

Maart 2011

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland d.d. 18 MRT 2011
nummer: B A 2010251

Projectbesluit
Buitengebied Gelselaar,
Pierinkdijk 24 (2010)
VASTGESTELD

Ruimtelijke onderbouwing

Functieverandering schuur naar
recreatief verblijf

De heer Dhr. D.W.I. Theunissen
Afdeling Ruimte & Projecten
Gemeente Berkelland
Postbus 1000
6800 CA Arnhem
Telefoon: 0545-250 325

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Afdeling Ruimte & Projecten
Dhr. D.W.I. Theunissen
Telefoon: 0545-250 325

Borculo, maart 2011

Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij de aanvraag van de heer A. Bannink, Pierinkdijk 15, 7275 AJ in Gelselaar waarin zij verzoeken om een projectbesluit om de functieverandering van een schuur naar recreatief verblijf mogelijk te maken op het adres Pierinkdijk 24 in Gelselaar. Kadastraal bekend gemeente Geesteren sectie I, nummer 545.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 19 maart 2010 ontvingen wij van de heer A. Bannink het verzoek om medewerking te verlenen aan een functieverandering op het perceel Pierinkdijk 24 in Gelselaar. De aanvrager is eigenaar van dit perceel met opstal. Hij wil het perceel onderdeel maken van zijn (NSW) landgoed en het erf terugbrengen naar de oorspronkelijke staat. Daarvoor sloopt hij een aantal gebouwtjes en renoveren zij de werktuigenberging tot garage. Ook wil hij de functie van de bestaande schuur wijzigen. Hij wil de schuur gaan verhuren als recreatief verblijf.

1.2 Het plan

Het plan is om de schuur intern te verbouwen tot recreatief verblijf. Het nieuwe verblijf wordt niet groter dan 75m² en 300m³. De buitenkant blijft nagenoeg ongewijzigd op het slopen van een aangebouwd onderdeel na.

1.3 Beschrijving van het projectgebied

Het perceel Pierinkdijk 24 ligt in het buitengebied omsloten door agrarisch gebied. Het perceel heeft een aantal opstallen bestaande uit een gesplitste woning, een werktuigenberging en een schuur.



Luchtfoto omgeving: In het oranje vierkant bevindt zich de projectlocatie.

3 Onderzoek

3.1 Gemeentelijk beleid

Planologische situatie

Het perceel Pierinkdijk 24 ligt in het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) en heeft de bestemming "Woondoeleinden". Het perceel mag alleen gebruikt worden voor de functie wonen. Het verbouwen tot en gebruiken van een schuur als recreatief verblijf is binnen deze bestemming niet mogelijk.

De heer A. Bannink heeft een bouwaanvraag ingediend voor het (intern) verbouwen van een schuur tot recreatief verblijf. Wij beschouwen deze bouwaanvraag als een aanvraag om een projectbesluit (artikel 46 lid 3 van de Woningwet). Door het nemen van een projectbesluit (artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening) wordt dit project mogelijk gemaakt.

Het projectbesluit wordt opgenomen in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied.

Ruimtelijke Visie Buitengebied

De Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB) is door de gemeenteraad vastgesteld op 11 december 2007. In deze beleidsvisie zijn ondermeer de uitgangspunten van het streekplan Gelderland 2005 verwerkt.

Het perceel ligt in deelgebied 6F van de Ruimtelijke Visie Buitengebied. Dit is verwevingsgebied Gelselaarsch Goor met het primaat landbouw. Recreatief medegebruik is toegestaan. Hiermee wordt bedoeld dat naast de andere hoofdfuncties (meestal natuur, water of landbouw), de recreatieve functie medegebruiker is van het gebied of het betreffende perceel.

Toets

De hoofdfunctie van het perceel blijft 'wonen' de functie recreatie is medegebruiker (een nevenactiviteit). Het verbouwen van de schuur tot recreatiewoning is een vorm van recreatief medegebruik.

Beleef het in Berkelland

Beleef het in Berkelland is een uitwerking van de Ruimtelijke Visie Buitengebied op het gebied van recreatie. In dit beleidstuk is de gemeente in recreatieve zones ingedeeld. Het perceel ligt in zone 2 gebied voor recreatief medegebruik. Recreatief medegebruik kan zowel extensieve dag- en verblijfsrecreatie als intensieve dag- en verblijfsrecreatie inhouden. Voorkeur gaat uit naar hergebruik van VAB's.

Toets

De hoofdfunctie van het perceel blijft 'wonen' de functie recreatie is medegebruiker (een nevenactiviteit). De functieverandering vindt plaats in een bestaande schuur. Het verbouwen van de schuur naar recreatief verblijf voldoet aan de voorwaarden.

3.2 Beleid Rijk, Provincie en regio

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige, leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht vooral op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur bijvoorbeeld versterking van dynamiek in de Nationale

stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur (EHS) en Nationale landschappen. Zowel rijksbeleid als provinciaal beleid is gericht op het versterken van kwaliteiten van het platteland.

Streekplan Gelderland

Het Streekplan "Gelderland 2005" is op 29 juni 2005 vastgesteld door Provinciale Staten van Gelderland en geldt als belangrijkste beleidsdocument voor het provinciaal ruimtelijke beleid. Sinds de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie. Het streekplan blijft daarmee basis van provinciaal beleid. Hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid is om de ruimtebehoefte zorgvuldig en duurzaam te regelen, onder andere door meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie heeft een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Gelderland kent enerzijds 'hoog dynamische' functies (intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie). Anderzijds kent Gelderland 'laag dynamische' functies. Die gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water. De provincie zet in op versterking van ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen moeten hieraan een bijdrage leveren vooral bij nieuwbouw, uitbreidingen en functieveranderingen in vooral het buitengebied. In kernen gaat inbreiden boven uitbreiden.

Het perceel ligt in het multifunctionele gebied. De provincie geeft geen sturing aan ontwikkelingen in dit gebied. De provincie stelt wel dat recreatiewoningen niet groter mogen zijn dan 75m² / 300m³.

Toets

Het gevraagde recreatieve verblijf is 75m² groot. Dit is exact de grootte die is toegestaan voor recreatieve verblijven.

Functies zoeken Plaatsen zoeken Functies

In 2006 hebben de gezamenlijke Achterhoekse gemeenten in het verlengde van paragraaf 2.3.6 van het streekplan "Gelderland 2005" de notitie "Functies zoeken plaatsen zoeken functies" opgesteld. Hierin staat hoe de samenwerkende gemeenten gestalte willen geven aan functieverandering in het buitengebied en het hergebruik van vrijkomende of vrijgekomen bestaande bebouwing.

Het perceel valt binnen de menukaart Multifunctioneel gebied / Overige gebouwen. De voorwaarden voor functieverandering naar recreatieve nevenfunctie zijn:

- tot 350m² mogelijk zonder verevening;
- tot 750m² mogelijk met verevening op perceel.

Toets

De schuur die verbouwd wordt tot recreatief verblijf heeft een oppervlakte van 75m². Dit is minder dan 350m². Voor deze functieverandering is geen verevening nodig.

Conclusie

Het plan van aanvragers sluit goed aan bij het ruimtelijk beleid op rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. De functiewijziging vindt plaats in een bestaand gebouw en er is sprake van verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Het veranderen van de functie van de leegstaande schuur zorgt voor een nieuwe economische drager die de leefbaarheid in het buitengebied ten goede komt.

3.3 Milieuaspecten

De gemeente heeft onderzoek gedaan naar de diverse relevante milieuaspecten:

Milieucontouren

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden genoemd in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. Deze VNG-publicatie geeft op

systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Het is niet de bedoeling om de in deze VNG-publicatie genoemde richtafstanden zonder meer toe te passen. De afstanden moeten worden afgestemd op de omgevings- en bedrijfskenmerken. Dit leidt tot een gemotiveerd toepassen van de afstanden. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden in principe gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning.

In de omgeving van deze locatie bevinden zich hoofdzakelijk veehouderijen. Omdat voor veehouderijen het aspect geur in de praktijk bepalend is voor de aan te houden afstand wordt hier in het kader van bedrijven en milieuzonering verder geen onderzoek naar gedaan. Voor de veehouderij aan de Pierinkdijk 15-17 geldt dat deze nevenactiviteiten heeft waardoor de inrichting vergunningsplichtig is. De activiteiten zijn terug te vinden in de onderstaande tabel.

Pierinkdijk 15-17

<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	1-3	30	30C	0	3.2
52109-B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30C	10	2

1) zie hoofdstuk Geur veehouderijen

De recreatiewoning is gelegen op 50 meter van het agrarische bouwblok. Er wordt voldaan aan de richtafstanden.

Geur veehouderijen

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

De aangevraagde ontwikkeling vindt plaats buiten de bebouwde kom. Volgens het Besluit landbouw milieubeheer gaat het om een object in categorie III of IV. In de omgeving van de locatie Pierinkdijk 24 bevinden zich enkele veehouderijen. Hieronder volgt een opsomming van deze bedrijven. In bijlage 1 is de ligging van deze bedrijven op een deel van de bestemmingsplankaart aangegeven.

Pierinkdijk 15-17

Voor dit bedrijf is op 23 maart 2007 een oprichtingsvergunning verleend. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Hoofdcategorie	Diercategorie	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Rundvee	melk- en kalkoeien ouder dan 2 jaar	ligboxenstal met dichte hellende vloer, met profilering, met snelle gierafvoer met mestschuif, beweiden	niet vastgesteld	7,5	A 1.6.1	85	0	637,5
Rundvee	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	3,9	A 3	45	0	175,5
TOTAAL :							0	813

Vanuit het besluit geldt in deze situatie een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Gemeten vanuit de grens van het agrarisch bouwblok bevindt de recreatiewoning zich op deze afstand.

Pierinkdijk 20

Voor dit bedrijf is in het verleden een melding op grond van het Besluit melkrundveehouderijen ingediend. Met de inwerkingtreding van het Besluit landbouw milieubeheer is het bedrijf onder de werkingssfeer van deze algemene maatregel van bestuur komen te vallen. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Hoofdcategorie	Diercategorie	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammonia k per dier	RAV Cod e	aantal dieren	aantal OU	Ammonia k in kg
Rundvee	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	alle huisvestingss ystemen	niet vastgesteld	5,3	A 2	40	0	212
Rundvee	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	alle huisvestingss ystemen	niet vastgesteld	3,9	A 3	20	0	78
Rundvee	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	alle huisvestingss ystemen	35,6	7,2	A 6	20	712	144
TOTAAL :							712	434

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

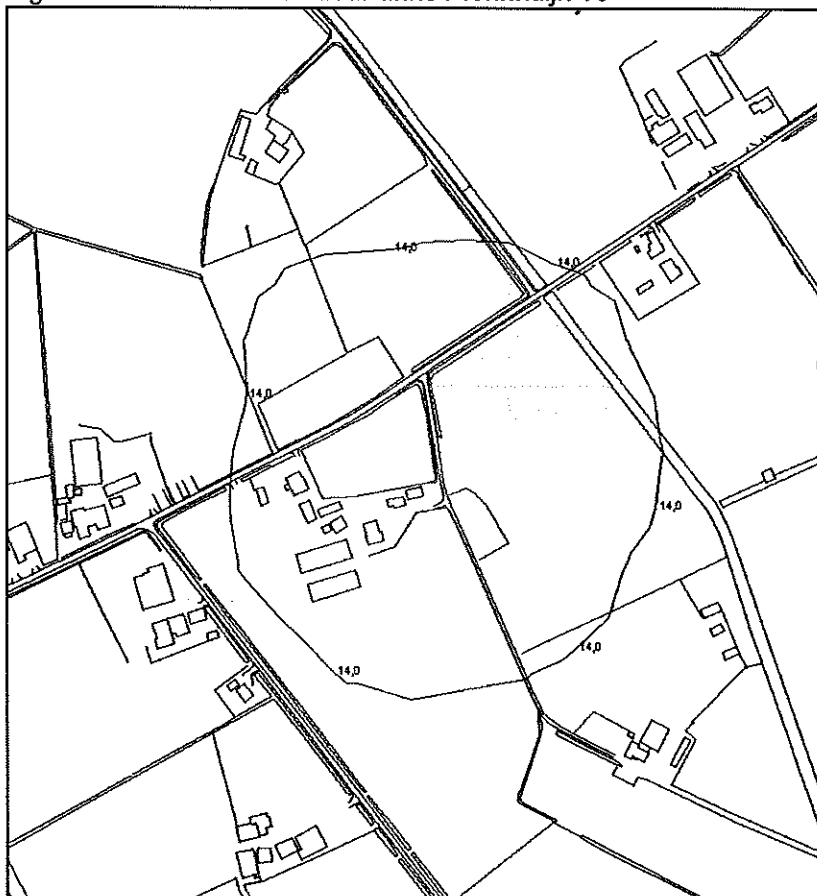
Pierinkdijk 18

Aan dit bedrijf is op 30 augustus 1994 een revisievergunning verleend. Het bedrijf valt vanwege het vergunde veebestand niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Hoofdcategorie	Diercategorie	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Varkens	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking, zie eindnoot 5	overige huisvestingssystemen; hokoppervlak groter dan 0,8 m2	23,0	3,5	D 3.100.2	1168	26864	4088
Kippen	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	overige huisvestingssystemen batterijhuisvesting	0,35	0,1	E 2.101	10	3,5	1
TOTAAL :							26867,5	4089

Het berekende aantal van 26868 odour units is ingevoerd in V-Stacks Gebied. Met behulp van dit verspreidingsmodel is de geurbelasting in de omgeving van het bedrijf bepaald. In de onderstaande figuur is de geurcontour weergegeven. Er wordt voldaan aan de hier geldende geurnorm van 14 odour units.

Figuur: Geurcontour 14 odour units Pierinkdijk 18



Pierinkdijk 14

Voor dit bedrijf is in het verleden een melding op grond van het Besluit melkrundveehouderijen ingediend. Met de inwerkingtreding van het Besluit landbouw milieubeheer is het bedrijf onder de werkingssfeer van deze algemene maatregel van bestuur komen te vallen. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Hoofdcategorie	Diercategorie	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Rundvee	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	5,3	A 2	6	0	31,8
Schapen	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg (zie eindnoot 1 en 2)	alle huisvestingssystemen	7,8	0,7	B 1	10	78	7
Konijnen	voedster inclusief 0,15 ram en bijbehorende jongen tot speenleeftijd	mechanisch geventileerde stal met gescheiden afvoer van mest en urine	niet vastgesteld	0,77	I 1.1	25	0	19,25
TOTAAL :							78	58,05

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

Pierinkdijk 7

Aan dit bedrijf is op 9 november 1999 een revisievergunning verleend. Het bedrijf valt vanwege het vergunde veebestand niet onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw milieubeheer. In onderstaande tabel zijn het maximaal te houden aantal dieren en de berekening van de geuremissie weergegeven.

Hoofdcategorie	Diercategorie	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Rundvee	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen ; beweiden	niet vastgesteld	9,5	A 1.100. 1	60	0	570
Rundvee	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	3,9	A 3	42	0	163,8
Varkens	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking, zie eindnoot 5	overige huisvestingssystemen ; hokoppervlak maximaal 0,8 m2	23,0	2,5	D 3.100. 1	210	4830	525
TOTAAL :							4830	1258,8

Vanwege de geringe geuremissie en relatief grote afstand is voor dit bedrijf geen berekening met V-Stacks Gebied uitgevoerd. Met zekerheid kan worden gesteld dat de vanwege dit bedrijf optredende geurconcentraties ter plaatse van de aangevraagde ontwikkeling ruimschoots onder de norm van 14 odour units blijven.

Kanaaldijk 1

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

Hoofdcategorie	Diercategorie	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Paarden	volwassen paarden (3 jaar en ouder) (zie eindnoot 8)	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	5	K 1	40	0	200
Paarden	volwassen pony's (3 jaar en ouder) (zie eindnoot 8)	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	3,1	K 3	5	0	15,5
TOTAAL :							0	215,5

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

Veldkeizerdijk 4

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

Hoofdcategorie	Diercategorie	Stalsysteem	ODOUR units per dier	Ammoniak per dier	RAV Code	aantal dieren	aantal OU	Ammoniak in kg
Rundvee	melk- en kalkoeien ouder dan 2 jaar	overige huisvestingssystemen ; bewelden	niet vastgesteld	9,5	A 1.100. 1	10	0	95
Rundvee	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	alle huisvestingssystemen	niet vastgesteld	3,9	A 3	12	0	46,8
TOTAAL :							0	141,8

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

Geluid

Wet geluidhinder

Binnen ruimtelijke procedures is het van belang om mogelijke hinder of overlast voor mensen voor het aspect geluid te beoordelen. Voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen is de Wet geluidhinder het wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai.

Naast de wettelijke kaders ter voorkoming van geluidhinder die in acht moeten worden genomen bij ruimtelijke planvorming (zoals de Wet geluidhinder) moet in het kader van een "goede ruimtelijke ordening" ook gezorgd worden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het kan daarom belangrijk zijn om in het kader van een ruimtelijke procedure ook objecten akoestisch te beschouwen die volgens de Wet geluidhinder als niet geluidgevoelig worden bestempeld.

Bij een nieuwe woning aan een bestaande weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hogere waarden in het buitengebied zijn mogelijk tot ten hoogste 53 dB. De berekenende

resultaten mogen gecorrigeerd worden voor het stiller worden van het wegverkeer. Conform artikel 110 g van de Wet geluidhinder bedraagt deze correctie 5 dB wanneer de maximum snelheid lager is dan 70 km per uur en 2 dB wanneer de maximum snelheid 70 km per uur of hoger is.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen op grond van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterreinen gelegen.

Wegverkeerslawaa

Een recreatiewoning is in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelige bestemming. In het kader van een goede ruimtelijke ontwikkeling is de geluidbelasting van de Pierinkdijk bepaald op de recreatiewoning. De uitgangspunten weergegeven in de onderstaande tabel zijn gehanteerd voor de berekeningen.

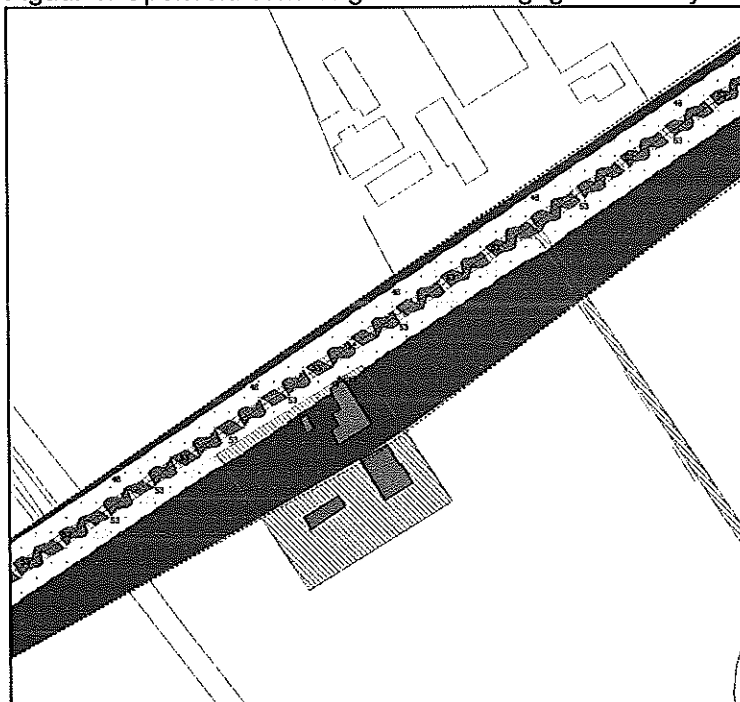
Tabel: Uitgangspunten rekenmodel

Weg	Wegdek	Vmax	Zichtjaar 2020	Uurintensiteit (%)		Verdeling voertuigen (%)		
						licht	middel	Zwaar
		Km/uur	Mvt/etmaal*					
Pierinkdijk	DAB 0/11	60	500	Dag	6,87			
				Avond	3,18	97,9	1,0	1,1
				Nacht	0,62			

*Mvt= motorvoertuigbewegingen

De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenmodel Geomilieu 1.40. Tevens is de geluidbelasting op de gevel berekend op beoordelingshoogten 1,5, en 4,5 meter. De resultaten staan weergegeven in figuur 1. De weergave is inclusief correctie voor het stiller worden van het wegverkeer van 5 dB.

Figuur 1: Openveld contour geluidbelasting tgv Pierinkdijk



Uit de berekeningen blijkt dat er de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden met 1 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar de maximale te ontheffen grenswaarde van 53 dB niet. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat afdoende gewaarborgd.

Omdat het geen geluidgevoelig object is er geen hogere grenswaarde nodig. Aanvullend onderzoek voor de ruimtelijke procedure is niet noodzakelijk is.

Voor toetsing aan het Bouwbesluit dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting zonder correcties. Deze bedraagt ten hoogste 54 dB op de gevel van de recreatiewoning. Voor een logiesfunctie zijn er in het Bouwbesluit geen grenswaarden opgelegd voor het binnenniveau. Aanvullende maatregelen aan de gevel zijn dan ook niet nodig.

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.

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 NO₂ en PM₁₀. 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.

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.

Het archiefonderzoek heeft het volgende aan het licht gebracht:

- Pierinkdijk 24: betreft een woning (geen bedrijvigheid);
- gelegen in het buitengebied van Gelselaar;
- volgens ons tankbestand is hier een ondergrondse brandstoftank aanwezig. Deze tank is in 1993 gereinigd en afgevuld met zand onder toezicht van een Kiwa erkend bedrijf. Hierdoor kan er redelijkerwijs vanuit gegaan worden dat er geen bodemverontreiniging aanwezig is. Op de locatie is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Pas dan kan geen definitief uitsluitsel gegeven worden of de locatie wel of niet verontreinigd is;
- er zijn geen verdere concrete verdachte (historische) activiteiten van bodemverontreiniging bekend;
- er bestaat geen vermoeden van een geval van bodemverontreiniging;

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).

Met een bestemmingsplanwijziging wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik. Wanneer op het perceel geen 'verdachte' deellocaties aanwezig zijn (geweest) die tot bodemverontreiniging hebben kunnen leiden, mag worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. In dat geval is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

De functieverandering van schuur naar recreatiewoning levert geen belemmeringen op voor de milieuaspecten bedrijven & milieuzonering, geur, geluid, externe veiligheid en luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar deze milieuaspecten is dan ook niet noodzakelijk.

Het archiefonderzoek heeft aangetoond dat er geen verdachte locaties aanwezig zijn die tot verontreiniging van de bodem hebben kunnen leiden. In dit geval is voor de RO-procedure geen verkennend bodemonderzoek volgens NEN 5740 noodzakelijk. Voor de Woningwet (aanvraag bouwvergunning) is een bodemonderzoek wel noodzakelijk.

3.4 Watertoets

Watersystemen moeten medesturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Een goede combinatie van water en ruimtegebruik komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit en leidt wellicht tot nieuwe functiecombinaties. Daarom is sinds 1 november 2003 de watertoets 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 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 handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

Deze waterparagraaf weegt de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema af via de watertoetstabel, zoals hieronder weergegeven.

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?	Nee 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?	Nee
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 Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
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

Tabel 2: Watertoetstabel

Het plangebied ligt in het buitengebied. De te verbouwen schuur maakt gebruik van bestaande hoofdvoorzieningen. De toename met één recreatief verblijf heeft geen of een zeer geringe invloed op de bestaande watersystemen. De gemeente stelt met het oog op de toekomst wel eisen gesteld aan de manier waarop het water wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het huishoudelijke afvalwater (dwa) en het dak- en straatwater (hwa) moeten gescheiden worden aangeboden.

3.5 Ruimtelijke effecten op de omgeving

Verkeer en parkeren

Een recreatief verblijf heeft geen grote verkeersaantrekkende werking. Het te verwachten verkeer kan gebruik maken van de bestaande wegen. De bestaande wegen zijn hierop ingericht en er zijn geen aanpassingen nodig. Op het perceel is voldoende ruimte om te parkeren.

Ecologische aspecten

Vogel- en Habitatrichtlijn

Het perceel Pierinkdijk 24, Gelselaar ligt op ±10 kilometer van het dichtstbijzijnde habitatgebied (Stelkampveld en Teeselinkven). Deze gebieden zijn op grond van de Europese habitatrichtlijn aangemeld. Op basis van de Europese Habitatrichtlijn wordt beoordeeld of een nieuwe functie de natuurlijke kenmerken van de betrokken gebieden aantast. Tussen de bedoelde habitatgebieden is bebouwing en infrastructuur aanwezig. Hierdoor is niet te verwachten, dat de functieverandering van de schuur naar recreatief verblijf invloed heeft op de natuurlijke kenmerken van enig habitatgebied.

Het dichtstbijzijnde vogelrichtlijngebied is de 'Moore und heiden des Westlichen Münsterlandes'. Die ligt op ± 20 km van het perceel Pierinkdijk 24 in Gelselaar. Hiervoor geldt hetzelfde als voor de habitatgebieden. Wij verwachten niet dat de functieverandering van de schuur naar recreatief verblijf invloed heeft op de natuurlijke kenmerken van enig vogelrichtlijngebied.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet bevat een zorgplicht en houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als een ontheffing of vrijstelling is verleend. Volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet moet worden onderzocht of er bijzondere diersoorten zijn op de locatie waarop de procedure betrekking heeft. Er is sprake van een inpassende verbouwing. In het kader van dit projectbesluit worden geen noemenswaardige verstoringen met de eventueel aanwezige flora en fauna verwacht.

Archeologische waarden

Bij toetsing van ontwikkelingsplannen wordt beoordeeld of de instandhouding en bescherming van het archeologische erfgoed op voldoende wijze is gewaarborgd. Met de ondertekening van het Verdrag van Malta is Nederland de verplichting aangegaan om tijdig de archeologische belangen bij ruimtelijke plannen, met een planologisch aspect, te betrekken.

Op basis van de geomorfologische eigenschappen behoort de locatie tot het dekzand- en beekdallandschap. Specifiek gaat het om dekzandruggen en -koppen met dik plaggendek. Vanwege de hoge gronden, goede ontwatering en ligging langs beekdalen waren dit ideale locatie voor vroegere bewoning. Hier kunnen (delen van) nederzettingen gelegen hebben.

Het plangebied is aangemerkt als Archeologisch Waardevol Verwachtingsgebied (AWV) categorie 7. 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 m² vroegtijdig inventariserend archeologisch onderzoek plaatsvinden.

Van de locatie zelf en de directe omgeving zijn, voor zover bekend, geen archeologische vondsten bekend;

Uit de adviesaanvraag blijkt dat als gevolg van de sloop van een aantal kleine gebouwen beperkte graafwerkzaamheden plaatsvinden (< 100 m²). Verder betreft het een functieverandering waarbij het bestaande gebouw blijft gehandhaafd (geen bodemverstoring);

Conclusie

Het plangebied aan de Pierinkdijk 24 in Gelselaar heeft een hoge archeologische verwachting. Er vinden beperkte graafwerkzaamheden plaats. Deze zijn beduidend minder dan de hier bovengestelde 100 m². In dit geval is voor de RO-procedure geen archeologisch onderzoek volgens KNA 3.1 noodzakelijk.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inpraak

Het voornemen tot het nemen van een projectbesluit ligt vanaf 1 december 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") van 30 november 2010. Gedurende deze termijn kan iedereen schriftelijk zienswijzen indienen tegen over het voornemen tot het nemen van een projectbesluit bij burgemeester en wethouders van Berkelland. De publicatie, de aanvraag om een projectbesluit en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website.

Er zijn geen inspraakreacties (zienswijzen) ingediend.

Vooroverleg instanties:

VROM-inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK 2007-2008, 31500 nr. 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten. Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Provincie Gelderland

De provinciale afdelingen achten het onderhavige voorontwerp projectbesluit een plan van lokale aard. Zij zien vanuit de provinciale verantwoordelijkheid (conform de op 19 maart 2008 door Provinciale Staten vastgestelde Wro-agenda) geen reden om hierover advies uit te brengen.

Waterschap Rijn IJssel

Het waterschap Rijn IJssel heeft geen op- en/of aanmerkingen op het plan.

Ontwerp

Het ontwerpprojectbesluit en de ontwerpbouwvergunning (nu ontwerpbesluit) liggen met de bijbehorende stukken met ingang van 26 januari 2011 gedurende zes weken ter inzage overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt in het huis-aan-huisblad "Berkelbericht" ("Achterhoek Nieuws") en de Staatscourant van 25 januari 2011. Binnen deze termijn kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen dit voornemen kenbaar maken bij burgemeester en wethouders. De publicatie, het verzoek, het ontwerpbesluit met de ruimtelijke onderbouwing en de bijlagen zijn ook te lezen via de gemeentelijke website (www.gemeenteberkelland.nl onder Actueel -> Ruimtelijke plannen).

Er zijn geen zienswijzen over het ontwerpbesluit ingediend.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente aangezien de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Voorts sluit de gemeente met aanvragers een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade (vroeger 'planschade'). De financiële haalbaarheid van het plan wordt daarmee voldoende gewaarborgd. Er is geen exploitatieplan nodig.

5. Bestemmingsplan

5.1 Regels

Dit projectbesluit volgens artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening heeft tot effect dat de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) die zeggen dat het projectgebied bebouwd en gebruikt kan worden voor 'wonen' buiten toepassing blijven.

Dit projectbesluit verandert voor het projectgebied zoals aangegeven op de verbeelding de woonbestemming in een recreatieve bestemming en geeft alleen de bouw/verbouw en gebruiksmogelijkheid zoals aangevraagd in de aanvraag bouwvergunning, nummer: BA 2010251.

5.2 Verbeelding

Naam projectbesluit:

Projectbesluit Buitengebied, Pierinkdijk 24 Gelselaar (2010)

Plancode:

NL.IMRO.1859.PBBGB20100022-0100