

Ruimtelijke onderbouwing

Buitengebied, Galgenvelddijk 1 Borculo (2023)



Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht voor

Bouw bijgebouw en gebruiken voor twee Bed & Breakfast eenheden

NL.IMRO.1859.OVBGB20230014-0100

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team Dienstverlening Omgeving
0545-250 250

Borculo, januari 2025

Algemeen

Er is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van een bijgebouw voor het gebruik van twee Bed and Breakfast eenheden (hierna B&B).

Dit plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020", omdat door de bouw van het bijgebouw de totale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen te groot is en omdat een B&B binnen de bestaande bebouwing moet worden gerealiseerd. Dit betekent dat voor het plan pas een omgevingsvergunning kan worden verleend wanneer daarvan wordt afgeweken met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het gaat hier om een zogenaamde 'buitenplanse' afwijking van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020".

Deze notitie geeft de ruimtelijke onderbouwing voor het toelaten van deze afwijking.

Beschrijving van het plangebied

Het perceel Galgenvelddijk 1 ligt in het buitengebied iets ten zuidwesten van de kern Borculo. De locatie is te bereiken via de Lebbenbruggedijk of Barchemseweg en ligt aan een zandweg. Het perceel grenst aan de zuidzijde en westzijde aan een bosgebied en aan de noord- en oostzijde aan agrarisch gebied. In de directe omgeving van het perceel zijn weinig bebouwde percelen.



Locatie bestaande bebouwing Galgenvelddijk 1 (blauwe cirkel)

Beschrijving plan

Op het adres Galgenvelddijk 1 in Borculo bevindt zich een woning met bijgebouwen. De eigenaar is van plan een nieuw bijgebouw op te richten met een oppervlakte van 88 m² en deze te gebruiken voor twee B&B eenheden.

In december 2023 diende de eigenaar van het perceel Galgenvelddijk 1 hiervoor een aanvraag omgevingsvergunning in. Elke B&B eenheid heeft eigen sanitaire voorzieningen. Beide eenheden maken gebruik van een gemeenschappelijke ruimte. Daar wordt het ontbijt door de aanvragers geserveerd. Het ontbijt wordt bereid in de keuken van hun eigen woning. De B&B beschikt niet over een keuken.

De welstand heeft het plan op 21 februari 2024 goedgekeurd.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel Galgenveldsdijk 1 heeft volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020' de bestemming 'Wonen' en het aangrenzende perceel waarop het bijgebouw wordt gerealiseerd heeft de bestemming "agrarisch met waarden - landschapswaarden". De ingediende aanvraag past qua toegestane totale oppervlakte aan bijgebouwen en het bouwen van een nieuw gebouw ten behoeve van een B&B niet in het bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020



Volgens het bestemmingsplan mag er bij elke woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Aanvullend mag maximaal 150 m² extra aan bijgebouwen worden gerealiseerd mits daarvoor elders minimaal 600 m² aan legale bebouwing wordt gesloopt.

Op dit moment staat er op het adres Galgenveldsdijk 1 in totaal 100 m² aan bijgebouwen. Het bouwplan voorziet in de bouw van een B&B met een totale oppervlakte van 88 m². Dit betekent, dat er op het perceel in totaal 188 m² aan oppervlakte wordt gerealiseerd. Dit is meer dan de toegestane 150 m². De compensatiesloop van overtollige gebouwen mag worden afgekocht door middel van een financiële bijdrage aan het gemeentelijke sloopfonds. Per m² extra te bouwen oppervlak, boven de 150 m², moet 50 euro worden gestort in het sloopfonds. Via de "subsidieregeling sloop overtollige gebouwen buitengebied Berkelland" verstrekt de gemeente uit dit fonds een sloopbijdrage aan eigenaren van overtollige gebouwen in Berkelland. Op basis hiervan is het mogelijk om mee te werken aan de plannen.

De aanvrager zal gebruik maken van het sloopfonds. Hiervoor is een realiseringsovereenkomst getekend. Dit houdt in dat de aanvrager 38 x 50 euro = 1900 euro in het sloopfonds moet storten.

Daarnaast moet een B&B worden gevestigd binnen de bestaande bebouwing. In dit geval is er sprake van nieuwbouw. Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van een B&B direct naast het bestaande losstaande bijgebouw naast de woning, onder de voorwaarden, dat:

- een en ander landschappelijk wordt ingepast;
- er sprake is van een gezamenlijke parkeerplaats waarbij gebruik wordt gemaakt van de huidige inrit;
- het gebruik van de agrarische grond zo klein mogelijk wordt gemaakt;
- er één erf met samenhangende bebouwing van wordt gemaakt;
- het motiveren van een doelmatige inrichting van het perceel; en

- het gebouw moet de uitstraling van een bijgebouw hebben.
Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Het verlenen van een buitenplanse afwijking voor het gebruiken van een bijgebouw als B&B brengt niet met zich mee dat daarmee de mogelijkheid ontstaat een nieuw bijgebouw op te richten. Het nieuw te bouwen gebouw blijft ook met zijn nieuwe functie namelijk gelden als bijgebouw bij de woning. Verder wordt permanente bewoning van de B&B niet toegestaan en mag de bouw van een B&B niet leiden tot een toename van het aantal woningen.

Landschappelijke inpassing

Aandachtspunten

Het plangebied is omgeven door Gelders Natuur Netwerk (GNN). Gebied nummer 17. Voor een goede landschappelijke inpassing kan (ook) gekeken worden naar de door de provincie vastgestelde ontwikkelingsdoelen voor dit GNN gebied. Er wordt o.a. gesproken over de ontwikkeling van schraallanden (extensief beheerde hooilanden). Dit zou ten oosten van de reeds aanwezige kikkerpoel van toepassing kunnen zijn. Goed voor biodiversiteit, insecten en kruidenontwikkeling. Om het besloten karakter van het erf te behouden dienen de hagen zoveel als mogelijk op elkaar aan te sluiten. In het kader van uniformiteit dient nieuwe beplanting gelijkwaardig te zijn aan de reeds aanwezige hagen (in dit geval beukenhaag). Vanuit oogpunt cultuurhistorie zou er ten oosten van de nieuwe B/B een hoogstamfruitboomgaard aangelegd kunnen worden. Aanwezige zichtlijn blijft hiermee intact.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het erf omsloten met hagen: aan de oostzijde (langs de weg) een beukenhaag en aan de noordzijde een meidoornhaag. Vanaf de weg zijn er twee opritten, die feitelijk dienst doen als parkeervak. De beoogde locatie is momenteel weiland. Het weiland ligt tussen de meidoornhaag en een boomsingel.



Bestaande situatie

Nieuwe situatie

De B&B is gesitueerd nabij de veranda. De bebouwing wordt ingepast middels beukenhagen aan de oost- en noordzijde. Bestaande hagen worden zoveel mogelijk doorgetrokken. Hagen omsluiten een boomgaard met hoogstamfruit. Vanaf de bestaande oprit komt een pad naar de B&B over het erf. Bestaande zichtlijnen vanaf de weg worden zoveel mogelijk behouden. Ook de bestaande boomgaard en schapenweide blijven behouden. Dit is aangegeven in de opgestelde ontwerp erfinrichting van 5 september 2022.



Nieuwe situatie

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeenten hebben meer bevoegdheden bij de ruimtelijke ordening gekregen. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

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. Op het kaartmateriaal staan laagvliegroutes en het radarverstoringengebied afgebeeld. Het projectgebied ligt niet in een laagvliegroute of radarverstoringengebied.

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.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 hebben provinciale staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld, gevolgd door vaststelling van de Omgevingsverordening Gelderland op 24 september 2014. Provinciale Staten van Gelderland hebben deze Omgevingsvisie (inclusief de actualisaties) op 19 december 2018 ingetrokken en beleidsneutraal vervangen door de

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Uit de kaarten bij deze omgevingsvisie komt naar voren dat het perceel Galgenveldsdijk 1 niet in het GNN (Gelders Natuur Netwerk) of GO (Groene ontwikkelingszone) ligt. Het plangebied is wel omgeven door het GNN. Vanwege de nabijheid van deze gebieden is de nodige aandacht besteedt aan de landschappelijke inpassing. Daarnaast ligt het perceel in de beschermingszone natte landnatuur. De provincie beschermt de natte landnatuur door hydrologische beschermingszones aan te wijzen. Binnen deze gebieden streeft de provincie naar het op orde brengen en houden van de waterhuishoudkundige omstandigheden om zo de ecologische diversiteit van de natte landnatuur in het Gelders natuurnetwerk duurzaam in stand te houden.

De omgevingsvisie en -verordening levert geen beperkingen op voor de uitvoering van het project.

Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Berkelland

Op 28 mei 2024 stelde de gemeenteraad van Berkelland de "Omgevingsvisie Berkelland" vast. Deze visie is op 13 juni 2024 in werking getreden. Het projectgebied ligt in het buitengebied. Het buitengebied is belangrijk voor de toeristisch-recreatieve sector. De recreatieve sector draagt bij aan de werkgelegenheid, maar ook aan de levendigheid, aantrekkelijkheid om te wonen, werken en recreëren. De recreatievoorzieningen in het buitengebied zijn voornamelijk kleinschalig. Het gaat dan om bijvoorbeeld (mini)campings, bed & breakfasts, groepsaccommodaties, hotels en vakantiehuizen. Het realiseren van een bijgebouw ten behoeve van een B&B is niet in strijd met het beleid uit de Omgevingsvisie.

Sloop-bonusregeling

Volgens het bestemmingsplan mag er bij elke woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn. Aanvullend mag maximaal 150 m² extra aan bijgebouwen worden gerealiseerd mits daarvoor elders minimaal 600 m² aan legale bebouwing wordt gesloopt.

Het bouwplan voorziet in de bouw van een B&B met een totale oppervlakte van 88 m². Op dit moment staat er op het adres in totaal 100 m² aan bijgebouwen. Dit betekent, dat er op het perceel een totaal aan oppervlakte van 188 m² wordt gerealiseerd. Dit is meer dan de toegestane 150 m². De compensatiesloop van overtollige gebouwen mag ook worden afgekocht door middel van een financiële bijdrage aan het gemeentelijke sloopfonds. Per m² extra te bouwen oppervlak, boven de 150 m², moet 50 euro worden gestort in het sloopfonds. Via de "subsidieregeling sloop overtollige gebouwen buitengebied Berkelland" zal de gemeente uit dit fonds een sloopbijdrage verstrekken aan eigenaren van overtollige gebouwen in Berkelland. Op basis hiervan is het mogelijk om mee te werken aan de plannen.

De aanvrager zal gebruik maken van het sloopfonds. Hiervoor is een realiseringsovereenkomst getekend. Dit houdt in dat de aanvrager 38 x 50 euro = 1900 euro in het sloopfonds moet storten.

Bodem

De uitgevoerde inventarisatie geeft geen aanleiding om een afwijkende bodemkwaliteit te verwachten. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Archeologie

De locatie van de nieuwbouw is op de archeologische beleidskaart van gemeente Berkelland gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. In een gebied met een lage archeologische verwachting, is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 5.000 m² en een diepte van meer dan 30 cm -mv. Op de bouwlocatie en in de directe omgeving hiervan zijn geen archeologische vindplaatsen en/of archeologische monumenten bekend. Het bijgebouw wordt veel kleiner dan 5.000 m² waardoor archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Omdat het bijgebouw in een gebied met een lage archeologische verwachting gebouwd gaat worden en maar ca. 88 m² groot wordt, is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Aandachtspunten

In de omgevingsvergunning zal de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Erfgoedwet, art. 5.10) opgenomen moeten worden:

Degene die anders dan bij het doen van opgravingen een zaak vindt waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een monument is (in roerende of onroerende zin), meldt die zaak zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Het gaat dan bijvoorbeeld om archeologische vondsten, oud muurwerk, een beerput of een waterput.

Ook wordt geadviseerd om de verantwoordelijk ambtenaar van de gemeente Berkelland (5.1.2e) hierover direct te informeren.

Ecologie

Wet Natuurbescherming (soortenbescherming)

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en het CITES worden veel planten en diersoorten beschermd. Ook habitats worden beschermd (aangewezen natuurgebieden). De regels uit deze richtlijnen en verdrag zijn geïmplementeerd in de Nederlandse Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vervangt sinds 1 januari 2017 de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet. De wet heeft de bescherming en het behoud van de gunstige staat van instandhouding van in het wild levende planten- en diersoorten tot doel. De wet beschermt niet alle plant- en diersoorten en de mate van bescherming kan van soort tot soort verschillen. Ontwikkelingen zijn alleen toelaatbaar als er geen nadelige gevolgen zijn voor:

- beschermde soorten
- Natura 2000-gebieden.

In bepaalde situaties is een ontheffing of vergunning nodig.

Door Agrarische natuurvereniging 't Onderholt is een quick scan gemaakt. Het rapport is van 27 augustus 2024.

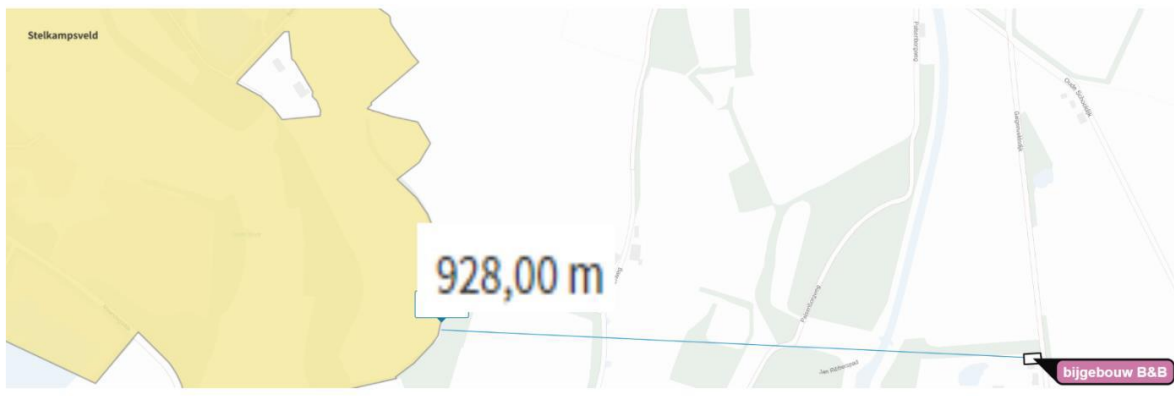
Conclusie

Het is toegestaan om op basis van data en habitatkenmerken een uitspraak te doen over de mogelijkheid dat beschermde soorten in het onderzoeksgebied kunnen voorkomen. De quick scan geeft op zich voldoende inzicht in mogelijk aanwezige flora en fauna dan wel geschikt habitat.

Tijdens de bouwwerkzaamheden mag geen verlichting, anders dan zogenaamde vleermuisvriendelijke verlichting, worden gebruikt. De zorgplicht geldt altijd voor alle flora en fauna dus ongeacht of soorten beschermd zijn of niet.

Natura 2000-gebieden (gebiedenbescherming)

Voor de beoordeling van welke milieuhinderlijke aspecten van een project (geluid, verstoring, stikstof, etc.) eventueel effect op de instandhoudingsdoelstellingen voor een N2000-gebied kunnen hebben, is de afstand tussen het project en het dichtstbijzijnde N2000-gebied relevant.



Situatie locatie t.o.v. het meest nabije N2000-gebied

Op basis van de bovenstaande figuur kan worden geconstateerd dat het project is gelegen op een afstand van 928 meter van het meest nabije N2000-gebied 'Stelkampsveld'.

Beoordelingskader

Gelet op de hierboven genoemde afstand tot het meest nabije beschermde N2000-gebied, mag worden aangenomen dat uitsluitend stikstofdepositie afkomstig van het project (dus geen geluid, lichthinder, e.d.) nog voor een dergelijk effect zou kunnen zorgen. Alleen stikstofdepositie is daardoor relevant voor de beoordeling van de vraag of voor dit project een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan de orde is. Bij de uitvoering van het project (realisatie en/of gebruiksfase) zal immers reactief stikstof vrijkomen door de uitlaatgassen van verbrandingsmotoren.

Om aan te kunnen tonen wat de stikstofdepositie is van de werkzaamheden op de omliggende Nederlandse N2000-gebieden kan met de AERIUS-calculator een berekening van deze depositie worden gemaakt. Wanneer de depositie hoger is dan 0,005 mol stikstof/ha/jaar, kunnen significante effecten voor het betreffende N2000-gebied niet worden uitgesloten. Gebruik van (de laatste versie van) de AERIUS-calculator is, op grond van art. 2.1 van de Regeling natuurbescherming, verplicht voor het uitvoeren van een stikstofberekening in het kader van een toets voor vergunningverlening.

Inhoudelijke beoordeling

Door de aanvrager is de notitie, opgesteld door Alcedo b.v. (d.d. 2 augustus 2024 en aangepast d.d. 25 september 2024 in verband met een invoerfout in de AERIUS berekening van de gebruiksfase), aangeleverd: '*Notitie stikstofberekening B&B Galgenvelddijk 1 Borculo*' (kenmerk: 24- 10903.N01.V02). In de notitie wordt ingegaan op de emissies van de aanleg- en gebruiksfase van het project. Beide fasen moeten afzonderlijk worden beoordeeld en bij overlap van aanleg- en gebruiksfase in hetzelfde rekenjaar, moet ook het gebruik gedurende resterende maanden van het aanlegfasejaar (naar rato) worden meegenomen.

Conclusie

De emissies van stikstof door de aangevraagde bouwactiviteiten is beschreven in de '*Notitie stikstofberekening B&B Galgenvelddijk 1 Borculo*'.

De depositie van reactief stikstof, op basis van de berekende emissies, werd aan de hand van de laatste versie van het AERIUS rekenprogramma bepaald. In de ingediende notitie en de bijbehorende AERIUS-berekeningen (aanleg- en gebruiksfase), wordt geconcludeerd dat er geen significante reactieve stikstofdepositie zal plaatsvinden, als gevolg van de aangevraagde activiteiten. De berekeningen ten behoeve van het project, als beschreven in de bovengenoemde notitie, zijn op een juiste manier uitgevoerd. Op grond van dit alles zou er geen passende beoordeling, in het kader van de Wet natuurbescherming, nodig zijn voor dit project.

Milieuhygiënische aspecten

Bedrijven en milieuzonering

Het plan zorgt niet voor belemmeringen bij omliggende bedrijven en het woon- en leefklimaat, passend bij een B&B, kan als aanvaardbaar worden beschouwd.

Interne werking:

Ondanks dat niet wordt voldaan aan de richtafstand 'geluid' afkomstig van het zwembad, is een akoestisch onderzoek niet benodigd. Het betreft immers geen geluidgevoelig gebouw, het gaat om tijdelijk verblijf en de bestaande woonbestemming is dichterbij het zwembad gesitueerd.

Externe werking:

Tevens zorgt het plan zelf, in het kader van milieuzonering, niet voor hinder bij woningen van derden. De meest nabije woning van een derde voldoet ruimschoots aan de grootste richtafstand passend bij een B&B.

Externe veiligheid

Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer, de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations, de Circulaire opslag ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbare objecten zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterrainen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en een (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en de hoeveelheid van gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers. Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶ contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Inhoudelijke beoordeling

Het initiatief heeft betrekking op een bijgebouw met twee B&B eenheden. Hiermee is volgens het Bevi sprake van een beperkt kwetsbaar object (artikel 1, lid 1 en sub h).

Geur veehouderij

Het te realiseren B&B-verblijfsgebouw ligt op voldoende afstand van de meest nabij gelegen veehouderijen. De voorgenomen ontwikkeling is niet belemmerend voor de agrarische bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf voldoet, voor wat betreft de geurbelasting, aan de hieraan te stellen eisen.

De geur afkomstig van de omliggende veehouderijen vormt geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

De realisatie van het bijgebouwen bedoeld voor de B&B draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is ook geen sprake van een gevoelige bestemming als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen.

Ten aanzien van de effecten van het project voor de luchtkwaliteit, als ten aanzien van de effecten van de luchtkwaliteit op het woon- en leefklimaat, voldoet het project ruimschoots aan de Nederlandse en Europese regelgeving in dit kader. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit.

Milieueffectrapportage

De ontwikkeling is niet mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig. Dit wordt geconcludeerd op basis van de door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) gegeven adviezen op alle milieuthema's.

Infrastructurele aspecten

Wegontsluitingsstructuur

- Wegcategorisering

Het perceel Galgenveldsdijk 1 is te bereiken via de Lebbenbruggedijk of Barchemseweg en ligt aan een zandweg. Ook na het in gebruik nemen van het perceel met de nieuwe functie kan deze ontsluitingsroute zonder problemen worden gebruikt.

- Parkeren

Het perceel is aan de voorzijde opgedeeld in 2 delen. Aan de linkerkant staat de woning met aangebouwd bijgebouw, deze zijn te bereiken door een inrit. Dan volgt een natuurlijke haag en een 2^e inrit die het losstaande bijgebouw bereikbaar maakt. De parkeerbehoefte van de B&B wordt voorzien door middel van de 2^e bestaande inrit. Er worden geen nieuwe opritten en/of parkeerplekken toegevoegd. Vanaf deze 2^e inrit komt een pad naar de B&B over het erf.

Juridische aspecten

Zoals hiervoor al is vermeld, past de aanvraag niet in het geldende bestemmingsplan en is het verlenen van de omgevingsvergunning alleen mogelijk via een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. 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. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd. Immers daarin wordt aangegeven dat alleen voor projecten t.b.v. niet-grondgebonden/intensieve veehouderij een VVGB nodig is. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om te beslissen op de aanvraag zonder dat de gemeenteraad eerst moet worden gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door de eigenaar van het perceel waarmee een overeenkomst wordt aangegaan over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee gewaarborgd via een anterieure overeenkomst. Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De Watertoets

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's:

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemeal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. 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?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
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?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones	Ja	1

	voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Het projectgebied bevindt zich in een beschermingszone voor natte natuur. De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en –kwaliteit in relatie tot dit natte natuurgebied.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ontwerp

Het ontwerpplan lag van 14 november tot en met 26 december 2024 ter inzage. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl), in “Berkelbericht” en in het “Gemeentebled” van 13 november 2024. Gedurende die termijn kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen het voornemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Vooroverleg instanties:

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

Dit vooroverleg heeft niet plaatsgevonden omdat het hier enerzijds gaat om een lokaal belang en anderzijds zijn er geen andere belangen dan al gewaarborgd in het geldende bestemmingsplan die in het geding komen.

Verbeelding

NL.IMRO.1859.OVBGB20230014-0100

Zie: www.ruimtelijkeplannen.nl

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	7