

Ruimtelijke onderbouwing

**Buitengebied, Muldersweg 1
Ruurlo (2016)**

Verbouw schuur tot Bed & Breakfast

NL.IMRO.1859.OVBGB20160007-0100



Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Team Dienstverlening Omgeving
E.A.M. Bouwhuis-ter Hedde
Telefoon: 0545 – 250 316

Borculo, juli 2016

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag van de heer P.J. Maat, Muldersweg 1 in Ruurlo, voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schuur tot Bed & Breakfast op het adres Muldersweg 1 in Ruurlo.

Aanleiding

Op 26 april 2016 ontvingen wij van de heer P.J. Maat een aanvraag omgevingsvergunning voor het verbouwen van een schuur tot Bed & Breakfast op het adres Muldersweg 1 in Ruurlo. Dit plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1995 (Ruurlo)'. De gemeente vindt dat het plan past binnen een goede ruimtelijke ordening en wil meewerken.

Deze ruimtelijke onderbouwing verantwoordt waarom de gemeente toestaat tet handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening.

Beschrijving van het projectgebied

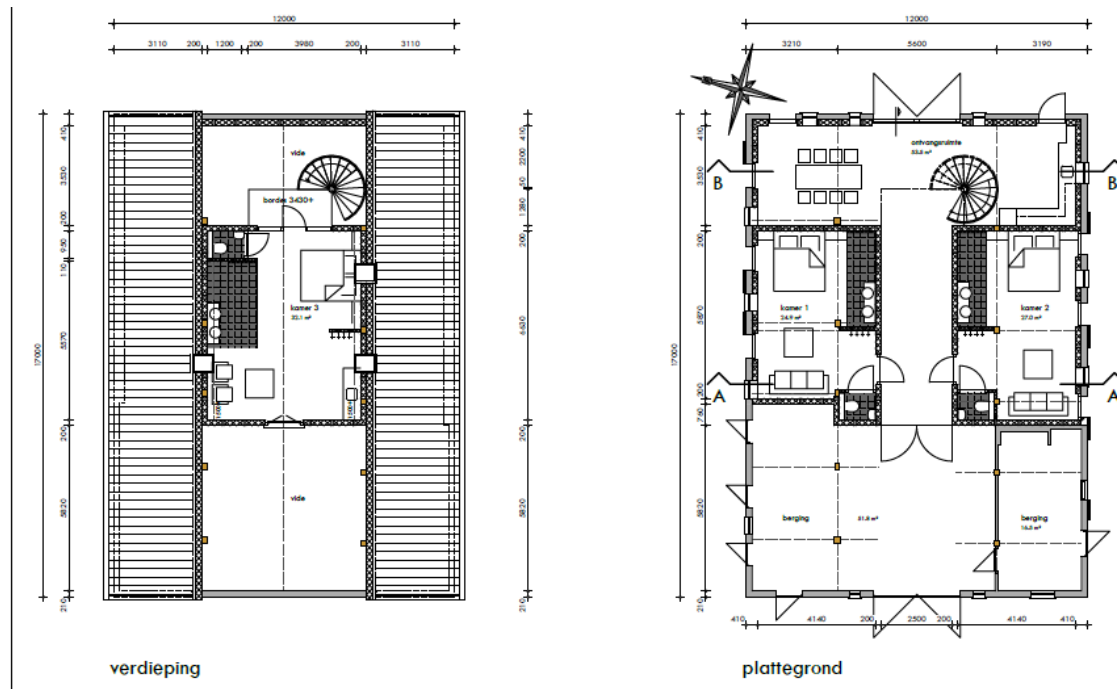
Het projectgebied bestaat uit het perceel Muldersweg 1 in Ruurlo. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie W, nummer 218. Onderstaande luchtfoto toont de ligging van het projectgebied.



In rood is de te verbouwen schuur aangegeven.

Het plan

De boerderij en de te verbouwen schuur zijn een gemeentelijk monument. In de te verbouwen schuur worden 3 B&B units gerealiseerd. Op 30 mei 2016 heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap het plan goedgekeurd.



Planologische situatie

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1995' (Ruurlo). Het perceel heeft de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden' en de medebestemming 'wonen'. Het verbouwen van de schuur tot Bed & Breakfast is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Ook voldoet het plan niet aan de voorwaarden voor een binnenplanse vrijstelling, omdat:

- er geen sprake is van een agrarische dienstwoning;
- de B&B activiteiten niet in de woning plaats vinden, maar in de (monumentale) schuur;
- het gedeelte voor de B&B meer is dan 200 m³.

De omgevingsvergunning kan bij strijdigheid met het bestemmingsplan slechts worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 lid 1a juncto 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Toetsing aan ruimtelijk beleid

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 voorgenomen verbouwing is niet in strijd met het rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie vast. Deze omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan.

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

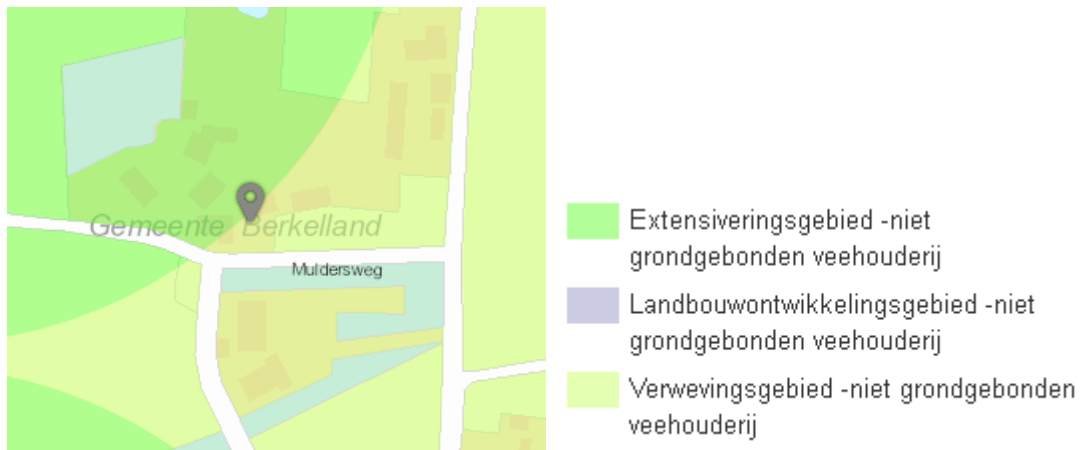
De projectlocatie ligt niet in het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone. Zie onderstaande afbeelding.



Het voorliggende plan is niet van invloed op de kernwaarden van het GNN of GO. De afstand van de projectlocatie tot die gebieden is groot genoeg.

Verwevingsgebied/extensiveringsgebied

De te verbouwen schuur ligt voor de helft in verwevingsgebied - niet grondgebonden veehouderij en voor de andere helft in extensiveringsgebied – niet grondgebonden veehouderij.



In de verwevingsgebieden zijn meerdere functies met elkaar verweven. In dit gebied zijn drie aspecten aan de orde.

1. Er is groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor ruimte bieden.
2. Nieuwvestiging is niet mogelijk.
3. Er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied.

Het plan past binnen de uitgangspunten van het verwevingsgebied.

In de extensiveringsgebieden zijn drie aspecten aan de orde:

1. Er is geen groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen;
2. Nieuwvestiging is niet mogelijk;
3. Er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging. Juist meerdere functies kunnen de afbouw van de intensieve veehouderij ondersteunen. Nieuwe functies moeten passen bij de gegeven kernkwaliteiten in een gebied. Bijvoorbeeld kernkwaliteiten voor natuur en landschap.

Het plan past binnen de uitgangspunten van het extensiveringsgebied.

De omgevingsvisie levert geen problemen op voor de uitvoering van het plan.

De Omgevingsvisie Gelderland is op 18 oktober 2014 in werking getreden nadat op 24 september 2014 ook de Omgevingsverordening Gelderland was vastgesteld. Het plan is ook niet in strijd met de regels uit deze verordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Berkelland 2025

Het projectgebied ligt in het buitengebied. De structuurvisie heeft voor het buitengebied als doel om de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te beschermen en te verbeteren, rekening houdend met de veranderende functie. Verdere verbreding van de kwaliteit leidt tot duurzame landbouw, versterkte natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van de milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

Het plangebied is gelegen in mogelijk wonen/kleinschalige bedrijvigheid. De economische mogelijkheden in vrijkomende (agrarische) gebouwen worden gestimuleerd.

De mogelijkheden daarvoor liggen onder andere in de sector wonen, zorg, recreatie en toerisme. Het vastgestelde functieveranderingsbeleid geeft hiervoor de kaders.

Conclusie:

De plannen passen binnen de beleidsdoelstellingen van de Structuurvisie Berkelland 2025.

Ruimtelijke Visie Buitengebied

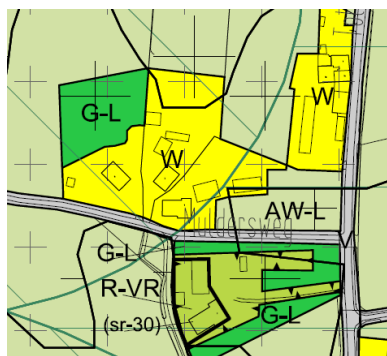
Het perceel ligt in deelgebied 11b (Ruurlo en omgeving). Hier geldt: ja, mits extensief en intensief recreatief medegebruik mogelijk. Dit plan heeft door de kleinschaligheid en het gebruik van bestaande bebouwing nauwelijks effect op de omgeving en is daarom een extensieve vorm van verblijfsrecreatie.

Functies zoeken plaatsen zoeken functies

Het plan voldoet aan het functieveranderingsbeleid. Het perceel ligt in het multifunctioneel gebied met landschapswaarden. Binnen dit gebied is het mogelijk om 50% van de vrijkomende agrarische bebouwing (tot een maximum van 350 m²) te gebruiken voor de nevenfunctie verblijfsrecreatie (zonder extra bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit).

Vernietigd bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012”

Op 27 augustus 2014 heeft de Raad van State het bestemmingsplan “Buitengebied Berkelland 2012” vernietigd. De locatie Muldersweg 1 was in dit bestemmingsplan bestemd als ‘wonen’ en ‘agrarisch met waarden – landschapswaarden’. Het plan voldoet aan de regels voor het realiseren van een Bed & Breakfast zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Door deze vernietiging is ter plaatse het bestemmingsplan ‘Buitengebied 1995’ (Ruurlo) weer van toepassing.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Berkelland 2012 (vernietigd)

Milieuaspecten

Archeologie

Beoordelingskader

Dit archeologisch advies is gebaseerd op:

- De Archeologische Beleidskaart van de gemeente Berkelland, RAAP-rapport 1701 (herziene eindversie), 2008.
- Het recente archeologische beleid van de gemeente Berkelland: Archeologie met beleid, RAAP, Willemsen en Kocken, 2012.

Overwegingen

De locatie waar de ontwikkeling gepland is, bevindt zich deels in een gebied met een archeologisch hoge verwachting (zie de rode kleur op onderstaande kaart) en deels in een gebied met een middelhoge verwachting (zie de gele kleur). In een gebied met een archeologisch hoge verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 250 m², bij een middelhoge verwachting is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij verstoring van de bodem over een oppervlakte van meer dan 1.000 m².

De bouwwerkzaamheden betreffen een interne verbouwing, waarvoor geen werkzaamheden in de bodem plaatsvinden. Om deze reden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Beperkte ingrepen in de bodem vinden plaats door de aanleg van een boomgaard (boomwortels in de bodem) en door de aanleg van parkeerplaatsen. Deze ontwikkelingen vinden echter plaats op het gedeelte van het perceel met een middelhoge archeologische verwachting en de omvang is in totaal kleiner dan 1.000 m². Hierdoor is ook hiervoor geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.



Conclusie / advies

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk omdat de ontwikkelingen deels een interne verbouwing betreffen en deels plaatsvinden in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting en de omvang van de bodemverstoring kleiner is dan 1.000 m².

Bij vergunningverlening zal de wettelijke meldingsplicht bij toevalsvondsten (Monumentenwet 1988, art. 53) vermeld 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 het provinciaal archeologisch depot. Ook wordt geadviseerd om de verantwoordelijke ambtenaar voor de gemeente Berkelland (mevrouw A. Lugtigheid van de ODA) hierover direct te informeren.

Bedrijven en milieuzonering

Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de richtafstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Het is niet de bedoeling om de in deze publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De richtafstanden zijn namelijk afhankelijk van de omgevings- en bedrijfskenmerken naar boven of beneden bij te stellen. Het toepassen van de richtafstand 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 de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft dan de richtafstanden uit de VNG-publicatie. Die wettelijke afstanden gaan dan voor de richtafstanden. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit milieubeheer of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Voor de beoordeling van concrete activiteiten kan concreet en gedetailleerd onderzoek naar de werkelijke milieubelasting zinvol of noodzakelijk zijn. Uit de globale beoordeling aan de richtafstanden kan blijken dat een ontwikkeling niet mogelijk is. Dit hoeft niet te betekenen dat die ontwikkeling hoe dan ook niet door kan gaan. Uit onderzoek naar de daadwerkelijke milieubelasting van bedrijven kunnen namelijk kleinere afstanden dan de richtafstanden volgen. Op dat moment is een afweging aan de orde met betrekking tot de belangen van woningbouw en bedrijvigheid. In die afweging speelt ook de langere termijn visie op de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein of de bedrijfslocatie een rol.

Overwegingen

In de omgeving van de aangevraagde ontwikkeling bevinden zich de onderstaande bedrijven.

Haarweg 4 - Stal Roderlo

Betreft een paardenhouderij. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categori e</i>
0143	Fokken en houden van paarden	50	30	30	0	3.1

De beoogde bed-and-breakfast bevindt zich buiten deze richtafstand. Beide functies lijken elkaar dus niet in de weg te zitten. De aanwezigheid van bestaande woningen van derden in het gebied tussen bedrijf en beoogde bed-and-breakfast maken de aangevraagde ontwikkeling sowieso niet bezwaarlijk. Het bedrijf moet immers op die dichterbij gelegen woningen al voldoen aan de milieunormen voor geluid, geur, etc. De voorgenomen ontwikkeling werpt daarom geen extra belemmeringen op voor dit bedrijf.

Andersom bestaat hier om dezelfde reden voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De afstand voor het aspect geur uit bovenstaande tabel is dan niet van toepassing. Zie voor verdere toelichting het onderdeel over geurhinder van veehouderijen. Hieruit komt naar voor voren dat voor het aspect geur wordt voldaan aan de in acht te nemen afstand.

Muldersweg 7 – Maatschap Berenschot

Betreft een rundveehouderij. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 100 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2

De beoogde bed-and-breakfast bevindt zich buiten deze richtafstand. Beide functies lijken elkaar dus niet in de weg te zitten. De aanwezigheid van een bestaande woning van derden in het gebied tussen bedrijf en beoogde bed-and-breakfast maakt de aangevraagde ontwikkeling sowieso niet bezwaarlijk. Het bedrijf moet immers op die dichterbij gelegen woning al voldoen aan de milieunormen voor geluid, geur, etc. De voorgenomen ontwikkeling werpt daarom geen extra belemmeringen op voor dit bedrijf. Andersom bestaat hier om dezelfde reden voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De afstand voor het aspect geur uit bovenstaande tabel is dan niet van toepassing. Zie voor verdere toelichting het onderdeel over geurhinder van veehouderijen. Hieruit komt naar voor voren dat voor het aspect geur wordt voldaan aan de in acht te nemen afstand.

Tolhutterweg 3 – De Wilghenhoeve

Betreft een groepsaccommodatie. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 10 meter.

<i>SBI 2008</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Geur</i>	<i>Stof</i>	<i>Geluid</i>	<i>Gevaar</i>	<i>Categorie</i>
5510	Hotels en pensions met keukens, conferentie- oorden en congressentra	10	0	10	10	1

De beoogde bed-and-breakfast bevindt zich buiten deze richtafstand. Beide functies lijken elkaar dus niet in de weg te zitten.

Tolhutterweg 5 – H. Nijen Es

Betreft een rundveehouderij. Op grond van de bedrijfsactiviteiten geldt volgens de VNG-publicatie een richtafstand van 100 meter.

SBI 2008	Omschrijving	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Categori e
0141, 0142	Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	3.2

De beoogde bed-and-breakfast bevindt zich buiten deze richtafstand. Beide functies lijken elkaar dus niet in de weg te zitten. De aanwezigheid van bestaande woningen van derden in het gebied tussen bedrijf en beoogde bed-and-breakfast maken de aangevraagde ontwikkeling sowieso niet bezwaarlijk. Het bedrijf moet immers op die dichterbij gelegen woningen al voldoen aan de milieunormen voor geluid, geur, etc. De voorgenomen ontwikkeling werpt daarom geen extra belemmeringen op voor dit bedrijf. Andersom bestaat hier om dezelfde reden voldoende garantie voor een goed woon- en leefklimaat.

Het bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De afstand voor het aspect geur uit bovenstaande tabel is dan niet van toepassing. Zie voor verdere toelichting het onderdeel over geurhinder van veehouderijen. Hieruit komt naar voor voren dat voor het aspect geur wordt voldaan aan de in acht te nemen afstand.

Conclusie / advies

De beoogde bed-and-breakfast ligt op voldoende afstand van omliggende bedrijven. De voorgenomen ontwikkeling werkt niet belemmerend voor deze bedrijven. Ook het woon- en leefklimaat op de locatie zelf is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

Bodem

Beoordelingskader

Bij een bestemmingsplanprocedure dient op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te worden nagegaan of de bodemkwaliteit de planontwikkeling in de weg staat. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie moet onderbouwd worden wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op een zogenaamde verblijfsruimte¹ moet op grond van de Bouwverordening/Woningwet een bodemonderzoek worden verricht om uit te sluiten dat sprake is van enig risico voor de gebruikers van het bouwwerk.

Wanneer de ontwikkeling betrekking heeft op bedrijfsmatige activiteiten die mogelijk de bodem kunnen verontreinigen, zal een nulsituatie-bodemonderzoek noodzakelijk zijn in het kader van de vergunningverlening Omgevingswet.

Overwegingen

Om in beeld te brengen of ter plaatse van de gewenste ontwikkelingen op het perceel Muldersweg 1 in Neede mogelijk sprake is van een bodemverontreiniging, is een inventarisatie uitgevoerd. Hierbij zijn lokale en provinciale bodembestanden geraadpleegd. De inventarisatie heeft het volgende aan het licht gebracht:

¹ Dat wil zeggen dat één en dezelfde persoon structureel meer dan 2 uur per dag in het bouwwerk aanwezig is.

- Uit historische informatie blijkt dat op de locatie in het verleden een koperslagerij gevestigd is geweest.
- Er zijn geen bodemonderzoeken bekend van de locatie.
- Er zijn geen onder- en/of bovengrondse tanks bekend op de locatie.
- Als gevolg van een mogelijk aanwezige erfverharding van puin en/of het gebruik van asbesthoudend bouw materiaal is het perceel op de provinciale bodematlas als asbestverdacht aangemerkt. Of deze verdenking voor asbest in de bodem terecht is, zou ter plaatse beoordeeld moeten worden.
- Ik adviseer om, vanwege het gebruik van het perceel als verblijfsruimte en gebied waar regelmatig mensen aanwezig zijn (bed and breakfast, modeltuinen), een verkennend bodemonderzoek, inclusief asbestonderzoek, uit te laten voeren. Dit onderzoek moet uitgevoerd worden voor het gehele perceel (dus inclusief de tuinen). Op deze manier moet duidelijk worden of het perceel verontreinigd is.

Conclusie/advies

Voor de ontwikkelingen bij Muldersweg 1 in Ruurlo is een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740) en een verkennend asbestonderzoek (conform NEN 5707) noodzakelijk om duidelijk te krijgen of de locatie verontreinigd is.

Bodemonderzoek

Op 4 april 2016 is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd door Adviesbureau Klijn Bodemonderzoek B.V.. Dit onderzoek is op 23 mei 2016 beoordeeld door de ODA. De ODA geeft aan dat de beoordeling alleen het bouwvlak, zijnde de onderzoekslocatie, betreft en dat er geen nader bodemonderzoek nodig is. Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit op de onderzochte locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. Geadviseerd wordt om geen grondwater te onttrekken voor eigen gebruik. Aan de vergunning hoeven geen overige bodem specifieke voorschriften te worden verbonden.

Cultuurhistorie

Beoordelingskader

Monumentenwet 1988

Er is geen sprake van een beschermd rijksmonument, stads- en dorpsgezicht of historische buitenplaats.

Erfgoedverordening gemeente Berkelland 2012

Er is wel sprake van een beschermd gemeentelijk monument, het complex van boerderij en vrijstaande schuur is in 1996 aangewezen door de toenmalige gemeente Ruurlo.

- Voor de verandering van een monument moet advies gevraagd worden aan de commissie Ruimtelijke Kwaliteit, als plaatsvervanger van de opgeheven Erfgoedcommissie. In dit kader is over een eerder ingediend schetsplan een pré-advies uitgebracht.

Handreiking Erfgoed en Ruimte / MoMo

De cultuurhistorische waarden worden met ingang van 1 januari 2012 meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening vormt hiervoor de wettelijke basis. In het kader van de Modernisering van de Monumentenzorg krijgt de ruimtelijke ordening zo een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van cultuurhistorische waarden.

Gemeenten moeten er naar toe werken om de cultuurhistorie in het gebied zo snel mogelijk volledig in beeld te krijgen. Door laag voor laag te analyseren kan vervolgens vastgesteld worden wat men wil behouden. Het is een ladder van analyseren, waarderen, reflecteren en indien nodig beschermen. Een goede inventarisatie draagt bij aan het benutten van cultuurhistorische kwaliteiten bij eventueel toekomstige ruimtelijke transformaties.

- Deze ladder is in Berkelland nog niet volledig uitgevoerd. Er is wel veel geïnventariseerd, maar nog niet op elkaar afgestemd. Het benutten van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke transformaties gebeurt daarom op ad hoc basis en is maatwerk.

a. Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving

De cultuurhistorische gebiedsbeschrijving beschrijft de ontstaansgeschiedenis van de gemeente en laat de diversiteit van landschap, stad en dorp zien. Het is door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld als beleidsdocument voor ruimtelijke ontwikkeling en planologie.

- De voorgenomen ontwikkeling is beperkt van omvang binnen een bestaand erf. De gebiedsbeschrijving ligt op een hoger niveau.

b. Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Deze kaart is vrij beperkt qua cultuurhistorische waarden en daarom niet geschikt voor dit doel.

c. Gemeentelijke Archeologische Beleidskaart

De geactualiseerde kaart is verrijkt met informatie over historische erven en vroeg stedelijke bebouwing. Daarom is deze kaart op dit moment ook een beoordelingskader voor de bovengrondse cultuurhistorie.

Cultuurhistorische onderzoeksrapporten (landschappelijk, (bouw)historisch, stedenbouwkundig)

Voor dit gebied zijn er geen relevante cultuurhistorische onderzoeken verricht dan wel bekend en eenvoudig te raadplegen.

- Een nadere bouwhistorische verkenning is wenselijk om het bouwplan te kunnen verantwoorden. Behoud van de historische gebintconstructie is daarbij leidend.

Redengevende omschrijving van het monument (samenvatting)

Historie en ligging:

De boerderij is volgens de jaartalankers in de achtergevel in 1929 gebouwd en ligt op de hoek van de Muldersweg en de Tolhutterweg. Dit jaartal hoort echter bij een verlenging van het achterhuis in dat jaar (bouwvergunningenarchief Berkelland). De boerderij is in de kern ouder en komt al voor op de eerste kadastrale minuut van 1830 (watwaswaar.nl). De Muldersweg lag oorspronkelijk ten noorden van de boerderij en liep langs de achtergevel naar het zuiden en westen. Daar ontstond ook een brink met meerdere boerderijen. De betreffende schuur is aan het eind van de 19^{de} eeuw gebouwd. De boerderij is met de voorgevel naar de Tolhutterweg gericht. De rechtergevel van het voorhuis (inclusief het dakschild) en van het achterhuis zijn volledig gemoderniseerd en veranderd.

Direct voor de boerderij bevindt zich een vrijstaande bijschuur met de nok bijna loodrecht op de nok van het voorhuis. Op het erf bevindt zich ook een gemetselde waterput. De eenroedige kapberg die in 1994 nog beschreven werd is tussen 2005 en 2008 gesloopt (luchtfoto gemeente Berkelland).

De schuur

Direct voor de boerderij bevindt zich een grote laat 19^{de} eeuwse doorrijdschuur op een rechthoekig grondvlak. De schuur heeft in kruisverband gemetselde gevels en een wolfdak met gesmoorde oud Hollandse pannen op het rechterschild en gesmoorde muldenpannen op het linkerschild. De korte oostgevel van de schuur heeft een nagenoeg symmetrische indeling met een korfboogvormige schuurdeuropening met aan weerszijden een rondboogvormige afgesloten ijzeren stalraam met een dubbel spitsboogmotief. Links in de gevel een staldeurtje, rechts een raam. De linkerzijgevel bevat net als de rechtergevel een aantal getoogde houten staldeurtjes die worden afgewisseld met getoogde ijzeren stalraampjes. Een enkel staldeurtje is dichtgezet. De westgevel is symmetrisch en heeft aan weerszijden een rondboogvormig afgesloten stalraam als genoemd en een staldeurtje. De korf- en rondbogen boven de gevelopeningen zijn net als in de andere korte gevel voorzien van gepleisterde geboorte- en sluitstenen. Bij de schuur staat geen éénroedige hooiberg met rieten kap meer. Deze was er ten tijde van de aanwijzing als monumentbeschrijving in 1996 nog wel.

Reden van plaatsing

- De hoofdvorm, detaillering en materiaalgebruik van de boerderij en de schuur;
- De voor het totaalbeeld belangrijke schuur heeft zijn oorspronkelijke karakter geheel behouden.
- De boerderij vormt samen met de ervoor gelegen schuur een beeldbepalend ensemble in het historisch gegroeide landelijke gebied.

Overwegingen

Verbouw schuur

Het herbestemmen van de schuur geeft een nieuwe economische drager aan het gebouw en lijkt een goede mogelijkheid voor een duurzame instandhouding van het monument. De vrijstaande schuur stamt uit ca. 1900 en is opvallend bijna haaks op de boerderij gesitueerd. De voorlopige indeling gaat uit van het creëren van drie B&B-units in het midden van de schuur, twee op de begane grond en één op de verdieping. De zichtas door het midden van de schuur blijft gehandhaafd, waardoor de ruimtelijke structuur van het pand zichtbaar en beleefbaar blijft.

Het pre-advies van de monumentenadviseur van het Gelders Genootschap van 8 oktober 2015 luidt:

“Het plan is denkbaar en kan een waardevolle bijdrage leveren aan de instandhouding van het complex en aan de toeristisch-recreatieve voorzieningen in het gebied. Het realiseren van een aantal B&B units in schuur is zeer wel mogelijk.

Uitgangspunt bij het aanbrengen van dakramen is het plaatsen van een rij dakramen op één niveau. In het onderhavige geval betreft het twee rijen boven elkaar.

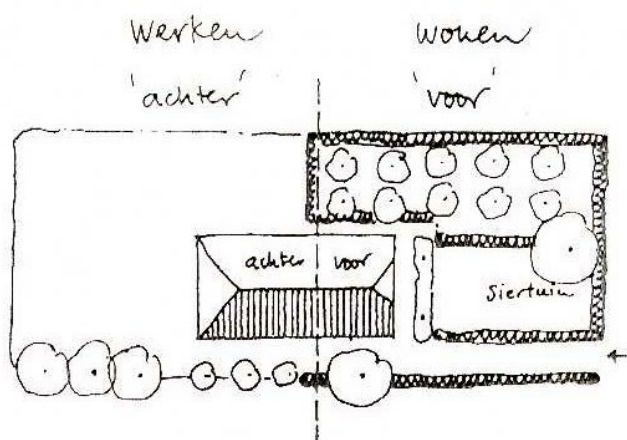
In het plan wordt de gebintconstructie gewijzigd. Uit oogpunt van monumentenzorg is het van belang te bestaande gebintconstructie te handhaven en op basis hiervan de een passende indeling te realiseren.”

Daarmee wordt gezegd dat de gebintconstructie leidend moet zijn bij de indeling van de units. Dit kan worden uitgewerkt op basis van een nauwkeurige opmeting en bouwhistorische verkenning van het pand.

Erfinrichting

Er is een erfinrichtingsplan gemaakt. De nieuwe toegang tot de B&B-units doorsnijdt als het ware de voortuin van de boerderij. De boomgaard lijkt vanuit historisch oogpunt wat ver van de boerderij af te liggen. Het voorerf is van oudsher het domein van de boerin, het achtererf van de boer. De schuur ligt wat dat betreft wat vreemd op het erf, maar dat heeft te maken gehad met de eigendomssituatie en de ligging aan een brink. Vanuit dit perspectief lijkt het parkeren ‘in de voortuin’ wat onlogisch.

Het omzomen van deze functie met hagen is daarom een prima oplossing. Enige aandachtspunt is de toegang tot de schuur. Deze is wat prominent vormgegeven, maar zou wat meer ondergeschikt in de voortuin opgenomen kunnen worden.



Conclusie / advies

De herbestemming van de monumentale schuur tot recreatieappartementen is in beginsel een aantasting van het beschermde monument. Anderzijds zorgt deze nieuwe economische drager voor instandhouding van het monument en is daarom zeer wenselijk. Behoud van cultuurhistorische waarden moet daarom meegenomen worden in het bouwplan. De opzet en wijze van aanpak van de inpassing van de drie units is een goed uitgangspunt, maar een goede in/opmeting en een bouwhistorische verkenning van de bestaande situatie ontbreekt. Dit is een indieningsvereiste bij een verdere aanvraag. Ten aanzien van de erfinrichting wordt goed gekeken naar de historische functie van het voorerf bij een boerderij. De toegang naar de schuur doorsnijdt het voorerf en zou wellicht wat minder prominent aangegeven kunnen worden.

Advies om het plan uit te werken op basis van een goede in- en opmeting van het pand, gekoppeld aan een eenvoudige bouwhistorische verkenning. Behoud van de historische gebintconstructie is leidend.

In het voorerf zou het ontsluiten van de schuur met de Muldersweg wat minder prominent uitgevoerd kunnen worden, om het beeld van een omzoomde voortuin niet teveel te verstoren.

Het nu ingediende plan is aangepast aan de gemaakte opmerkingen en is op 30 mei 2016 door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van het Gelders Genootschap goedgekeurd.

Externe veiligheid

Beoordelingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.
Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te geven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Op inrichtingen en transport is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Daarnaast kan er sprake zijn van gemeentelijk beleid op het gebied van externe veiligheid.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen

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

Besluit risico's zware ongevallen

Het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso II-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo-bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Besluit ruimte

Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de opslag van zwart buskruit en ontplofbare stoffen die worden gebruikt voor het slopen van gebouwen en fundaties, het uitvoeren van seismisch onderzoek en dergelijke. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit schrijft voor bepaalde typen opslagen en installaties externe veiligheidsafstanden voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gasdrukmeet- en – regelinstallaties, propaantanks (met een inhoud van maximaal 13 m³) en vuurwerk (tot 10.000 kilogram consumentenvuurwerk).

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen

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

Besluit en Regeling externe veiligheid transportrisico's

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft onder andere veiligheidsafstanden rondom transportroutes (over wegen, spoorwegen en vaarwegen) aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revt).

Beleidsvisie

Op 24 februari 2009 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hiermee hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming rondom omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen.

Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Berkelland. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Zo staat voor woonwijken veiligheid hoog in het vaandel, terwijl op bedrijventerreinen ruimte blijft voor bedrijfsontwikkeling. Ook daar gelden echter de wettelijke veiligheidsnormen.

De toegestane hoogte van het groepsrisico en de bouwmogelijkheden binnen risicocirkels (plaatsgebonden risico) verschillen in de beleidsvisie per onderscheiden gebied. Naast woonwijken en bedrijventerreinen gaat het bij deze gebiedsindeling om gemengde gebieden (met woon- en werkfuncties) en het buitengebied.

Overwegingen

Inrichtingen

In de directe omgeving van de locatie Muldersweg 1 bevinden zich geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10⁻⁶ per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden.

Buisleidingen

In de directe omgeving van de locatie Muldersweg 1 bevinden zich geen hoge druk aardgasleidingen. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10⁻⁶ per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico.

Besluit en Regeling externe veiligheid transportrisico's

In de directe omgeving van de locatie Muldersweg 1 is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen op weg, spoor en water zodanig gering, dat de PR-contouren van 10⁻⁶ per jaar binnen de rijbaan, spoorlijn en vaarweg liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Conclusie / advies

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op voldoende afstand van:

- bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen;
- wegen waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- ondergrondse buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De risicocontouren van opslag, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen vormen geen belemmering voor de aangevraagde ontwikkeling. Ook het woon- en leefklimaat is hierbij niet in het geding. Voor de planologische procedure levert dit dus geen problemen op.

Geluid

Beoordelingskader

De Wet geluidhinder biedt het toetsingskader voor de ruimtelijke onderbouwing voor het onderdeel geluid. In het kader van de Wet Geluidhinder zijn B&B kamers geen geluidsgevoelige objecten. De ontwikkeling wordt niet beschouwd als het toevoegen van een geluidgevoelig gebouw.

Er hoeft in het kader van de Wet Geluidhinder geen akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt voor zowel wegverkeerslawaai als industrielawaai.

De B&B vormt als niet geluidgevoelige bestemming geen belemmering voor het aspect geluid voor bedrijven in de omgeving.

Conclusie / advies

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet beschouwd als het toevoegen van een geluidgevoelige bestemming. Er hoeft in het kader van de Wet Geluidhinder geen akoestisch onderzoek plaats te vinden.

De ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect geluid voor bedrijven in de omgeving

Geur veehouderij

Beoordelingskader

Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders:

- Wet geurhinder en veehouderij;
- Activiteitenbesluit milieubeheer;
- Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is van toepassing op vergunningplichtige veehouderijen. Het betreft alle bedrijven die niet onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen.

De Wgv maakt onderscheid tussen twee situaties:

- diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld;
- diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld.

Dit leidt tot twee verschillende manieren van beoordelen (zie onderstaand kader).

diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld
<ul style="list-style-type: none"> - de vergunde dieraantallen en diersoorten zijn om te rekenen naar de totale geuremissie van een bedrijf - deze berekende emissie kun je invoeren in een verspreidingsmodel (computerprogramma) - het verspreidingsmodel berekent de geurbelasting (concentraties) die een bedrijf veroorzaakt in de omgeving - deze geurbelasting vergelijk je met de ter plaatse geldende geurnormen: <ul style="list-style-type: none"> - 3 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom - 14 odour units per kubieke meter lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom - geurgevoelig object: woning of ander gebouw bestemd voor langdurig menselijk verblijf - varkens, kippen, vleeskalveren en vleesstieren zijn voorbeelden van dieren met een bekende geuremissie
diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld
<ul style="list-style-type: none"> - voor deze diercategorieën gelden vaste afstanden, berekeningen zijn verder niet nodig - deze afstanden moet een veehouderij minimaal in acht nemen: <ul style="list-style-type: none"> - 100 meter voor geurgevoelige objecten woningen in de bebouwde kom - 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom - melkkoeien en paarden zijn voorbeelden van dieren met een niet bekende geuremissie

Voor de berekening van de geurbelasting zijn twee verspreidingsmodellen beschikbaar: V-Stacks Vergunning en V-Stacks Gebied. Die hebben elk hun eigen toepassingsgebied (zie onderstaand kader).

V-Stacks Vergunning
<ul style="list-style-type: none"> - het vanuit de wet voorgeschreven programma bij vergunningverlening - gaat voor geurverspreiding uit van emissiepunten (uitlaatopeningen van een stal) - geeft als resultaat de waarde van de geurbelasting op zelf aan te geven coördinaten (in tabelvorm) - toont geen geurcontouren
V-Stacks Gebied
<ul style="list-style-type: none"> - bedoeld als hulpmiddel voor gemeentelijk geurbeleid - ook geschikt voor de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen - kan voor de geurverspreiding zowel uitgaan van emissiepunten als van de rand van een agrarisch bouwblok - berekent de geurbelasting op een raster aan punten binnen een bepaald gebied - met het resultaat van deze berekening kun je een geurcontour op een digitaal kaartstelsysteem weergeven

Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee stappen te onderscheiden:

1. De eerste stap gaat uit van de rand van het agrarisch bouwblok als rekenpunt. De invoerwaarden voor V-Stacks Gebied komen daarbij overeen met de vergunde/gemelde waarden. Het resultaat van deze berekening is de grootst mogelijke geurcontour die met de vergunde veebezetting kan optreden ("worst case scenario"). De situatie is toelaatbaar als het nieuwe of uit te breiden geurgevoelige object buiten deze geurcontour ligt. In kritische situaties is het noodzakelijk om een aanvullende berekening met V-Stacks Vergunning uit te voeren.

2. Een tweede stap is mogelijk als uit de voorgaande stap blijkt dat de situatie niet toelaatbaar is. Daarbij geldt als voorwaarde dat een bestaande woning of ander geurgevoelig object de veehouderij meer in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt dan de nieuwe ontwikkeling. Andersom geredeneerd: de geurbelasting op de nieuwe ontwikkeling moet kleiner zijn dan de geurbelasting op een bestaand geurgevoelig object. Hierbij geldt dezelfde emissiepuntbenadering als bij vergunningverlening (dus niet uitgaan van de rand van het agrarisch bouwblok, zoals bij stap 1). Berekeningen moeten worden uitgevoerd met V-Stacks Vergunning. Uiteindelijk blijkt uit deze stappen of een ruimtelijke ontwikkeling al dan niet toelaatbaar is.

Voor veehouderijen met vaste afstanden is de systematiek vergelijkbaar. De grens van het agrarisch bouwblok geldt daarbij in principe als meetpunt. Een uitzondering valt te maken voor situaties waarbij bestaande beperkingen meer bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van een veehouderij. Dan geldt afhankelijk van de situatie de rand van de stal of het emissiepunt als meetpunt.

Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Daarnaast zijn er bedrijven die nog wel een omgevingsvergunning milieu nodig hebben. Voor hen gelden de voorschriften uit hoofdstuk 3 van het Activiteitenbesluit naast de omgevingsvergunning milieu. Dit zijn type C-bedrijven. Het gaat hierbij om IPPC-bedrijven, bedrijven met dieraantallen boven de drempels uit het Besluit omgevingsrecht, nertsenhouderijen en bedrijven die mest vergisten.

Verder kan een Omgevingsvergunning Beperkte Milieutoets (OBM) nodig zijn voor het houden van bepaalde aantallen dieren: een OBM vanwege fijn stof of een OBM vanwege milieueffectrapportage.

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Berkelland

De gemeente Berkelland heeft gebruik gemaakt van de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen mogelijkheid tot het voeren van een eigen geurbeleid.

De raad heeft bij besluit van 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.

Op grond van de verordening geldt binnen deze kernen 6,0 odour units per kubieke meter lucht als maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij. Daarnaast geldt een minimaal aan te houden afstand van 75 meter voor veehouderijen waarvoor geen berekening van de geuremissie mogelijk is.

Overwegingen

Een bed-and-breakfast is een geurgevoelig object. De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de bebouwde kom. In de omgeving van de locatie Muldersweg 1 bevinden zich enkele veehouderijen. Hieronder volgt een opsomming van deze bedrijven.

Haarweg 4 – Stal Roderlo

Voor dit bedrijf is in het verleden een melding op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer ingediend. Binnen het bedrijf mogen maximaal de volgende dieren worden gehouden:

- 4 volwassen paarden;
- 4 paarden in opfok.

Volgens het Activiteitenbesluit geldt ten opzichte van de bed-and-breakfast een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblok wordt voldaan aan deze afstand.

Muldersweg 7 – Maatschap Berenschot

Voor dit bedrijf is in het verleden een melding op grond van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer ingediend. Vanaf 1 januari 2013 valt het bedrijf onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Binnen het bedrijf mogen maximaal de volgende dieren worden gehouden:

- 75 melk- en kalfkoeien;
- 80 stuks vrouwelijk jongvee.

Volgens het Activiteitenbesluit geldt ten opzichte van de bed-and-breakfast een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblok wordt voldaan aan deze afstand.

Tolhutterweg 5 – H. Nijen Es

Voor dit bedrijf is in 2007 een milieuvergunning verleend. Vanwege de vergunde dieraantallen valt het bedrijf niet onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor dit bedrijf blijft de vergunningplicht dus gelden. Binnen het bedrijf mogen maximaal de volgende dieren worden gehouden:

- 193 melk- en kalfkoeien;
- 157 stuks vrouwelijk jongvee.

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij geldt ten opzichte van de bed-and-breakfast een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblok wordt voldaan aan deze afstand.

Conclusie / advies

De beoogde bed-and-breakfast ligt op voldoende afstand van omliggende veehouderijen. De voorgenomen 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.

Luchtkwaliteit

Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ontwikkelingen als:

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Met name stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) kunnen in Nederland zorgen voor overschrijding van de grenswaarden. In de praktijk blijft toetsing aan grenswaarden daarom vaak beperkt tot de grenswaarden uit onderstaande tabel.

Stof		Grenswaarde
NO ₂	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie die 18 x per jaar mag worden overschreden	200 µg/m ³
PM ₁₀	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Daggemiddelde concentratie die 35 x per jaar mag worden overschreden	50 µg/m ³

De wet voorziet in een planmatige aanpak om de Europese luchtkwaliteitseisen te halen. Daarvoor heeft het rijk het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) opgesteld. Het NSL bevat afspraken om op nationaal, provinciaal en regionaal niveau de gestelde eisen te halen. Daarbij is rekening gehouden met gewenste en geplande ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (nibm) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling nibm kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze “gevoelige bestemmingen” zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van “gevoelige bestemmingen” binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staan criteria en eisen waaraan berekeningen en rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- NIBM-tool: eenvoudige berekening van maximale bijdragen van verkeer aan fijn stof en stikstofdioxide volgens worst case benadering;
- NSL-rekentool: berekening van emissies en immissies van binnenstedelijk en buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies en immissies van industrie (ook voor veehouderijen);
- Nieuw Nationaal Model (NNM): berekening van emissies en immissies van punt- en oppervlaktebronnen.

In deze regeling is het “toepasbaarheidsbeginsel” opgenomen. Dit beginsel geeft aan op welke plaatsen de luchtkwaliteitseisen toepasbaar zijn. In grote lijnen gelden daarbij de volgende bepalingen:

- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op plaatsen waar het publiek geen toegang heeft en waar geen bewoning is;
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op bedrijfsterreinen (met uitzondering van voor het publiek toegankelijke plaatsen, waarbij het zogenaamde blootstellingscriterium een rol speelt);
- geen beoordeling van de luchtkwaliteit op de rijbaan van wegen.

Overwegingen

De Regeling nibm is van toepassing omdat de ruimtelijke procedure voorziet in de realisatie van 3 units voor bed-and-breakfast. De verkeersaantrekkende werking van de voorgenomen ontwikkeling is zodanig gering dat aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig is.

De ruimtelijke procedure voorziet niet in de ontwikkeling van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op een afstand van:

- meer dan 300 meter van een rijksweg;
- meer dan 50 meter van een provinciale weg.

Verder is op en in de omgeving van deze locatie geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden op het gebied van luchtkwaliteit.

Conclusie / advies

De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een gevoelige bestemming. De locatie ligt bovendien op voldoende afstand van rijks- en provinciale wegen. Verder is geen sprake van feitelijke of dreigende overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Er is daarom geen aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

Ecologische aspecten

Flora en fauna (soortenbescherming)

Volgens artikel 2 van de in april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet moet bij ruimtelijke plannen worden onderzocht of in het betrokken plangebied bijzondere dier- en plantsoorten aanwezig zijn. Gelet op de aard en omvang van het plan kan zonder nader onderzoek worden aangenomen dat de uitvoering ervan niet leidt tot een verstoring van de habitat van beschermde soorten.

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.

Natura 2000-gebieden (gebiedenbescherming)

Het plangebied ligt op circa 5000 meter afstand van het natuurgebied Stelkampsveld dat op grond van de Europese Habitatrichtlijn is aangewezen als Natura 2000-gebied. Volgens de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet 1998 moet worden beoordeeld of een ruimtelijk plan zoals een beoogde afwijking van het bestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van het betrokken habitatgebied significant aantast. Wanneer dat het geval is, moeten inspraakmogelijkheden worden geboden en eventueel een milieueffectrapportage met een passende beoordeling worden uitgevoerd. Gelet op de aard en de omvang van het plan kan zonder nader onderzoek worden aangenomen dat het niet leidt tot significant negatieve effecten voor het Natura 2000-gebied.

Watertoets

Het plan is waterhuishoudkundig niet van belang.

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

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 rioolgemaal 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 perceelsslots of andere wateren? 5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee	1 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? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 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

Alle vragen in de watertoetstabel zijn met nee beantwoord. Dit betekent dat het plan waterhuishoudkundig niet van belang is en hoeft er geen wateradvies bij het Waterschap gevraagd te worden.

Ruimtelijke effecten op de omgeving

De nieuwe functie Bed & Breakfast heeft door de kleinschaligheid en het gebruik van bestaande bebouwing nauwelijks een ruimtelijk effect op de omgeving. De verkeersaan trekking wordt wel groter. Maar deze is niet noemenswaardig. Er is voldoende parkeergelegenheid.

Juridische aspecten

De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2010 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijking van het bestemmingsplan zonder een verklaring van geen bedenkingen. Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden die in dit besluit zijn genoemd. Het project past in het regionale beleid voor functieverandering. Dit zoals in de Nota "Functies zoeken plaatsen zoeken functies". Daarmee is ons college bevoegd om te beslissen op uw aanvraag.

Economische uitvoerbaarheid

Het plan wordt uitgevoerd door aanvrager waarmee een overeenkomst is 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. Bij het verlenen van de bestemmingsplanafwijking hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Met de aanvrager is een overeenkomst gesloten over het verhalen van eventuele tegemoetkoming in schade.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

Het voornemen tot het nemen van een bestemmingsplanafwijking heeft van 15 juni tot en met 28 juni 2016 ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 14 juni 2016. Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk zienswijzen indienen over het voornemen tot het nemen van een besluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland. De publicatie, de aanvraag en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website.

Er zijn geen zienswijzen tegen het voornemen 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).

Het voorliggende plan betreft een lokaal initiatief. Er zijn geen provinciale belangen in het geding. Om die reden wordt afgezien van het voorleggen van dit plan aan de Provincie. In de watertoetstabel zijn alle vragen met nee beantwoord. Dit betekent, dat er geen waterbelangen zijn. Gelet hierop hoeft het plan niet aan het Waterschap te worden voorgelegd.

Ontwerp

Het ontwerpbesluit ligt van 3 augustus tot en met 13 september 2016 ter inzage. Dit overeenkomstig de in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure. Dit is bekendgemaakt via een kennisgeving op de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl), in "Berkelbericht" en in de "Staatscourant" van 2 augustus 2016. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kon brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en dat daarnaast ook de gelegenheid bestond tot het indienen van mondelinge zienswijzen. Binnen de termijn van ter inzage legging zijn **geen** zienswijzen ingediend.