V2)	D 1.1.3	196	5.4	1,058.4
	biggenopfok (gespeende biggen)	overige huisvestingssystemen	D 1.1.100	792	7.8	6,177.6
	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	ondiepe mestkelders met mest- en waterkanaal (voormalig BB 95.12.032)	D 1.2.6	10	27.9	279.0
	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	overige huisvestingssystemen	D 1.2.100	70	27.9	1,953.0
	guste en dragende zeugen	smalle ondiepe mestkanalen met metalen driekantroostervloer en rioleringsysteem (alleen toepasbaar bij individuele huisvesting) (BB 95.02.027V1)	D 1.3.1	148	18.7	2,767.6
	guste en dragende zeugen	overige huisvestingssystemen, groepshuisvesting	D 1.3.100	108	18.7	2,019.6
	dekberen, 7 maanden en ouder	overige huisvestingssystemen	D 2.100	2	18.7	37.4
	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7	overige huisvestingssystemen	D 3.100	24	23.0	552.0

	maanden, opfokzeu- gen van ca. 25 kg tot eerste dekking					
	legkippen en (groot-) ouderdieren van leg- rassen	overige huisvestingssys- temen niet- batterijhuisvesting	E 2.100	2	0.34	0.7
Totaal						15,157.3

Het berekende aantal van 15.157 odour units/seconde is ingevoerd in V-Stacks Gebied. Met behulp van dit verspreidingsmodel zijn de geurcontouren van 3 en 14 odour units/m³ bepaald. Zoals valt op te maken uit onderstaande afbeelding wordt ter plaatse van de locatie Peppelendijk 8-10 de geldende normwaarde van 14 odour units/m³ niet overschreden (uitgaande van de rand van het agrarisch bouwperceel).



- Conclusie / advies

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. Deze ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. Voor het voeren van een planologische procedure levert dit de geurwetgeving voor veehouderijen dus geen knelpunten op.

Externe veiligheid

Externe veiligheid handelt over omstandigheden waarbij zich een calamiteit zou kunnen voordoen met gevaarlijke stoffen waardoor derden om het leven zouden kunnen komen. Het risico op een dergelijke calamiteit moet worden begrepen als een combinatie van kans en effect. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn bijvoorbeeld:

- productie, gebruik en opslag van gevaarlijke stoffen (LPG, ammoniakinstallaties, munitie, vuurwerk, chemische fabrieken);
- transport van gevaarlijke stoffen (gevaarlijke stoffen route's, spoorwegemplacements, leidingen);
- op- en overslag van gevaarlijke stoffen op bedrijventerreinen.

De normen voor het plaatsgebonden risico voor objecten zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Verder zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen afstandsnormen opgenomen ten aanzien van LPG-tankstations, CPR 15-2 en 15-3 inrichtingen en inrichtingen waarin een koel- of vriesinstallatie met meer dan 400 kg en minder dan 10,000 kg ammoniak is opgenomen. Ook zijn in bijvoorbeeld het Besluit LPG-tankstations milieubeheer regels opgenomen waaraan degene die een inrichting drijft moet voldoen, terwijl het Vuurwerkbesluit van toepassing is op inrichtingen waar vuurwerk wordt opgeslagen of bewerkt. Op het aanleggen van een natuurijsbaan zijn deze regelgeving echter niet van toepassing.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen kunnen op grond van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen routes worden vastgesteld waarover de zogenaamde routeplichtige stoffen mogen worden vervoerd. In de gemeente Berkelland zijn alle provinciale en rijkswegen aangewezen als gevaarlijke stoffenroute. Vanwege de lage transportfrequentie heeft dit vanuit de regelgeving over externe veiligheid echter geen implicaties voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen langs deze wegen. Dit betekent dat dit aspect ook geen gevolgen heeft voor een ruimtelijke ontwikkeling aan de Peppelendijk in Neede.

Asbest

In 2008 is een volledige asbestinventarisatie verricht. Daaruit kwam naar voren dat in de slopen boerderij enig asbest aanwezig was in de vorm van een wandplaat in de keuken en van restanten op de zolder en in de stal. Verder is in de havezate sprake van asbestplaten in het dakbeschoot. Vastgesteld dat een eventuele sanering moet plaatsvinden door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

In opdracht van de eigenaar is in 2016 een update opgesteld van de rapportage uit 2008. Uit deze update, die als bijlage 19 bij deze notitie is gevoegd, bleek dat de bevindingen van het asbestinventarisatierapport uit 2008 onveranderd van kracht blijven

Op 11 januari 2017 heeft de eigenaar een sloopmelding gedaan voor het slopen van de voormalige boerderij op het terrein van Huize de Kamp. Deze sloopmelding is op 30 januari 2017 geaccepteerd onder nadere voorwaarden. Op basis van de geaccepteerde sloopmelding mag het asbest in de boerderij worden verwijderd.

Infrastructurele aspecten

Wegontsluitingsstructuur

Het perceel ligt aan de Peppelendijk en wordt daarlangs via het centrum van Neede ontsloten. Gelet op de beperkte verkeerstoename over de Peppelendijk is de ontsluiting van het perceel voldoende voor de nieuwe functie. Deze planologische afwijking levert op zichzelf immers geen toename op van het verkeersaanbod.

Over de bereikbaarheid van het terrein van Huize de Kamp voor hulpdiensten heeft de eigenaar contact gelegd met de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland. In het advies, dat als bijlage 20 aan deze notitie is toegevoegd, komt naar voren dat de opstelplaats voor brandweervoertuig zich links voor de brug bevindt en geen belemmering vormt voor de brug of de parkeerplaats. Daarbij wordt opgemerkt dat voor de brug voldoende ruimte aanwezig moet zijn om een hulpvoertuig op te stellen en tegelijkertijd te keren maar dat de ondergrond dan wel moet worden verhard met bijvoorbeeld grasbetontegels. De eigenaar heeft aangegeven de aanbevelingen van de hulpdiensten op te volgen, zodat de bereikbaarheid van het terrein voor deze hulpdiensten voldoende is. Hij heeft dit gedaan door op het parkeerterrein een draaicirkel voor hulpdiensten vrij te houden.

In zijn advies doet de Veiligheidsregio met het oog op een optimale bereikbaarheid ook enkele aanbevelingen die verder gaan dan alleen het terrein van de havezate zelf en betrekking hebben op het omliggende openbare wegennet. De daarvoor voorgestelde oplossingen maken geen onderdeel uit van de besluitvorming omdat zij verder gaan dan de plannen van de aanvrager. Overigens heeft de Veiligheidsregio ook een positief advies uitgebracht over de brandveiligheidsaspecten bij het bouwplan (zie bijlage 23).

- Parkeren

Aan het verlenen van een afwijking van het bestemmingsplan kunnen voorwaarden worden verbonden met het oog op de parkeerbehoefte die samenhangt met de nieuwe ontwikkeling. Ten aanzien van de plannen voor Huize de Kamp kan worden vastgesteld dat daarbij ook wordt voorzien in een parkeerplaats die ruimte biedt aan 41 parkeerplaatsen. Op het parkeerterrein is ook voorzien in een stallingsruimte.

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 14 september 2010 parkeernormen vastgesteld aan de hand waarvan de parkeerbehoefte van bouwplannen kan worden bepaald. Daarbij zijn geen parkeernormen vastgesteld voor congreslocaties zodat de parkeerbehoefte deels moet worden bepaald aan de hand van parkeernormen van verwante functies.

Voor woningen zijn wel gemeentelijke parkeernormen vastgelegd. Voor een vrijstaande woning zoals de beheerderswoning is deze bepaald op 2,0 parkeerplaatsen per woning. Daarvan kan er gelet op de situering 1 worden gevonden in de stallingsruimte, zodat de tweede parkeerplek moet worden gevonden op het parkeerterrein of elders op het terrein.

Daarbij komen in de gastenverblijven in totaal 22 kamers voor maximaal twee personen. Deze zullen naar verwachting niet 100% bezet zijn, terwijl de verblijfsruimte vooral zullen worden ingezet als éénpersoonskamer voor cursisten/congresdeelnemers. Uitgaande van 1 parkeerplaats per kamer en een bezetting van maximaal 65 % zijn voor deze gastenverblijven 15 parkeerplaatsen nodig. Als wordt uitgegaan twee parkeerplaatsen per kamer en eenzelfde bezettingsgraad, loopt dit op tot 30 parkeerplaatsen. Een dergelijk 'dubbele' bezetting van de kamers waarbij aan elke gast/deelnemer een parkeerplaats wordt toegerekend, is echter niet reëel.

De congresruimte zelf omvat 56 m² en is daarmee niet geschikt voor grote congressen. Daarbij komt dat het gebruik van de congres samenhangt met het gebruik van de gastenverblijven en dus niet per se gepaard gaat met een eigen parkeerbehoefte naast van die van de gastenverblijven. Wanneer echter wordt aangesloten bij parkeernormen voor HBO/MBO-dagonderwijs (6,0 per leslokaal) en wordt aangenomen dat er in twee ruimten bijeenkomsten worden gehouden voor mensen die geen gebruik maken van de gastenverblijven, dan levert de congresfunctie een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen op.

Op basis van de voorgaande uitgangspunten bestaat voor het plan dus een parkeerbehoefte van 29 parkeerplaatsen die in het niet-reële geval waarbij aan elke potentiële gast één parkeerplaats wordt toegerekend toeneemt tot 43 parkeerplaatsen. De in het plan verwerkte 41 parkeerplaatsen zijn voldoende voor een normaal te verwachten gebruik van het perceel. Daarbij is er voor een incidenteel verhoogde parkeerbehoefte op het perceel ook elders op het perceel nog ruimte aanwezig om auto's te stallen.

Juridische aspecten

Zoals hiervoor al is vermeld, zit de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan hem in:

- het beoogde gebruik van de havezate en de nieuw te bouwen gastenverblijven als kleinschalige overnachtings- en congreslocatie voor zowel zakelijke als recreatieve gasten;
- het verbouwen van de havezate en het vroegere koetshuis (beheerderswoning), het bouwen van de twee nieuwe gastenverblijven en het bouwen van de berging/stallingsruimte op het aan te leggen parkeerterrein;
- het aanleggen van het parkeerterrein.

De gemeenteraad van Berkelland nam op 17 oktober 2017 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. In dit raadsbesluit is aangegeven aan een verklaring van geen bedenkingen bij een afwijking van het bestemmingsplan alleen nog vereist is als het gaat om (bouw)projecten voor uitbreiding van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of een niet-grondgebonden veehouderijtak. Het raadsbesluit van 17 oktober 2017 kent geen overgangsrecht en geldt dus ook voor aanvragen om omgevingsvergunning die vóór die datum al werden ingediend. Nu de aanvraag voor Huize de Kamp geen betrekking heeft op niet-grondgebonden veehouderij, is bij de behandeling daarvan geen raadsbesluit nodig over het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling op het terrein van Huize de Kamp zal worden betaald door de eigenaar. Met de eigenaar wordt een overeenkomst afgesloten voor het verhalen van tegemoetkoming in schade (vroeger planschade). Verder zijn er geen kostensoorten die voor kostenverhaal in aanmerking komen. Voor de uitvoering van het plan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De Watertoets

Bij het maken van afwegingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte moeten watersystemen medesturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Daarbij kan een goede combinatie van water en ruimtegebruik ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit en wellicht leiden tot nieuwe functiecombinaties. Om aan deze uitgangspunten vorm te geven is de watertoets sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen.

In het voorgaande is een algemene beschrijving gegeven van het watersysteem in het plangebied. Op basis van de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel wordt hierna bepaald welke waterthema's relevant zijn voor de afwijking voor het geldende bestemmingsplan. Hierbij is mede aangesloten op de ambtelijke reactie vanuit het Waterschap Rijn en IJssel op het schetsplan. Het betreft hier:

Waterthema	Toelichting	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering?	Nee	1
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	1
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	1
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Ja (incl. ppl)	1
	2. Is er sprake van toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Ja	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaande verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Ja	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsslots of andere wateren?	Nee	
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en Beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1

Waterthema	Toelichting	Relevant	Intensiteit
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	1
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ (GNN/GO)?	Nee	1
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	1
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	1
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee	1

de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Op de vraag over het thema 'Wateroverlast (oppervlaktewater)' dat in het bovengenoemde beslisschema met 'ja' is beantwoord, kan worden opgemerkt dat het bouwplan onder meer voorziet in de aanleg van een parkeerterrein van ongeveer 2.000 m². Dit terrein zal worden verhard met gravel (half-verharding) en dus mogelijkheden bieden voor infiltratie van hemelwater. Daarnaast voorziet de plannen in de sloop van de voormalige boerderij (ca. 250 m²) en het bouwen van twee nieuwe gastenverblijven met een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 370 m². De toename van de bebouwde oppervlakte is daardoor dus gering te noemen. Voor het thema 'Oppervlaktewaterkwaliteit' kan worden opgemerkt dat het hemelwater van het terrein wordt geloosd via de aanwezige gracht. Deze is via een duiker aangesloten op Ruskemorsgoot (watergang 'ZAK04.002') die ook aan de zuidzijde van het beoogde parkeerterrein loopt. Deze manier van afwatering is bij het Waterschap bekend. Op deze watergang is de Keur van het Waterschap Rijn en IJssel van toepassing zodat daarnaast een beschermingszone ligt met een breedte van 5 meter uit de insteek van de watergang. In die zone mogen geen obstakels worden aangebracht doe het beheer belemmeren (thema 'Inrichting en Beheer'). De aanvrager heeft aangegeven dat hiermee rekening wordt gehouden bij de aanleg van het parkeerterrein en de groene omzoming.

In het kader van de watertoets is het ontwerp van deze ruimtelijke onderbouwing voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Als nieuwe eigenaar heeft Huize de Kamp B.V. op 25 november 2014, 16 december 2015 en 29 november 2016 drie informatieavonden gehouden. Daarbij heeft Huize de Kamp B.V. zijn

plannen gepresenteerd en is vanuit de omgeving onder meer aandacht gevraagd voor de geluidseffecten van de nieuwe functie en voor de gevolgen voor beschermde diersoorten in en nabij de havezate. Dit is onder meer opgepakt door een flora- en faunaonderzoek en een akoestisch onderzoek.

Inspraakprocedure (gemeentelijke Inspraakverordening)

Voor de plannen voor het terrein van Huize de Kamp heeft het schetsplan met de bijlagen met ingang van 2 maart 2016 overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een publicatie in het “Berkelbericht” (gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws”) van 1 maart 2016. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn een mondelinge of schriftelijke zienswijze over de aanvraag naar voren kon brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland. Verder is vermeld op welke wijze het dossier digitaal beschikbaar werd gesteld en hoe het kon worden ingezien.

Tijdens de bovengenoemde termijn zijn vier brieven met zienswijzen ingediend deze zijn beoordeeld in het inspraakverslag dat als bijlage 21 bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Parallel aan de inspraakprocedure heeft ook het bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de instanties die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening zoals de provinciale diensten en het waterschap. De inbreng van het waterschap is verwerkt in de bovenstaande paragraaf ‘water-toets’ en de provinciale reactie is als bijlage 22 toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Vorbereidingsprocedure Awb

De ontvangst van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het verbouwen van de havezate en het realiseren van de gastenverblijven is op 7 maart 2017 bekendgemaakt in het “Berkelbericht”, de gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad “Achterhoek Nieuws”. Naar aanleiding van deze kennisgeving zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Verder heeft het ontwerpbesluit op de ingediende aanvraag van 8 november tot en met 19 december 2017 ter inzage gelegen volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht). Deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een publicatie in het “Berkelbericht” en in de Staatscourant van 7 november 2017 waarin ook werd aangegeven op welke wijze zienswijzen konden worden ingediend over het ontwerpbesluit.

Binnen de termijn van ter inzagelegging zijn vijf brieven met zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld in de zienswijzennota (verslag van de ter inzagelegging) die als bijlage 25 is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing en als zodanig onderdeel uitmaakt van deze ruimtelijke onderbouwing.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

1. a. Uittreksel voorschriften van het bestemmingsplan “Buitengebied, herziening 1987”
b. Uittreksel plankaart met verklaring van het bestemming “Buitengebied, herziening 1987” (schaal 1 : 10.000)
2. Aanvraag om omgevingsvergunning met bijlagen
3. RAAP-notitie 5682. Huis De Kamp te Neede. Archeologisch vooronderzoek: een actualiserend bureauonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., projectcode NEKA3 van 26 september 2016)
4. RAAP-notitie 221. Havezate de Kamp Gemeente Neede. Een archeologisch onderzoek (29 november 2002)
5. RAAP-notitie 3696. Plangebied parkeerplaats ‘Huize de Kamp’ te Neede. Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., projectcode BKHU van februari 2011)
6. Ruimtelijke randvoorwaarden en uitgangspunten Havezate de Kamp (Het Oversticht, juli 2014)
7. Inspectierapport hergebruik gebinten boerderij havezate de Kamp – Neede (Brons constructeurs en ingenieurs, 16 januari 2015)
8. Bouwhistorisch opname Huize de Kamp Neede (Gelders Genootschap, 13 april 2015)
9. Preadvies Planoverleg Cultuurhistorie Gelderland (verslag 10 juni 2015)
10. Preadvies Planoverleg Cultuurhistorie Gelderland (verslag 30 november 2015)
11. Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (27 juli 2016)
12. Advies Geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten (17 mei 2017)
13. Advies Geïntegreerde commissie Welstand en Monumenten (12 september 2017)
14. Rapport verkennend bodemonderzoek op basis van NEN 5740 Peppelendijk 8-10 Neede (Kruse groep, projectcode 16015110 van 11 april 2016)
15. Quicksan natuuronderzoek havezathe De Kamp in Neede in kader van de Flora- en faunawet (Ecochore Natuurtechniek, rapportnummer 15644 van april 2016)
16. Addendum: Aanvullend ecologisch onderzoek Huize de Kamp in het kader van de Flora- en faunawet (Ecochore Natuurtechniek, rapportnummer 16681 van oktober 2016)
17. Ecologisch werkprotocol Huize de Kamp in Neede (Ecochore Natuurtechniek, rapportnummer 16745-W van 5 maart 2017)
18. Rapport akoestisch onderzoek Havezathe te Neede (Geluid plus adviseurs, projectnummer 16.093 van 29 november 2016)

19. Asbestvision rapportage 08bv4881 Update rapportage Peppelendijk 8-10 Neede van 1 mei 2016, incl. Asbestinventarisatierapport Peppelendijk 8-10 (Bestvision, projectnummer 08BV4881 van 31 mei 2008).
20. Advies bereikbaarheid locatie Havezathe De Kamp te Neede (Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, 23 juni 2016)
21. Inspraakverslag "Schetsplan Huize de Kamp (Peppelendijk 8-10 in Neede)"
22. Reactie provinciale diensten (bestuurlijk vooroverleg)
23. Advies brandveiligheid omgevingsvergunning (Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, 12 april 2017)
24. Voorschriften uitvoering restauratie en herbestemming Havezathe de Kamp (Omgevingsdienst Achterhoek, specialisme Erfgoed)
25. Verslag ter inzagelegging ontwerpbesluit Huize de Kamp (Peppelendijk 8-10 in Neede)