Ruimtelijke onderbouwing
artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht

Buitengebied, Lintveldseweg 3 Eibergen (2011)

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland d.d. 31 OKT 2011
nummer: 0 U 2011 0 1 4

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Dhr. G.W. Janssen
Afdeling Ruimtelijke ontwikkeling
0545-250 313

Borculo, juli 2011

Inleiding

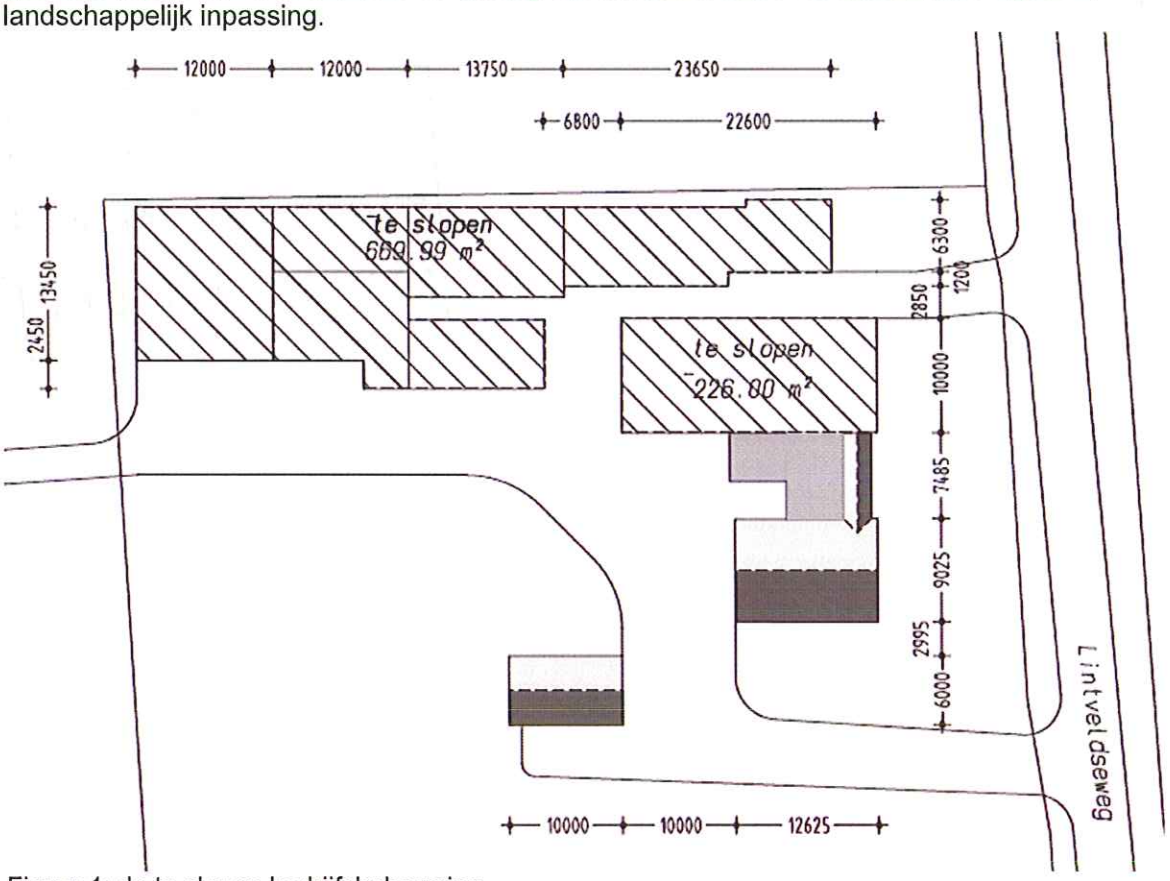
Op 27 juli 2010 heeft de heer Nieuwenhuis een principeverzoek om functiewijziging naar wonen ingediend bij de gemeente Berkelland. Hij wil de agrarische bedrijfsvoering op de locatie Lintveldseweg 3 in Eibergen beëindigen. Hij wil dan het grootste deel van de aanwezige bedrijfsbebouwing slopen. Hiervoor heeft hij dan de wens om ter compensatie op de betreffende locatie 1 woning te realiseren.

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is te verantwoorden waarom deze bouw mogelijk is. Het bouwplan is in strijd met de geldende bestemmingsplanvoorschriften. Met toepassing van de uitgebreide procedure Wabo, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wet algemene bepaling omgevingsrecht, kan er mee worden gewerkt aan dit verzoek.

Beschrijving van het project

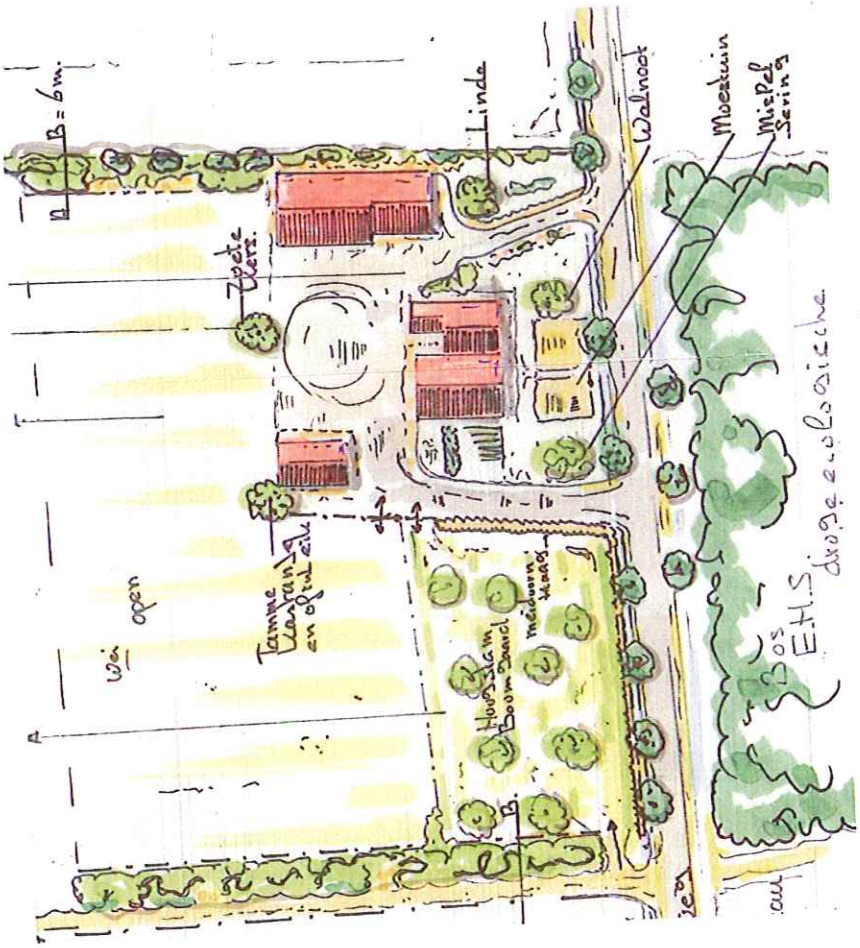
Beschrijving van het plan

De heer Nieuwenhuis heeft een principeverzoek om functiewijziging naar wonen. Hiermee wordt de agrarische bedrijfsvoering aan de Lintveldseweg beëindigd. Er wordt in totaal 896 m^2 aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast wordt er 104 m^2 die te weinig wordt gesloopt (figuur 1) verevend door de aanleg van nieuwe natuur. Zie onderstaand figuur 2, landschappelijk inpassing.



Figuur 1: de te slopen bedrijfsbebouwing

In figuur 2 is te zien dat aan de randen van het perceel een groenstrook wordt aangelegd. Ook wordt er hoogstamboomgaard aangelegd. Deze aanleg van nieuwe natuur is ongeveer 2.300 m^2 waarmee wordt voldaan aan de gevraagd verevening die nodig is omdat er te weinig wordt gesloopt.



Figuur 2: Landschapsinrichting

Het plangebied

Het project heeft betrekking op de percelen kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie AB, nummers 75, 87 en 665. De gronden liggen aan de Lintveldseweg 3, 7151 NK in Eibergen, zie figuur 3.

Figuur 3: Ligging projectgebied (luchtfoto)

Planologische situatie

Op 27 juni 1995 werd het bestemmingsplan "Buitengebied" door de raad van de gemeente Eibergen vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens op 26 januari 1996, onder nummer RG95.34567, door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland goedgekeurd. Na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 10 februari 1998, nr. E01.96.0125, werd het bestemmingsplan onherroepelijk.

Het projectgebied is opgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied" (Eibergen) en is bestemd als "agrarisch gebied". Op het perceel is een agrarisch bouwblok aanwezig. Deze bestemming geeft aan dat de gronden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf mogen worden gebruikt.

Op grond van deze agrarische bedrijfsbestemming is het niet toegestaan om ter vervanging van bedrijfsbebouwing een nieuwe woning op te richten. Ook biedt het bestemmingsplan niet de mogelijkheid om de agrarische bestemming daarvoor te wijzigen. Dit betekent dat het geldende bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt om medewerking te verlenen aan de aanvraag van de heer Nieuwenhuis.

Op basis van artikel 46 woningwet kan de aanvraag worden gezien als een aanvraag om een bestemmingsplanafwijkingsprocedure, artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Toetsing aan ruimtelijk beleid

Nota Ruimte (23 april 2004)

De nota richt zich onder meer op de bundeling van stedelijke en economische activiteiten in bestaand bebouwd gebied. Voor het landelijk gebied wordt een aanzet gegeven over onderwerpen zoals leefbaarheid, het hergebruik van leegstaande gebouwen en het toeristisch-recreatief gebruik van de groene ruimte.

Provincie

Streekplan Gelderland 2005 (29 juni 2005)

Het Streekplan is het belangrijkste beleidsdocument met betrekking tot het provinciaal ruimtelijke beleid. Binnen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur wil het provinciaal bestuur sturen op het vrijwaren van intensieve gebruiksvormen in het 'Groen-Blauw Raamwerk' en op het versterken van het 'Rood Raamwerk'. Het provinciaal planologisch beleid richt zich niet op expliciete sturing binnen het 'multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie omvat.

Figuur 4: Ligging plangebied (streekplanbeleidskaart "Ruimtelijke structuur")

Het perceel Lintveldseweg 3 behoort volgens de streekplanbeleidskaart tot het "multifunctioneel platteland" dat onderdeel uitmaakt van het "multifunctioneel gebied". De landschappelijke waarde is er middelmatig. Het plangebied ligt wel in het grondwaterbeschermingsgebied Olden Eibergen. Het plan moet minimaal leiden tot een gelijke kwaliteit van het grondwater, maar beter nog leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het grondwater. In de watertoets wordt ingegaan op de gevolgen voor het grondwaterbeschermingsgebied.

Regio

Functies zoeken plaatsen zoeken functies (9 januari 2007)
Deze regionale beleidsnotitie over functieverandering in het buitengebied is door de gemeenteraad van Berkelland vastgesteld. In deze notitie staat dat nieuwbouw van een woongebouw met meerdere wooneenheden is toegestaan onder de voorwaarde dat alle bedrijfsbebouwing met uitzondering van de woning moet worden gesloopt. Daarnaast mag de woning niet tot gevolg hebben dat omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd. Dit plan voldoet aan de voorwaarden die het functieveranderingsbeleid stelt aan de gevraagde functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen.

Gemeentelijk beleid

Uitgangspuntennotitie
In voorbereiding op het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Berkelland is de uitgangspuntennotitie opgesteld. De uitgangspuntennotitie is vastgesteld door de gemeenteraad op 27-10-2009 en door het college op 15-12-2009. Hij is gepubliceerd op 22-12-2009 en bekend gemaakt op 23-12-2009.

Het doel van de uitgangspuntennotitie is behoud en versterking van het landschap van de gemeente Berkelland.
Verder biedt de uitgangspuntennotitie mogelijkheden voor functieverandering naar wonen. Deze functieverandering is gekoppeld aan vereveningsmaatregelen. Voor de functieverandering naar wonen geldt dat er moet worden gesloopt. Uitgangspunten hiervoor zijn dat alle vrijgekomen agrarische bebouwing gesloopt moet worden. Verder moet er 1.000 m^2 worden gesloopt per nieuwe woning. Wel geldt dat er maximaal twee nieuwe woningen gebouwd mogen worden. Als ondergrens geldt dat er per woning 750 m^2 wordt gesloopt, maar dan moet het tekort van 250 m^2 op een andere manier worden verevend.

Op het perceel wordt niet alles gesloopt. Eén schuur blijft staan en gaat dienen als bijgebouw. In totaal wordt er 896 m^2 wordt gesloopt. Dit is onder de norm van 1.000 m^2, maar boven de norm van 750 m^2. Deze 104 m^2 moet wel op een andere manier worden gecompenseerd. Hiervoor is het inrichtingsplan gemaakt. Wat hierbij wel geldt is dat er binnen de norm van 150 m^2 aan bijgebouw per woning, die de uitgangspuntennotitie biedt, moet worden gebleven. Het uitgangspunt is namelijk dat alles moet worden gesloopt.

Bevolkingsontwikkeling
Met het oog op demografische ontwikkelingen wordt in de regio Achterhoek de plancapaciteit terug van 14.000 woningen tot 5.900 woningen. Dit staat in het Kwalitatief Woonprogramma 3 (2010-2019) van de provincie Gelderland, vastgesteld op 15 december 2009. De gemeenteraad van Berkelland heeft vervolgens de regionale woonvisie vastgesteld op 25 januari 2011. Volgens de regionale woonvisie is het voor Berkelland nog mogelijk om 635 extra woningen te kunnen bouwen voor de periode tot 2020.
Om dit te bereiken neemt de gemeente Berkelland maatregelen. Één van deze maatregelen is het intrekken van het beleid voor functieverandering naar wonen.

Op 26 oktober 2010 besloot de gemeenteraad van Berkelland om geen medewerking meer te verlenen aan bouwplannen die leiden tot extra woningen en niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Het onderdeel 'functieverandering naar wonen' in de Uitgangspuntennotitie voor het bestemmingsplan buitengebied Berkelland is daarbij ingetrokken. Als overgangsbepaling wordt gehanteerd dat de aanvragen die ontvangen worden na de dag van

bekendmaking van het raadsbesluit niet meer worden behandeld volgens het oude beleid, maar volgens deze nieuwe beleidsregel.

Uit de overgangsbepaling blijkt dat aanvragen, die zijn ontvangen voor 26 oktober 2010, nog worden behandeld volgens het onderdeel 'functieverandering naar wonen' uit de uitgangspuntennotitie. Wel vraagt de gemeente de indieners om binnen een vastgestelde termijn de aanvraag compleet te maken (besluit van 21 december 2010). Dit plan heeft de gemeente Berkelland ontvangen op 27 juli 2010. Het plan in kwestie is dan ook behandeld volgens deze, inmiddels verouderde, beleidsregels.

Milieuaspecten

Archeologie

Het Europese Verdrag van Valletta en de gewijzigde Monumentenwet 1998 regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Uitgangspunt van het Verdrag en de Wet op de archeologische monumentenzorg is het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk ter plekke (in-situ) te bewaren. Waar dit niet mogelijk is, betalen de "bodemverstoorders" het archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

Om een uitspraak te kunnen doen over de archeologische waarde van het plangebied is de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland geraadpleegd.

Archeologische beleidsadvieskaart

Ter ondersteuning van het gemeentelijke beleid ten aanzien van de archeologische monumentenzorg is een archeologische landschappen- en beleidskaart vervaardigd. De kaart biedt inzicht in de bestaande archeologische verwachting van zowel het landelijke als het bebouwde gebied van de gemeente Berkelland.
De archeologische verwachtingskaart is ontstaan door het inventariseren van de reliëf- en bodemkenmerken, de ontstaansgeschiedenis van het landschap, archeologische vindplaatsen en andere cultuurhistorische waarde in Berkelland.

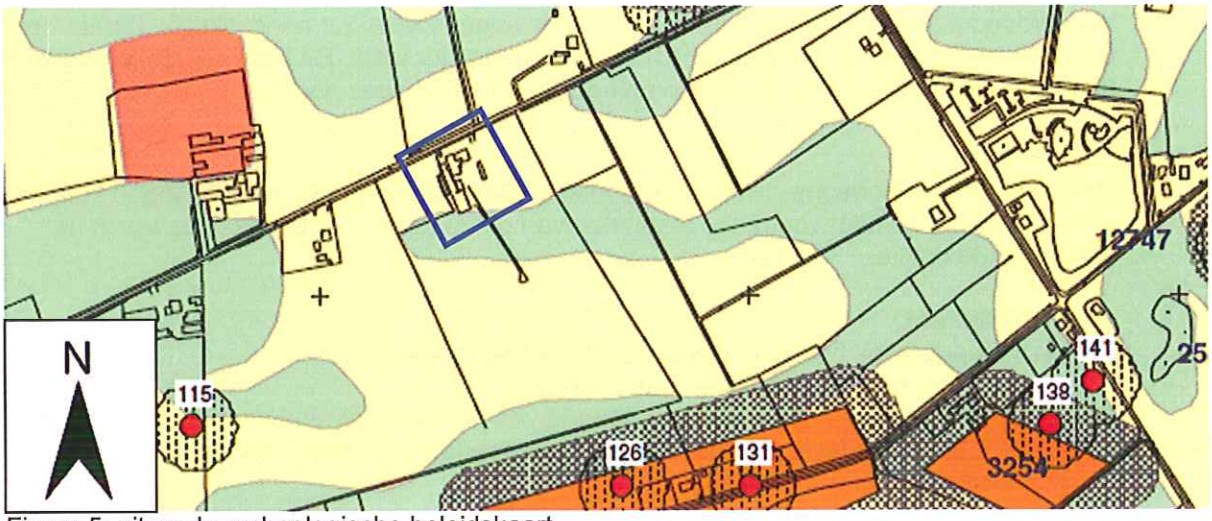
Aan de hand van deze gegevens zijn drie verwachtingszones opgesteld, waarin sprake is van verschillen in de verwachte dichtheid waarin archeologische resten voorkomen.

- Gebieden met een hoge archeologische verwachting (rood gekleurd op de kaart);
- Gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (geel);
- Gebieden met lage archeologische verwachting (groen).

Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv zijn per verwachtingszone oppervlakte criteria gesteld op basis waarvan archeologisch onderzoek noodzakelijk wordt.

- Hoge archeologische verwachting => als de bodemverstoring groter is dan 100 m^2;
- Middelhoge archeologische verwachting => als de bodemverstoring groter is dan 100 m^2;
- Lage archeologische verwachting => als de bodemverstoring groter is dan 2500 m^2.

In onderstaande figuur is een uitsnede gemaakt van de archeologische beleidsadvieskaart van Berkelland. Het plangebied staat in het blauwe kader weergegeven.



Figuur 5: uitsnede archeologische beleidskaart

Interpretatie gegevens

- Op basis van de geomorfologische eigenschappen behoort de locatie tot het landschap van de plateauresten. Specifiek gaat het om plateau-achtige terrasresten met (dek) zandwelvingen en natte bodems. In deze eenheid bestaat een verhoogde kans op het voorkomen van archeologische resten langs de randen of in de randzones van plaggendekken. Hier kunnen bewoningssporen uit de Late Middeleeuwen voorkomen;
- Het plangebied is aangemerkt als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV) categorie 8. Op basis van het beleidsdocument 'Archeologische Monumentenzorg in de gemeente Berkelland' waarin de uitgangspunten voor archeologisch onderzoek staan gedefinieerd, geldt dat:
  Gestreefd moet worden naar behoud in de huidige staat. Bodemingrepen dieper dan de bouwvoor moeten voorkomen worden. Indien behoud niet mogelijk is, dan moet bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter onder het huidige maaiveld en groter dan 100 m^2 vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvinden.
- Uit de archeologische beleidsadvieskaart blijkt dat de locatie een middelmatige archeologische verwachtingswaarde heeft;
- Van de locatie zelf zijn, voor zover bekend, geen archeologische vondsten bekend;
- Vanuit de omgeving zijn wel archeologische vondsten bekend. De locatie van de vondsten staan met een nummer aangegeven op bovenstaande kaart, deze zijn:
  - nummer 115: betreft een voormalige zandwinning. In 1974 zijn hier diverse archeologische vondsten gedaan uit de Middeleeuwen (aardewerk en vuursteen);
  - nummers 116 en 3250: betreft de resten van een landweer (aarden wal). Het is een terrein met zeer hoge archeologische waarde voor vondsten uit de Middeleeuwen;
  - nummers 126, 127, 131 en 3253: betreft een urnenveld met een grafheuvel. Het is een terrein met hoge archeologische waarde voor vondsten uit de Bronstijd en IJzertijd;
  - nummers 128 en 12770: betreft de resten van een landweer. Het is een terrein met zeer hoge archeologische waarde voor vondsten uit de Middeleeuwen;
  - nummers 138, 141 en 3254: betreft een urnenveld. Het is een terrein met hoge archeologische waarde voor vondsten uit de Bronstijd en IJzertijd;

De locatie aan de Lintveldseweg 3 in Eibergen heeft een middelmatige archeologische verwachting.
Er vinden graafwerkzaamheden (> 100 m^2) plaats die het archeologisch bodemarchief kunnen verstoren.
Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Berkelland is voor de

Wro-procedure is een archeologisch onderzoek volgens KNA 3.1 noodzakelijk. Echter op de woning wordt gebouwd op de locatie waar nu een schuur staat. Dit betekent dat de bodem ter plekke al verstoord is en er dus geen archeologisch onderzoek nodig is.

Bodem

Om te bepalen in hoeverre de milieuhygiënische bodemkwaliteit voor beperkingen kan zorgen is een bodemtoets uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek staan beschreven in de voorliggende notitie.

Archiefonderzoek:

Het archiefonderzoek heeft het volgende aan het licht gebracht:

- gelegen in het buitengebied van Eibergen;
- lintveldseweg 3: betreft een gemengde veehouderij met rundvee en varkens. Als potentieel verdachte locatie van bodemverontreiniging wordt een bovengrondse dieselolietank aangemerkt;
- geen ondergrondse brandstoftanks aanwezig of aanwezig geweest volgens ons tankbestand;
- in 1995 heeft een bodemonderzoek plaatsgevonden waarbij de bovengrond licht verontreinigd is met PAK (> destijds geldende streefwaarde). De ondergrond is niet verontreinigd (< destijds geldende streefwaarde). Het grondwater is licht verontreinigd met zink, kwik, arseen, xylenen en matig verontreinigd met chroom en koper (> tussenwaarde). In 2008 is de streefwaarde voor grond vervangen door de achtergrondwaarde (AW2000). Deze waarden geven het niveau aan waarbij nog sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. Bij dit niveau kan de bodem alle functionele eigenschappen voor mens, dier of plant vervullen;
- er zijn geen verdere concrete verdachte (historische) activiteiten van bodemverontreiniging bekend.

Bodemtoets

Het primaire doel van de bodemtoets is te voorkomen dat nieuwe bestemmingen op verontreinigde bodem worden gerealiseerd. In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is geen werkwijze opgenomen voor het uitvoeren of toetsen van het bodemonderzoek. Wel kan van belang zijn om inzicht te hebben in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Bodemverontreiniging kan immers voor hoge kosten zorgen bij de grondexploitatie (financiële haalbaarheid van de ruimtelijke plannen).

Wro-procedure

Met een bestemmingsplanwijziging wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Wanneer op het perceel geen sprake is van een ernstig en spoedeisend geval van bodemverontreiniging mag worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. In dat geval is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Het bovenstaande archiefonderzoek toont aan dat er geen vermoeden van een geval van bodemverontreiniging bestaat. In dit geval is voor de Wro-procedure geen verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 noodzakelijk.

Aanvulling bodemonderzoek

Op grond van de Woningwet (aanvraag bouwvergunning) kan een bodemonderzoek wel noodzakelijk zijn. De bodemonderzoeksplicht geldt voor bouwwerken, waarvoor:

- een reguliere bouwvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen verblijven;
- het op te richten bouwwerk de grond raakt;
- het bestaande gebruik wijzigt;
- aard en omvang niet gelijk zijn aan bouwwerken (bijvoorbeeld weg- en waterbouwkundige constructies);
- geen bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn. Wij hanteren een actualiteitswaarde voor eerder uitgevoerd bodemonderzoek. Een bodemonderzoek

verliest de actualiteitswaarde na een periode van 5 jaar. Het eerder uitgevoerde bodemonderzoek (1995) moet dan geactualiseerd worden;
- geen tijdelijk bouwwerk, waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten kan een bodemonderzoek wel noodzakelijk zijn voor een aanvraag om bouwvergunning voor de nieuwe wooneenheid. Het bodemonderzoek moet worden uitgevoerd volgens NEN 5740.

Het bodemonderzoek van Terra Agribusiness toont aan dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit aan de Lintveldseweg 3 in Eibergen geen belemmering vormt voor de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Geurhinder

Wettelijk kader

Toetsing van agrarische geurhinder moet vanaf 1 januari 2007 plaatsvinden aan de hand van het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij (verder aangeduid met Wgv). Cumulatieve stankhinder hoeft daarbij niet te worden bepaald, zodat kan worden volstaan met het in beeld brengen van de individuele geurcontouren van veehouderijbedrijven in de omgeving van de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling.

De Wgv geeft twee methoden voor het beoordelen van geur bij veehouderijbedrijven:

1. De geuremissie van een diercategorie is bekend
   Aan de hand van de vergunde dieraantallen wordt met behulp van de in de Regeling geurhinder en veehouderij opgenomen omrekeningsfactoren de geuremissie van het veehouderijbedrijf berekend (uitgedrukt in het aantal odour units per seconde). Deze geuremissie wordt vervolgens ingevoerd in een verspreidingsmodel, dat als resultaat de in de omgeving optredende geurbelasting geeft (uitgedrukt in het aantal odour units per kubieke meter lucht als 98-percentielwaarde).
2. De geuremissie van een diercategorie is niet bekend
   Voor deze diercategorieën gelden volgens de Wgv vaste minimumafstanden (bijvoorbeeld voor melkrundvee en paarden).

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet onderzoek worden gedaan naar de geurcontouren van omliggende veehouderijbedrijven. Enerzijds moet worden bekeken of de voorgestane ontwikkeling de rechten van veehouderijbedrijven niet aantast, terwijl anderzijds voor nieuwe geurgevoelige objecten een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet kunnen worden gewaarborgd. De berekening van de geurcontour vindt plaats met het softwarepakket V-Stacks Gebied.

Het uitgangspunt bij ruimtelijke ordening is dat moet worden uitgegaan van de grens van het agrarisch bouwperceel. Voor de in het verspreidingsmodel in te voeren parameters gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreesnelheid moet daarbij worden uitgegaan van de vergunde situatie (gemiddelde waarden van de verschillende stallen). Gemakshalve worden de verschillende parameters in eerste instantie op nul gezet, zodat een "worst case" situatie in beeld wordt gebracht.

Als een veehouderijbedrijf in de bestaande situatie al wordt beperkt in zijn mogelijkheden door een nabijgelegen geurgevoelig object geldt een ander uitgangspunt. In een dergelijk geval dient namelijk de geurcontour van de daadwerkelijk vergunde situatie in kaart te worden gebracht. In plaats van de grens van het agrarisch bouwperceel dient dan het emissiepunt als meet- en rekenpunt. Bovendien gelden voor de gemiddelde gebouwhoogte, schoorsteenhoogte, diameter en uittreesnelheid de vergunde waarden als invoerwaarde. In de omgeving van het geurgevoelige object moet de op deze wijze bepaalde geurcontour worden gevolgd.

De gemeente Berkelland is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in de Meststoffenwet. Binnen dergelijke gebieden moet de berekende geurbelasting op grond van de Wgv worden getoetst aan twee standaardnormen:

- 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.

Voor dieren die niet zijn te herleiden tot odour units gelden daarnaast de volgende minimale afstanden:
- 100 meter voor geurgevoelige objecten in de bebouwde kom;
- 50 meter voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom.

Bij verordening mogen gemeenten binnen bepaalde grenzen van de normen in de Wgv afwijken. Deze afwijkende normen gelden dan vervolgens binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en de te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. Op deze wijze is het mogelijk maatwerk te leveren per gebied, zodat een balans kan worden gevonden tussen de gewenste ruimte voor veehouderijbedrijven enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. Op dit moment geldt alleen voor de zeven kleine kernen van Berkelland een bij verordening vastgestelde afwijkende afstand en normwaarde.

Overigens wordt voor bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer ook bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen aangesloten bij de in dat besluit vermelde afstanden:
- 100 meter voor woningen in de bebouwde kom;
- 50 meter voor woningen buiten de bebouwde kom.

Overwegingen
Voor woningen die worden gerealiseerd in samenhang met beëindiging van het veehouderijbedrijf geldt een bijzondere regeling. Indien sprake is van een buiten de bebouwde kom gelegen woning die voldoet aan de volgende criteria hoeft op grond van artikel 14 Wgv namelijk slechts rekening te worden gehouden met een minimaal tot een omliggende veehouderij aan te houden afstand van 50 meter:
- de woning is op of na 19 maart 2000 gebouwd;
- de woning is gelegen op een kavel die op 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij;
- de woning is gebouwd in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.

De nieuwe woning op de locatie Lintveldseweg 3 voldoet aan bovenstaande criteria, zodat het in deze situatie voldoende is om te toetsen aan de minimale afstand van 50 meter. Uitgaande van de grenzen van omliggende agrarische bouwpercelen wordt in dit geval aan deze minimumafstand voldaan.

Overigens zijn andere veehouderijbedrijven in de omgeving qua vergunde geuremissie van relatief beperkte omvang en/of op ruime afstand van de nieuwe woning gelegen. Ook zonder toepassing van artikel 14 Wgv is ten opzichte van de nieuwe woning sprake van voldoende afstand om te kunnen spreken van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder wordt voor onder het Besluit landbouw milieubeheer vallende veehouderijen eveneens voldaan aan de minimaal aan te houden afstand van 50 meter.

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 betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. 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 hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Voor woningbouwlocaties met maximaal 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) hoeft geen beoordeling op luchtkwaliteit meer plaats te vinden. Onderhavig initiatief is in verhouding tot de genoemde drempelwaarden zodanig kleinschalig dat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in zoverre geen belemmeringen met zich meebrengt.

Bijzondere aandacht verdient het op 16 januari 2009 in werking getreden Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Met deze amvb wordt de bouw van zogenaamde gevoelige bestemmingen in de nabijheid van rijks- en provinciale wegen beperkt. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg).

Waar in zo'n onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen. Dit wordt bereikt door op zo'n plek de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone. Wel moet in die situaties de locatiekeuze goed gemotiveerd worden; dat gebeurt in de context van de goede ruimtelijke ordening. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties dus niet als gevoelige bestemming gezien.

Het hier voorliggende initiatief voorziet niet in functies die vallen onder de definitie gevoelige bestemming. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Externe veiligheid
Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder aangeduid met 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. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In de omgeving van de voorgestane ontwikkeling zijn geen qua externe veiligheid relevante inrichtingen aanwezig. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt.

In onderhavig plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer "vervoer gevaarlijke stoffen" vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

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

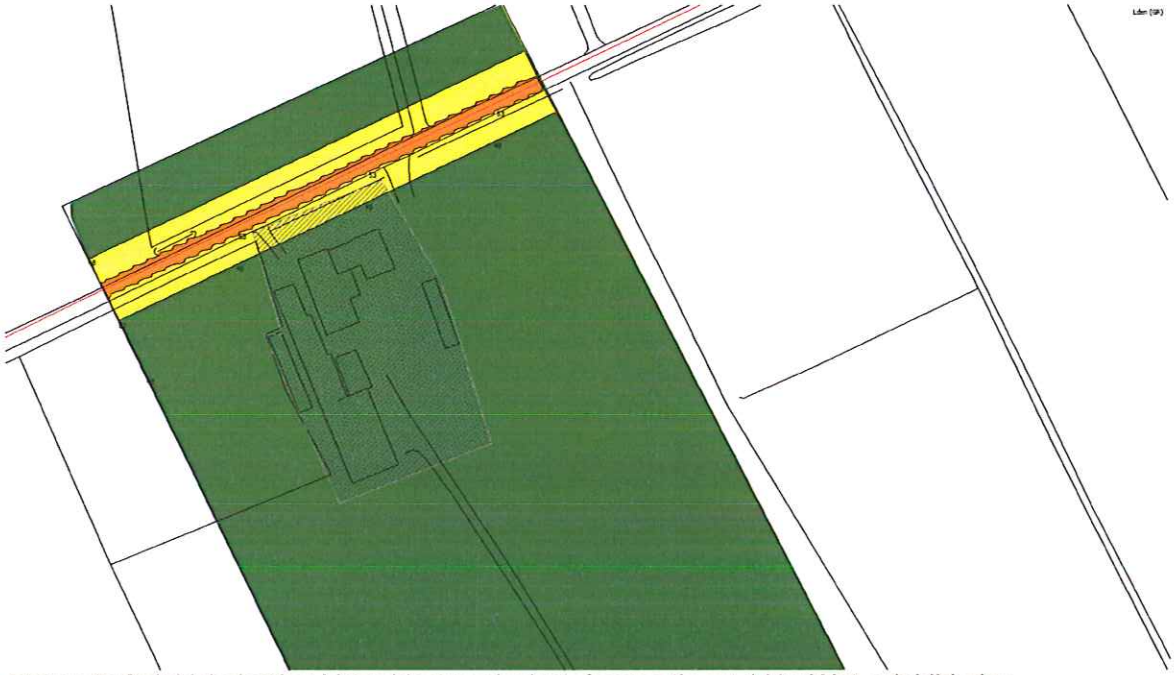
Geluid

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen gelegen. Regels in deze wet t.a.v. industrielawaai zijn dan ook niet van toepassing.

Wegverkeerslawaai.

Het plangebied is gelegen in de zone op grond van de Wet geluidhinder van de Lintveldseweg.
Voor wat betreft het verkeerslawaai is een indicatieve berekening gemaakt.
In figuur 6 wordt geluidsbelasting van de Lintveldseweg op het plangebied aangegeven.



Figuur 6: Geluidsbelasting Lintveldseweg inclusief correctie art 110g Wet geluidhinder

In het groene gebied is de geluidsbelasting lager of gelijk aan 48 dB. Dit is de streefwaarde uit de Wet geluidhinder. In dit gebied kan zonder restrictie vanuit de Wet geluidhinder worden gebouwd. Uit de afbeelding valt op te maken dat nagenoeg het gehele plangebied (gearceerd) binnen het groene gebied valt.
Vanuit de Wet geluidhinder zijn er dan ook geen beperkingen voor de bouw van een nieuwe woning.

Wet milieubeheer.
Als er geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied worden gerealiseerd, dan kan dit gevolgen hebben voor de omliggende bedrijven. Buiten dat deze in hun geluidsrechten kunnen worden aangetast, kunnen ze ook daadwerkelijk belemmerd worden in hun bedrijfsvoering. Als er binnen het plangebied daadwerkelijk sprake is van geluidsgevoelige objecten moet akoestisch worden onderzocht of de bedrijven hier geen schade van ondervinden. In deze situatie zijn er een aantal bedrijven op grote afstand gelegen. Tussen deze bedrijven en de nieuwe woning zijn meerdere woningen van derden gelegen die bepalend zijn voor de geluidsbelasting van de bedrijven. De realisatie van de nieuwe woning zal dus niet beperkend werken voor de bedrijven.

Conclusie
Voor wat betreft geluid zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de nieuwe woning.

Watertoets

Bij het maken van afwegingen over 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.

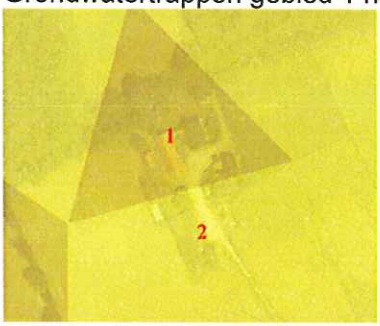
Het waterbeleid van Rijk en provincie richt zich op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

In het "Waterbeheersplan 2010-2015" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem moet optimaal afgestemd zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. Deze waterparagraaf weegt de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema af via de watertoetstabel, zoals die hieronder is weergegeven

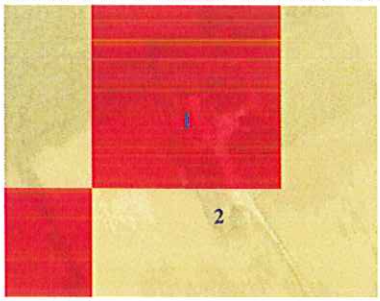
Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Het plangebied heeft volgens de provinciale wateratlas de volgende kenmerken:

- Het ligt in Functie 'grondwaterbeschermingsgebied' op de WHP3-functiekaart.
- Maaiveld ligt tussen de 20 en 25 meter +NAP.
- Het plangebied heeft een veldpodzelgrond (hoofdindeling: podzelgrond) met zeer diepe ontwatering.
- Grondwatertrappen gebied 1 heeft GT VIIa, gebied 2 heeft GT VII.



- Het gehele plangebied is een matig infiltratiegebied klasse 4.
- Het plangebied ligt op zo'n 25 m van natte landnatuur.
- Gebied 1:GHG 200-300 cm –MV, GVG 200-300 cm –MV en GLG >300 cm –MV.
  Gebied 2:GHG 80-120 cm –MV, GVG 120-160 cm –MV en GLG >300 cm –MV



Thema	Toetsvraag	Relevant [a]

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

Figuur 7: watertoetstabel

Riolering en Afvalwaterketen
De afvoer van afvalwater gaat door het bestaande drukrioleringsstelsel. Daarbij hoeven geen extra voorzieningen te worden getroffen voor de afvoer van hemelwater aangezien er geen sprake is van een uitbreiding van het bestaande bebouwde oppervlak. De bebouwde oppervlakte neemt juist af. Het hemelwater wordt afgevoerd/geïnfiltreerd op het eigen perceel.

Grondwaterkwaliteit
Het plangebied bevindt zich in of nabij de 25 jaar beschermingszone voor de drinkwaterwinning Olden Eibergen. Voor grondwaterbeschermingsgebieden geldt dat het 'stand still – step forward' principe wordt gehanteerd (Streekplan Gelderland 2005). Dit betekent dat het plan geen groter vervuilingsrisico mag opleveren voor de grondwaterwinning dan in de huidige bestemde situatie al het geval is en dat er naar een vermindering van dat risico wordt gestreefd. Overigens wordt daarbij in het streekplan al opgemerkt dat functieverandering in de richting van onder andere grondgebonden landbouw, extensieve dag- en verblijfsrecreaqtie , natuur(ontwikkeling) en nieuwe landgoederen het risico veelal verkleinen. Hier wordt beoordeeld of dat voor dit plan ook geldt.

In de bestaande situatie is er aan de Lintveldseweg 3 in Eibergen een gemengd agrarisch bedrijf gevestigd. De locatie heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" (voormalige gemeente Eibergen) de bestemming 'agrarisch gebied'. Het plan bestaat uit een functieverandering waarbij het agrarische bedrijf wordt beëindigt en hiervoor in de plaats één nieuwe woning wordt gebouwd. In de nieuwe situatie zullen zowel de bestaande bedrijfswoning als de nieuwe woning beide een woonbestemming krijgen. Het agrarisch bouwblok verdwijnt daarmee.

Als onderdeel van de functieverandering wordt 896 m² aan bestaande agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De woning die terug wordt gebouwd is 156 m². De functieverandering leidt tot een afname van het verhard oppervlak van 740 m². Daarmee is er sprake van een ontstening van het plangebied. De bestaande mestkelder en de bovengrondse dieselolietank worden eveneens verwijderd.

In de nieuwe situatie wordt het afvalwater en hemelwater gescheiden afgevoerd. De nieuwe woning wordt voor het afvoeren van het afvalwater aangesloten op de bestaande riolering. Daar gaat het afvalwater via het gemeentelijk drukrioleringssysteem naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd.

Het hemelwater wordt ter plaatse geïnfiltreerd. Om te voorkomen dat dit hemelwater wordt vervuild, moet de nieuwe woning worden gebouwd met niet-uitlogende en milieubelastende materialen. Op de tekeningen van 7 maart 2011 staat een zinken mastgoot getekend. Zink is een uitlogend materiaal dat hemelwater kan vervuilen en heeft een negatieve invloed op de grondwaterkwaliteit. Om de kwaliteit te behouden moet het materiaal van de dakgoot worden veranderd in een niet-uitlogend materiaal. Nadat dat is gebeurd worden er bij de nieuwbouw geen uitlogende materialen meer gebruikt.

Als onderdeel van de functieverandering wordt er natuur ontwikkeld op het perceel Lindveldseweg 3 in Eibergen. Het gaat om circa 2300 m² aan nieuwe natuur. Zowel ten oosten als ten westen van het perceel komt een singel van 6 meter breed met daarin zowel boomvormers (20%) als struikgewas (80%). Aan de noordkant van het perceel, grenzend aan de Lindveldseweg, komt een hoogstam boomgaard, aan de zuidkant een hooiweide. De omvorming van de agrarische bestemming naar een natuurbestemming is een positieve ontwikkeling voor de kwaliteit van het grondwater.

De functieverandering van een agrarische bestemming naar een woon- en natuurbestemming heeft een positief effect op de kwaliteit van het grondwater in het plangebied. Er komen minder vervuilende functies in het plangebied. Er is sprake van een afname van het verharde oppervlak. Bij de nieuwe bebouwing worden geen uitlogende en milieubelastende materialen gebruikt. Een onderdeel van het plan is de vorming van nieuwe natuur. Hiermee wordt geconcludeerd dat er met dit plan sprake is van een 'step forward' voor de grondwaterkwaliteit in het plangebied.

Over dit plan is overleg gevoerd met het waterbedrijf Vitens. Op 15 augustus 2011 heeft het waterbedrijf per e-mail gereageerd en aangegeven dat zij geen aanvullingen of opmerkingen hebben op deze watertoets. Het waterbedrijf geeft dan ook een positief advies ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Natte (land)natuur
Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied. De nieuwe woonfunctie heeft echter minder invloed dan de bestaande agrarische functie op het grondwater. Het is namelijk niet aannemelijk dat er meer stoffen die negatief werken op de kwaliteit van het grondwater in de bodem komen. Verder vinden er ook geen aanpassing plaats aan het waterhuishoudkundige systeem. Er vinden dus geen aanpassingen plaats aan het grondwaterpeil.

Verkeerskundig
Het plangebied ontsluit op de Lintveldseweg. Op het erf is voldoende ruimte per woning aanwezig om 2 auto's te parkeren.

Ecologische en archeologische achtergrond

Flora & Faunawet
In april 2011 is een rapportage door "Ecochore". Hieronder de conclusie van dit rapport.

- Er is een aanvullend onderzoek noodzakelijk voor vleermuizen. Enkele gebouwbewonende vleermuizen hebben hier mogelijk vaste rust, balts en/of verblijfplaatsen
- Ook is een aanvullend onderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van de huismus.

Uit de quick-scan is dus gebleken dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk is naar vleermuizen en de territoria van de huismus. Deze onderzoeken dienen plaats te vinden tussen 10 maart t/m 15 september. Afhankelijk van de resultaten van dit aanvullende onderzoek kan een ontheffing en/of een mitigatieplan noodzakelijk zijn. Het is raadzaam om alvast te onderzoeken of de mogelijkheden welke staan beschreven bij de aanbevelingen inpasbaar zijn in het ontwerp.

Conform "conclusie en aanbevelingen" op pagina 11 van de rapportage opgesteld door "Ecochore" september 2011.

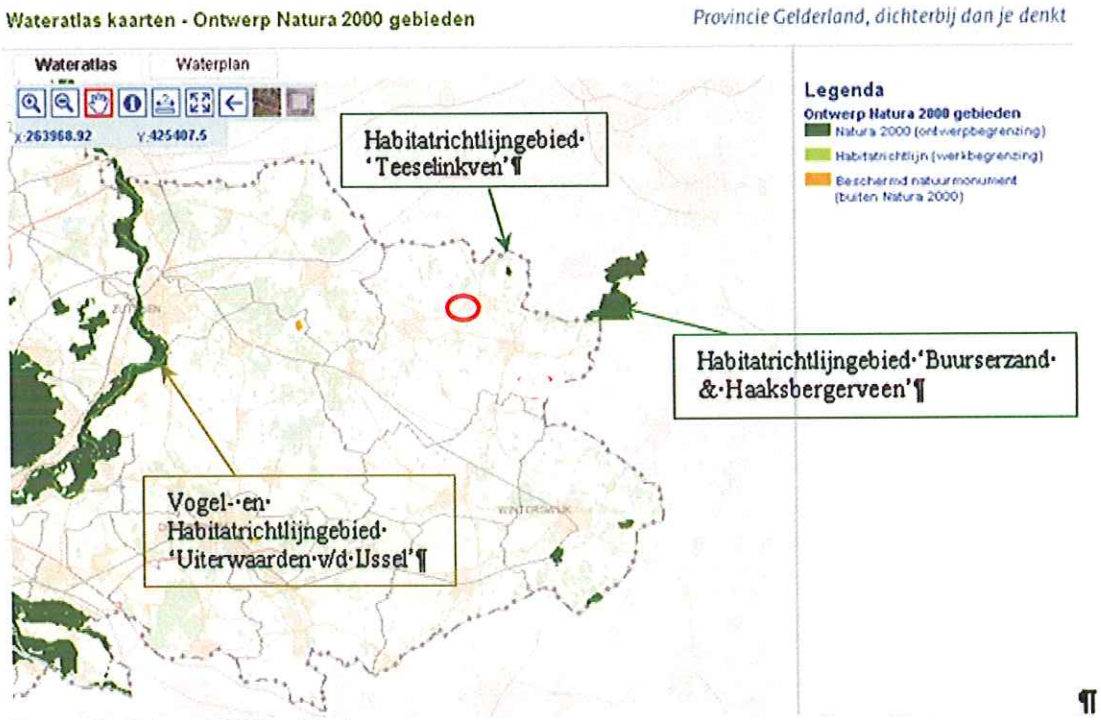
Kort samengevat:
- In het te slopen deel van de gebouwen is een zomerverblijfplaats aangetroffen van de dwergvleermuis. Hierdoor is het noodzakelijk enkele mitigerende maatregelen te treffen. Het is niet toegestaan te slopen zonder aanvullende mitigerende maatregelen uit te voeren. Door deze maatregelen uit te voeren is geen ontheffing noodzakelijk.

Mitigerende maatregelen:
- *Periode en methodiek van sloop*
  De periode van de sloop wordt afgestemd op de ecologie van de soort. Doordat geen winterverblijf aanwezig is, kan de sloop plaats vinden in de periode na de balts- en paartijd en voor de kraamperiode. Deze periode ligt globaal tussen half oktober en eind maart.
  Doordat het verlaten van de verblijfplaats van verschillende factoren afhankelijk is, dient vooraf aan de sloop verstoring plaats te vinden van het binnenklimaat waardoor eventueel nog aanwezige vleermuizen gestimuleerd worden hun verblijfplaats te verlaten en elders een nieuw verblijf te zoeken. Concreet betekend dit dat minimaal een week voorafgaande aan de sloop (delen van) de windveren worden verwijderd zodoende dat verstoring van het aanwezige microklimaat plaatsvindt. Aangezien een spouwmuur en dakbetimmering ontbreekt, zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

- T*e treffen voorzieningen*
  In het gebied is 1 kolonie aanwezig die middels een invliegopening op enkele plekken langs de windveer gebruik maakt van de ruimte achter de windveerbetimmering. Doordat een verblijfplaats verdwijnt, is hiervoor compensatie noodzakelijk. Om de kans op
  vestiging te vergroten en een stabiele populatie te behouden wordt als uitgangssituatie een minimale compensatieverhouding van 1-2 gehanteerd. Hierdoor is het noodzakelijk
  dat minimaal 2 inmetselkasten in de nieuwbouw of gevelkasten aan het te behouden gebouw worden gerealiseerd. De kasten worden verspreidt aangebracht en voldoen aan de
  in bijlage 3 gestelde eisen.
  Ook in het quickscan rapport (nr: 11309; Voerman, B., 2011) zijn enkele maatregelen als aanbevelingen opgenomen om een bijdrage te kunnen leveren aan bescherming van de locale populatie vleermuizen.

<u>Vogelrichtlijn & habitatgebieden</u>
Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied ligt op ongeveer 25 kilometer van het plangebied. Op grond van die afstand kan worden geconcludeerd dat de beoogde functieverandering geen invloed heeft op de bescherming van vogels in de genoemde Vogelrichtlijngebieden. Ook is

het voornomen plan van de verbouwing van het bijgebouw naar recreatiewoning niet van dien aard dat dit hierop effect zal hebben.



Figuur 8: Natura 2000 gebieden

Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied is 'Buurserzand & Haaksbergerveen' bij Haaksbergen. Het ligt op een afstand van ongeveer 7 kilometer. Op grond van de Habitatrichtlijn moet worden beoordeeld of de beoogde vrijstelling van het bestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van het betrokken habitatgebied significant aantast. Wanneer dat het geval is, moeten inspraakmogelijkheden worden geboden. Gelet op het feit dat bij het voorliggende project Eibergen tussen de ontwikkeling van een woning en het habitatgebied ligt zal de wijziging van het bestemmingsplan zeker geen negatieve invloed hebben op de in het 'Stelkampsveld' aanwezige en te beschermen waarden.

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente aangezien alle kosten worden gedragen door de initiatiefnemer zelf. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee voldoende gewaarborgd. De gemeente heeft met de aanvrager overeenkomsten gesloten over:

- het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade (vroeger 'planschade');
- het uitvoeren van de geëiste verevening, landschappelijke inpassing en intrekking van de milieuvergunning.

Juridische aspecten

De aanvraag moet worden beschouwd als een aanvraag om afwijking van het bestemmingsplan. De gemeente zal de te verlenen omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan planologisch verankeren in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Berkelland. Het perceel aan de Lintveldseweg 3 in Eibergen krijgt een woonbestemming.

Verder heeft de gemeenteraad van Berkelland op 14 september 2010 'categorieën gevallen' aangewezen waarin het college van burgemeester en wethouders afwijkingen van het bestemmingsplan toestaan. In de aangewezen 'categorieën gevallen' is daarvoor geen afzonderlijke 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad vereist. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden waarop de gemeenteraad deze bevoegdheid heeft gedelegeerd

aan het college van burgemeester en wethouders. Deze aanvraag valt onder categorie 12: "*Projecten in het landelijk gebied - Dienst- of burgerwoning*". Daarmee is het college bevoegd om te beslissen op de aanvraag.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voorbereidingsprocedure

De aanvraag van de heer Nieuwenhuis is in het kader van artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan een inspraakprocedure onderworpen. Volgens de gemeentelijke Inspraakverordening heeft iedereen hierbij zes weken de tijd gekregen om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen tegen het plan. Dit is bekendgemaakt in via een kennisgeving op de gemeentelijke website en in het "BerkelBericht", de gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws" van 24 mei 2011. De inspraaktermijn duurde van 25 mei 2011 tot en met 5 juli 2011

Binnen deze inspraaktermijn zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het voornemen om de gevraagde procedure te starten.

In het kader van het vooroverleg krachtens artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) informeren is de inspraak op deze aanvraag ook schriftelijk bekend gemaakt aan:

- Provincie Gelderland;
- Waterbedrijf Vitens.

De provincie geeft in de brief van 10 augustus 2011 aan dat zij dit een plan van locale aard achten en daarom geen reden zien om hierover advies uit te brengen.

Het waterbedrijf Vitens gaf aan dat het plangebied in het grondwaterbeschermingsgebied Olden Eibergen ligt. Naar aanleiding van deze opmerking is de watertoets aangepast, zijn de gevolgen voor de kwaliteit van het grondwater in kaart gebracht en is het plan voorgelegd aan het waterbedrijf. Op 15 augustus 2011 heeft het waterbedrijf per e-mail aangegeven een positief advies te geven voor dit plan.

Het ontwerpprojectbesluit is vervolgens met ingang van 3 augustus 2011 in overeenstemming met de in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht vastgelegde uitgebreide uniforme voorbereidingsprocedure gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is op 2 augustus 2011 bekendgemaakt via een publicatie in het "BerkelBericht" en in de "Staatscourant". Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het ontwerpprojectbesluit naar voren kon brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en dat daarnaast ook de gelegenheid bestond tot het indienen van mondelinge zienswijzen. De inspraaktermijn op het ontwerpbesluit duurde van 3 augustus 2011 tot en met 13 september 2011.

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbesluit zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpprojectbesluit.

gemeente Berkelland

MEMO

Aan : G. Janssen

Van : J.L. van Eijk

Datum : 18 oktober 2011

Onderwerp : Advies: "Aanvullend natuuronderzoek Lindveldseweg 3 te Eibergen".

Advies

Conform "conclusie en aanbevelingen" op pagina 11 van de rapportage opgesteld door "Ecochore" september 2011.

Kort samengevat:

- In het te slopen deel van de gebouwen is een zomerverblijfplaats aangetroffen van de dwergvleermuis. Hierdoor is het noodzakelijk enkele mitigerende maatregelen te treffen. Het is niet toegestaan te slopen zonder aanvullende mitigerende maatregelen uit te voeren. Door deze maatregelen uit te voeren is geen ontheffing noodzakelijk.

Mitigerende maatregelen:

- *Periode en methodiek van sloop*
  De periode van de sloop wordt afgestemd op de ecologie van de soort. Doordat geen winterverblijf aanwezig is, kan de sloop plaats vinden in de periode na de balts- en paartijd en voor de kraamperiode. Deze periode ligt globaal tussen half oktober en eind maart.
  Doordat het verlaten van de verblijfplaats van verschillende factoren afhankelijk is, dient vooraf aan de sloop verstoring plaats te vinden van het binnenklimaat waardoor eventueel nog aanwezige vleermuizen gestimuleerd worden hun verblijfplaats te verlaten en elders een nieuw verblijf te zoeken. Concreet betekend dit dat minimaal een week voorafgaande aan de sloop (delen van) de windveren worden verwijderd zodoende dat verstoring van het aanwezige microklimaat plaatsvindt. Aangezien een spouwmuur en dakbetimmering ontbreekt, zijn geen verdere maatregelen noodzakelijk.

- T*e treffen voorzieningen*
  In het gebied is 1 kolonie aanwezig die middels een invliegopening op enkele plekken langs de windveer gebruik maakt van de ruimte achter de windveerbetimmering.
  Doordat een verblijfplaats verdwijnt, is hiervoor compensatie noodzakelijk. Om de kans op vestiging te vergroten en een stabiele populatie te behouden wordt als uitgangssituatie een minimale compensatieverhouding van 1-2 gehanteerd. Hierdoor is het noodzakelijk dat minimaal 2 inmetselkasten in de nieuwbouw of gevelkasten aan het te behouden gebouw worden gerealiseerd. De kasten worden verspreidt aangebracht en voldoen aan de in bijlage 3 gestelde eisen.
  Ook in het quickscan rapport (nr: 11309; Voerman, B., 2011) zijn enkele maatregelen als aanbevelingen opgenomen om een bijdrage te kunnen leveren aan bescherming van de locale populatie vleermuizen.