

# **Ruimtelijke onderbouwing Verbouw schuur tot gastenverblijf en bestemmingsplanherziening**

**Locatie: Korenhorsterweg 8-10 te Lengel**



**Initiatiefnemers**      Dhr. W.A.E.M. Bus en dhr. W.A. Davids      Korenhorstweg 8  
Dhr. E.F.C.M. Bus      Korenhorstweg 10

**Datum**      Januari 2012  
**Opgesteld door**      ing. S. Kondring

**LTO Noord Advies**  
**Dienst Ruimtelijke Ordening en Milieu**  
Postbus 67  
7000 AB Doetinchem  
Tel.: (0314) 376944  
Fax: (0314) 376966

# **Ruimtelijke onderbouwing verbouw schuur tot gastenverblijf**

Locatie Korenhorsterweg 8-10 te Lengel, gemeente Montferland

## **Inhoudsopgave**

### **1. Inleiding**

### **2. Huidige situatie**

### **3. Gewenste situatie**

### **4. Beleid**

- 4.1 Rijksbeleid
- 4.2 Provinciaal en regionaal beleid
- 4.3 Waterschapsbeleid
- 4.4 Gemeentelijk beleid

### **5 Kenmerken en gevolgen**

- 5.1 Bodem
- 5.2 Archeologie
- 5.3 Ontsluiting en parkeerfaciliteiten
- 5.4 Geluid en wegverkeer
- 5.5 Flora en fauna
- 5.6 Watertoets
- 5.7 Externe veiligheid
- 5.8 Landschappelijke inpassing
- 5.9 Milieuhygiënische aspecten
- 5.10 Eigendomsgegevens
- 5.11 Benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen
- 5.12 Planschaderisicoanalyse

### **6. Uitvoerbaarheid en exploitatie**

### **7. Conclusie**

## **Bijlagen**

- 1 Kadastrale kaart
- 2 Uitsnede plankaart bestemmingsplan
- 3 Geurbeoordeling

Los toegevoegd:

- Plattegrondtekening gewenste bedrijfsopzet met landschappelijke inpassing
- Quicksan flora en fauna (gewijzigde versie)
- Rapportage exploitatie huidige en nieuwe accommodatie De Korenhorst

## **1.        Inleiding**

---

Heerenboerderij 'De Korenhorst' is een Bed&Breakfast c.q. gastenverblijf c.q. groepsaccommodatie. Tevens is er plaats voor zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen en workshops. De vraag naar kamers neemt toe. Daarom zijn dhr. W.A.E.M. Bus en dhr. W.A. Davids voornemens een voormalig agrarisch gebouw te verbouwen tot gastenverblijf met kamers. Omdat dit gebouw op een aangrenzend bouwperceel ligt (Korenhorstweg 10 van de heer E.F.C.M. Bus), heeft dit invloed op beide locaties.

Het betreffende gebouw heeft momenteel een agrarische bestemming. Verbouw tot gastenverblijf is derhalve niet zondermeer mogelijk. Middels een herziening van het bestemmingsplan van beide aangrenzende locaties (nummer 8 en 10) kan planologisch worden meegewerkt aan de plannen voor de locatie. Hiervoor is een ruimtelijke onderbouwing vereist.

Ter onderbouwing van het plan is deze notitie opgesteld. Hierin wordt de gewenste situatie beschreven en wordt ingegaan op de aanvaardbaarheid ervan in relatie tot vigerend ruimtelijk beleid. Tevens worden de belangrijkste milieuhygiënische aspecten beschreven.

Na het lezen van deze notitie moet kunnen worden bepaald in hoeverre het plan aanvaardbaar en toelaatbaar is. Afhankelijk van de conclusie kan de benodigde procedure gestart worden.

## 2. Huidige situatie

---

Aan de Korenhorsterweg 8 te Lengel is de locatie van initiatiefnemers gelegen. Op de locatie zijn in pandig in de 'heereboerdeij' 5 kamers en een appartement gesitueerd. De Korenhorst' is een Bed&Breakfast c.q. gastenverblijf c.q. groepsaccommodatie (alles in één gebouw). Tevens is er plaats voor zakelijke bijeenkomsten, vergaderingen en workshops.

Ten noorden van de locatie is het agrarisch bedrijf (Korenhorsterweg 10) van de broer van één van de initiatiefnemers gelegen. Thans zijn de bedrijfsgebouwen in gebruik als caravanstalling. De voormalige veehouderij is momenteel een akkerbouwbedrijf.



Foto: afbeelding huidige situatie met kadastrale scheiding

De rode lijn geeft de scheiding weer tussen de locatie Korenhorsterweg nummer 8 (locatie initiatiefnemers) en nummer 10.

### 3. Gewenste situatie

---

Het plan is een bestaande schuur te verbouwen tot gastenverblijf c.q. groepsaccommodatie voor 20 personen en op basis van logies te verhuren. De nieuwe groepsaccommodatie kan gecombineerd worden met de huidige accommodatie en is dan geschikt voor groepen tot 30 personen. De verblijfsruimte in het nieuwe gastenverblijf is namelijk groot genoeg voor 30 personen.

De accommodatie zal doordeweeks gebruikt worden als Bed&Breakfast en in de weekenden als groepsaccommodatie.

De schuur zal met name intern worden verbouwd. Het aanzicht aan de buitenzijde zal niet noemenswaardig wijzigen. Zo zal bijvoorbeeld de dakconstructie met de wolfseinden intact blijven, waardoor de landelijke uitstraling in stand blijft. Er zal gestreefd worden om de schuuruitstraling te behouden. De aanbouw aan de achterzijde van de schuur zal gesloopt worden en hier zal een terras gerealiseerd worden.

Om het gebouw functioneler te maken voor de nieuwe functie, zullen er enkele wijzigingen plaatsvinden aan de buitenzijde: dakkapellen aan één zijde, andere raam-deur-indeling en een balkon. Na of tijdens de ruimtelijke procedure zal overleg plaatsvinden met Welstand om te bekijken welke wijzigingen mogelijk zijn. Eén en ander zal voldoen aan het Bouwbesluit. Omdat nog niet exact vaststaat hoe de verbouwing gaat plaatsvinden is er in deze Ruimtelijke Onderbouwing geen schets opgenomen.



Foto: voorzijde te verbouwen schuur

De smalle schuur ten oosten van de te verbouwen schuur zal grotendeels gesloopt worden. Het achterste gedeelte blijft in stand. Op de plaats van het te slopen gedeelte wordt een tafeltennisplaats en een overdekt terras gerealiseerd. Tevens is er ruimte voor een zwembad (opbouw) voor de gasten.

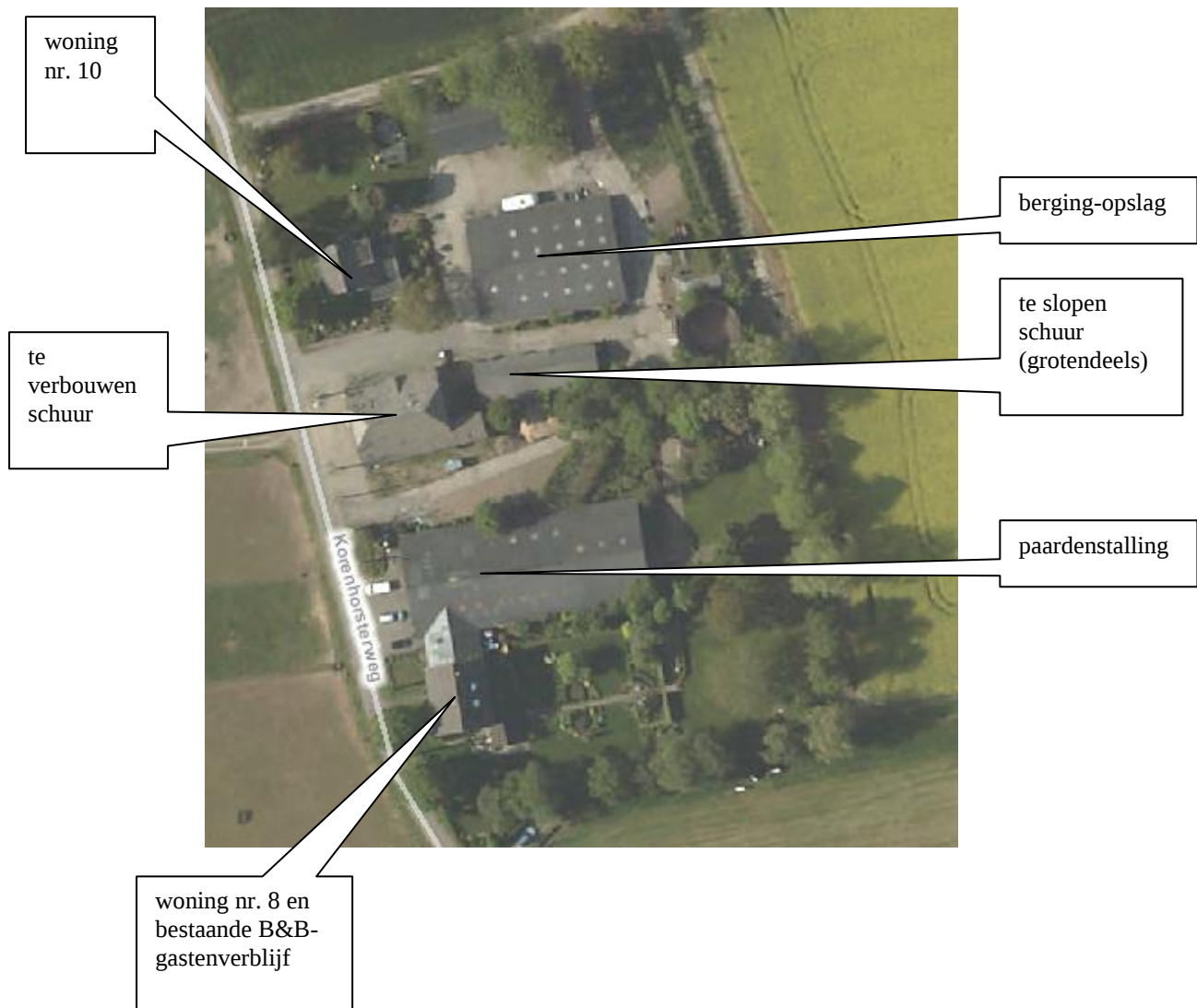
Tussen de te verbouwen schuren en de huidige paardenstalling zullen circa 12 parkeerplaatsen aangelegd worden. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting wat zal aansluiten op het reeds aanwezige groen. De mestsilo wordt gesloopt.

De ruimtelijke ingreep is niet groot, aangezien de eerste schuur met name intern wordt verbouwd en de te slopen oostelijk gelegen schuur niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de openbare weg.

Tussen de locaties Korenhorsterweg 8 en nummer 10 zal ten noorden van de te verbouwen schuren een wand worden geplaatst van lavasteen om de geluidsbelasting te beperken.

Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken moeten beide locaties een recreatieve bestemming krijgen. Enerzijds omdat de locatie Korenhorstweg 8 al jaren overnachtingsmogelijkheden aanbiedt en anderzijds om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Er zal in de nieuwe situatie hierdoor één recreatief bestemmingsvlak met twee bedrijfswoningen ontstaan. Dit is besproken met het college van B&W.

Een plattegrondtekening van de gewenste situatie is als bijlage los toegevoegd. Hieronder is op de luchtfoto de situatie weergegeven. Hieruit volgt wat de functies zijn van de verschillende gebouwen.



## **4.       Beleid**

---

### **4.1     Rijksbeleid**

#### **Nota Ruimte**

Met de vaststelling van de "Nota Ruimte. Ruimte voor ontwikkeling" op 23 april 2004 heeft het kabinet beoogd om het ruimtelijk rijksbeleid zoveel mogelijk onder te brengen in één strategische nota op hoofdlijnen. In de nota wordt uitgesproken dat het nationaal ruimtelijk beleid zich richt op krachtige steden en een vitaal platteland, het behouden en ontwikkelen van (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Daarbij richt het 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. De Nota Ruimte geeft aan dat de hoofdlijnen moeten worden uitgewerkt op provinciaal en/of gemeentelijk niveau. Op de kaart met daarop de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur ligt het plangebied niet in een gebied waarvoor specifiek nationaal beleid geldt. Derhalve is de voorgestane ontwikkeling van het plangebied niet in strijd of tegenspraak met het rijksbeleid, zoals geformuleerd in de Nota Ruimte.

### **4.2     Provinciaal en regionaal beleid**

#### **Ruimtelijke Verordening Gelderland**

De Ruimtelijke Verordening Gelderland is op 15 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten. Met een verordening kunnen Provinciale Staten regels stellen over de inhoud, toelichting of onderbouwing van bestemmingsplannen. Deze regels kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd. Om deze reden is (hierna) ook het relevante beleid uit het Streekplan Gelderland 2005, zoals dat tot voor kort gold, weergegeven.

Op het kaartbeeld 'Verstedelijking' maakt het plangebied onderdeel uit van een groter gebied dat is aangeduid als 'Verstedelijking algemeen'. In een bestemmingsplan wordt nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken niet toegestaan buiten bestaand bebouwd gebied, buiten de woningbouwcontour en buiten de zoekzones wonen en werken. In afwijking hierop kunnen initiatieven buiten deze gebieden in het bestemmingsplan tevens mogelijk worden gemaakt, voor zover het geen zoekgebied voor de ontwikkeling van een regionaal cluster glastuinbouw betreft. Door gemeenten kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden aan de bouwinitiatieven. In voorliggend geval is er sprake van een functieverandering naar een niet-agrarische functie (recreatie), in een gebied dat geen zoekgebied voor de ontwikkeling van een regionaal cluster glastuinbouw is. Voor het overige wat de inhoud van de Verordening betreft heeft dit geen betrekking op het plangebied of de omgeving ervan en ook niet op het initiatief.

In de Ruimtelijke Verordening Gelderland wordt een onderscheid gemaakt in waterwingebieden en grondwaterbeschermingsgebieden. Voor de grondwaterbeschermingsgebieden, waar hier sprake van is, geldt dat alleen bestemmingen worden toegestaan die geen hoger bodem- en/of grondwaterrisico met zich brengen dan de vigerende bestemming (stand-still-principe) dan wel bestemmingen die een verbetering ten opzichte van de bestaande bestemming betekenen (step forward-principe). Bij de

beoordeling of aan het stand still/step forward-principe wordt voldaan, wordt uitsluitend een ruimtelijke afweging gemaakt. Of een risico kan afnemen door het treffen van milieuhygiënische maatregelen wordt niet in de afweging meegenomen.

#### Conclusie

Samengevat kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aansluit op het provinciale beleid zoals dat in de Ruimtelijke Verordening Gelderland geformuleerd is. Door de bestemmingswijziging is er sprake van 'step-forward' wat betreft grondwaterbescherming, zie ook paragraaf 4.3 en 5.6.

### **Streekplan Gelderland 2005**

Het "Streekplan Gelderland 2005" is op 29 juni 2005 vastgesteld en is vanaf 20 september 2005 in werking. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Het provinciaal beleid van Gelderland wil zorgvuldig met de ruimte omgaan. De publieke en private partijen moeten de benodigde ruimte vinden en daar duurzaam mee omgaan. Hierbij wordt het meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd. Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005 dat op 29 juni 2005 door Provinciale Staten is vastgesteld. Het ruimtelijk beleid richt zich op de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur welke gevormd wordt door het groenblauwe raamwerk (natuur, water, landschap) en het rode raamwerk (wonen, werken, vervoer). In het groenblauwe raamwerk ligt het accent op het beschermen en versterken van aanwezige kwetsbare waarden en gebieden. In het rode raamwerk ligt het accent op het ontwikkelingsbeleid in de sfeer van stedelijke functies en intensieve land- en tuinbouwteelt. Tussen deze twee raamwerken liggen de multifunctionele gebieden waarvoor het provinciaal beleid globaal en beperkt is.

Volgens de beleidskaart 'ruimtelijke structuur' ligt de locatie in het multifunctionele gebied, nader aangeduid als 'waardevol landschap' (open essenlandschap rond het Bergher Bos/Montferland). De multifunctionele gebieden worden gezien als domein van de samenwerkende gemeenten waar de provinciale bemoeienis beperkt is.

#### Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met het provinciaal beleid.

### **Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevol Landschap**

In deze uitwerking van het streekplan zijn de waardevolle landschappen begrensd, is het beleid bepaald en zijn de kernkwaliteiten aangegeven. Voor de waardevolle landschappen die niet onder de EHS (Ecologische Hoofdstructuur) of het waardevol open gebied vallen, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk (ja, mits) zolang de kernkwaliteiten worden behouden en versterkt.

In het waardevol landschap dat wel samenvalt met de EHS zijn geen ontwikkelingen mogelijk (nee, tenzij). Ook in waardevol open gebied (valt altijd binnen Waardevol Landschap) zijn geen nieuwe bouwlocaties mogelijk en geldt voor overige ruimtelijke ingrepen een 'nee, tenzij' regiem.

De locatie ligt buiten de EHS en buiten het waardevol open gebied. Er geldt derhalve een 'ja, mits' benadering. De kernkwaliteiten voor dit gebied zijn:

- Waardevolle open essen op de flanken van de stuwwal met bouwland
- Landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol contrast tussen open essen en besloten bosgebied

- Reliëfrijk en slingerende wegen
- Zicht vanuit de omgeving op de stuwwal

### Conclusie

Vooraf het zicht vanuit de omgeving op de stuwwal is van belang voor de locatie. Op de locatie Korenhorsterweg 8-10 wordt een schuur hergebruikt. Er vindt geen uitbreiding plaats. De kernkwaliteiten worden niet aangetast en het initiatief is daarom niet in strijd met de streekplanuitwerking. Door middel van landschappelijke inpassing zal het initiatief ingepast worden.

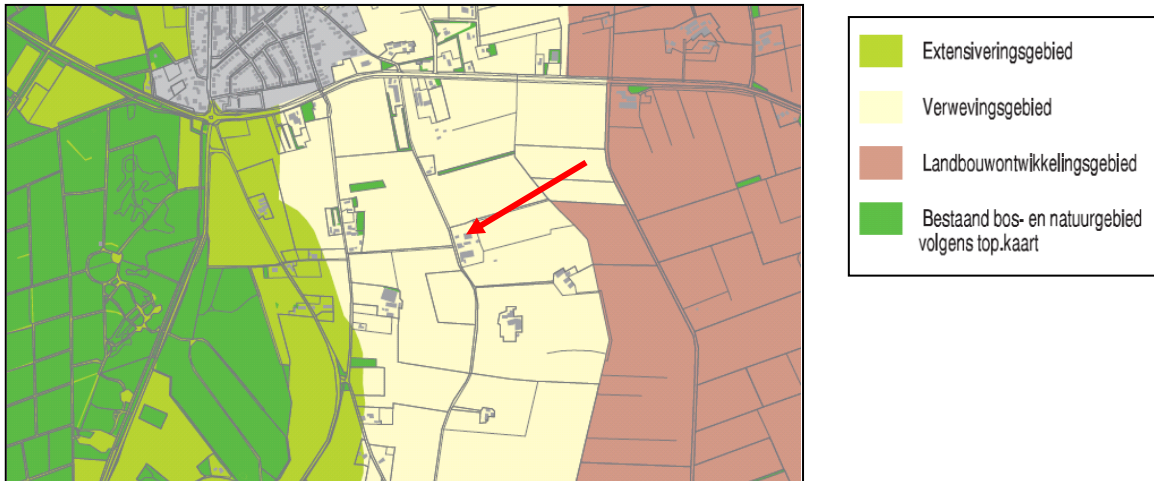
In de huidige situatie is sprake van een 'groen erf' met veel beplanting en bomen. In de nieuwe situatie blijft dit gehandhaafd. Het extra groen op het erf zal heeft geen negatieve gevolgen voor het zicht op de stuwwal, omdat dit met name lage begroeiing betreft. Dit volgt ook uit de inrichtingsschets bij deze onderbouwing. Ook in de huidige situatie wordt het zicht op de stuwwal niet belemmerd.



Foto: zicht op de stuwwal vanaf de locatie

## Reconstructieplan

Volgens het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers is de locatie gelegen in het verwevingsgebied.



Afbeelding: uitsnede zonering reconstructieplan

Op circa 315 meter in oostelijke richting ligt een landbouwontwikkelingsgebied (LOG). Gezien de ligging van de kern Azewijn zullen in het LOG tussen de locatie Korenhorsterweg 8-10 en Azewijn geen grootschalige intensieve veehouderij-ontwikkelingen plaatsvinden, die gefrustreerd zouden kunnen worden door het initiatief op de locatie Korenhorsterweg 8-10.

In paragraaf 3.4.7 (Agro-toeristische activiteiten en nieuwe recreatie ondernemers) van de bijlage van het Reconstructieplan wordt ingegaan op recreatieve ontwikkelingen. Recreatie kan voor agrarische ondernemers een nieuw ondernemersperspectief bieden, bijvoorbeeld met agro-toeristische voorzieningen en gedifferentieerde en nieuwe verblijfsrecreatieve voorzieningen. Dit compenseert het banenverlies, draagt bij aan een vitaal en leefbaar platteland en biedt ruimte aan de recreatieve behoeftes. Dit agrotourisme kan worden gekoppeld aan de recreatieve infrastructuur in de stedelijke uitloopgebieden en in en rond de gebieden met veel verblijfsrecreatie. De ontwikkeling van agrotourisme dient te voldoen aan de algemeen geldende eisen van professionaliteit in de sector. De dagrecreatie kan de nadruk te krijgen in de vorm van kleine attracties (zoals kaasboerderijen), 'doen en beleven' staan centraal. Verblijf, zoals minicampings, kan een aanvulling vormen op de dagrecreatieve ontwikkeling. Vooral het 'echte' plattelandsgebied is geschikt voor kleinschalige ontwikkelingen. Ontwikkeling van logies op agrarische bedrijven zal vooral gestimuleerd kunnen worden als dit in het teken staat van behoud van erfgoed (hoeve, stallen).

### Conclusie

Het reconstructieplan stelt ten aanzien van het initiatief geen beperkingen. Kijkende naar de recreatieve ontwikkelingen biedt het juist mogelijkheden voor hergebruik van vrijgekomen agrarische gebouwen voor niet agrarische functies (omschakeling).

### **Overig**

De locatie is niet gelegen in een stiltegebied of binnen de ecologische hoofdstructuur.

### **4.3 Waterschapsbeleid**

#### **Waterbeheerplan 2007-2010**

In het waterbeheerplan 2007-2010 streeft het waterschap Rijn en IJssel naar:

- Schoon water
- levend water
- functioneel water
- uitvoering/realiseren beleid

Voor de realisatie van gewenste grondwaterstanden en oppervlaktewaterpeilen gebruikt het waterschap de GGOR-aanpak (gewenst grond- en oppervlaktewaterregime). In overeenstemming met bestemming, functie en gebruik van gebieden wordt het gewenst grond- en oppervlaktewaterregime vastgesteld.

In de Provinciale Structuurvisie en in de toelichting van de Provinciale Ruimtelijke verordening staat dat toekomstige bestemmingen geen groter risico op grondwaterverontreiniging mogen opleveren dan in een huidige situatie het geval is. In de huidige situatie hebben beide locaties een agrarische bestemming. Locatie Korenhorsterweg 10 valt onder het Besluit landbouw Milieubeheer (melkvee en mestopslag). In de gewenste situatie hebben beide locaties een recreatieve bestemming. De mestilo wordt gesaneerd en de melding BLM wordt ingetrokken. Bij de recreatieve bestemming zijn er geen risico's voor grondwaterverontreiniging. Hiermee is de toekomstige bestemming gunstiger dan de huidige situatie.

Door de ligging van de locatie in het grondwaterbeschermingsgebied 'dr. Van Heeck', heeft de provincie in samenspraak met het waterschap c.q. Vitens beoordeeld of de bestemmingswijziging problemen oplevert. Aangegeven wordt dat het voorgenomen initiatief niet leidt tot een toename van bebouwing. De kelders met een agrarische functie worden afgedicht. Daarom wordt er geen vergroting van het risico op grondwaterverontreiniging verwacht en is er geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

Bij de verbouwing zal rekening worden gehouden met de samenstelling van de bouwmaterialen (kenmerken als o.a. uitlogende materialen). Aangezien momenteel niet bekend is hoe exact de verbouwing uitgevoerd zal worden en wie de aannemer wordt, kan in deze Ruimtelijke Onderbouwing geen lijst worden opgenomen met toe te passen bouwmaterialen.

#### Conclusie

De locatie bevindt zich in het grondwaterbeschermingsgebied van een drinkwateronttrekkingslocatie. Er vindt echter geen grondwateronttrekking plaats op de locaties Korenhorsterweg 8 en 10. Verder neemt het bebouwd oppervlak niet toe. Hierom heeft het initiatief geen invloed op het grond- of oppervlaktewater. Door de bestemmingswijziging vindt er geen hoger bodem- en/of grondwater risico met zich mee.

### **4.4 Gemeentelijk beleid**

#### **Bestemmingsplan**

Volgens het vigerende bestemmingsplan, bestemmingsplan buitengebied 2000 herziening 2002 Bergh en Gendringen, is de locatie aan de Korenhorsterweg gelegen in het agrarisch gebied. Voor de locaties Korenhorsterweg 8 en 10 is een agrarisch bouwperceel opgenomen op de plankaart. Deze beide agrarische bouwpercelen zijn tegen elkaar gesitueerd (zie bijlage 2). De betreffende schuren staan volgens de plankaart op het agrarische bouwperceel van nummer 10, maar zijn in eigendom van initiatiefnemers.

Door de achterzijde van beide bouwpercelen loopt de grens van het Grondwaterbeschermingsgebied. De locaties Korenhorsterweg 8 en 10 vallen binnen de zone Grondwaterbeschermingsgebied. Uit het bestemmingsplan volgen geen belemmeringen hiervan voor de geplande ontwikkelingen op de locatie.

Wijziging van bestemming is vanuit het bestemmingsplan niet zondermeer mogelijk. Om de beide locaties één gezamenlijke recreatieve bestemming te geven zal een bestemmingsplanherziening doorlopen moet worden. Gemeente Montferland heeft op 22 juli 2008 reeds aangegeven te willen meewerken aan de plannen van initiatiefnemers. Het plan voor de Korenhorsterweg 8 kan niet los gezien worden van de planologische situatie op de locatie Korenhorsterweg 10. Deze laatste locatie bepaald door de bestemming en hindercontouren de mogelijkheden voor de verbouw van de betreffende schuur. Hierom wordt voorgesteld beide locaties een recreatieve bestemming te geven.

Onlangs is het nieuwe bestemmingsplan buitengebied vastgesteld. Een uitsnede van de plankaart is in bijlage 2 bijgevoegd. In het nieuwe bestemmingsplan heeft de locatie Korenhorsterweg 8 een woonbestemming. Nummer 10 heeft een agrarische bestemming.

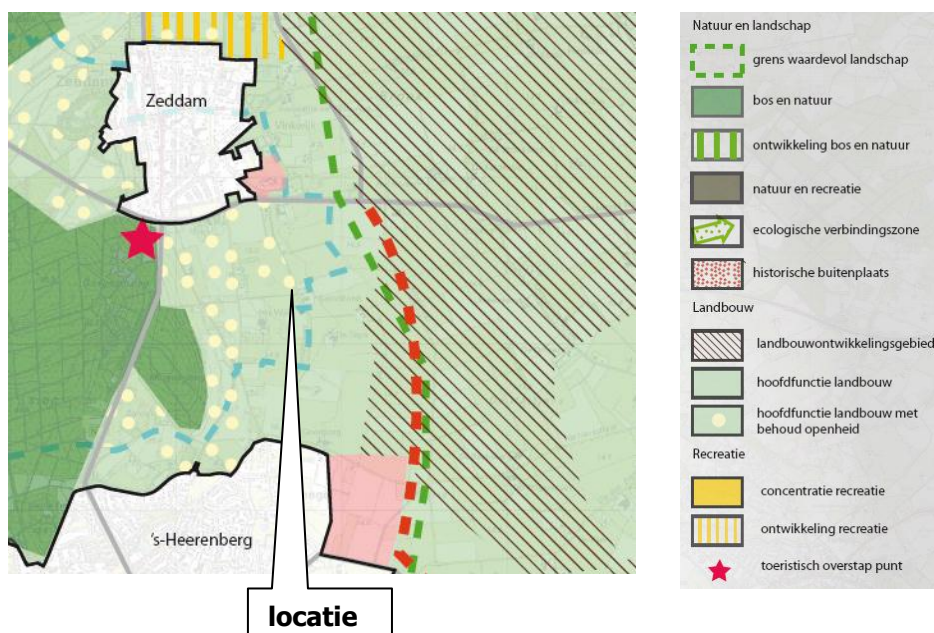
### Conclusie

Voor de gewenste ontwikkeling dient een bestemmingsplanherziening gevolgd te worden. Het initiatief past in de visie om nieuwe functies toe te staan in het buitengebied.

### **Structuurvisie Montferland**

De op 23 april 2009 vastgestelde structuurvisie Montferland heeft als doel het samenbrengen en actualiseren van de bestaande visies en andere beleidsvisies in een nieuwe visie. Hierin zijn enkele uitbreidingslocaties opgenomen voor woningbouw en een bedrijventerrein. De visie is verder uitgewerkt in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied.

De locatie Korenhorsterweg 8/10 is volgens de kaart behorende bij de structuurvisie gelegen in 'waardevol landschap' met hoofdfunctie landbouw met behoud openheid. Verder ligt de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied.



### Conclusie

Het initiatief is niet in strijd met de structuurvisie Montferland.

## **5. Kenmerken en gevolgen**

---

### **5.1 Bodem**

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten behoeve van het initiatief heeft Econsultancy uit Doetinchem de situatie beoordeeld. De resultaten zijn onderstaand samengevat.

In verband met de voorgenomen bestemmingsherziening van de onderzoekslocatie aan de Korenhorsterweg 8-10 in Lengel zijn door Econsultancy de volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek, kenmerk MON.E15.NEN, rapportnr. 11035385, d.d. 18 mei 2011);
- Verkennend en nader onderzoek asbest in bodem/puin, kenmerk MON.E19.NEA, rapportnr. 11045501, d.d. 21 juni 2011.

Op basis van het vooronderzoek zijn een aantal deellocaties nader onderzocht. Het betreft een drietal verwijderde bovengrondse (diesel)tanks en een bovengrondse dieseltank + afleverplaats. Van een in het verleden afgebrande schuur zijn nog puinresten aanwezig in de ondergrond.

Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen, anders dan een ingegraven schuur, gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Gelet op de plaatselijk aangetoonde lichte verontreinigingen in de bovengrond (voormalige dieseltank), het ontbreken van verontreinigingen in de ondergrond en gelet op het regionale karakter van de plaatselijk voorkomende lichte metaalverontreiniging in het grondwater bestaan er volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, op basis van de huidige onderzoeksresultaten, dan ook géén belemmeringen voor de verbouw en de bestemmingsplanherziening op de locatie.

Tijdens bovengenoemd onderzoek is vastgesteld dat er op de onderzoekslocatie, ten noorden van de paardenstal bij nr 8. sprake is van een puindemping. Hier is in 1971 een afgebrande schuur ingegraven. Hierom is nader onderzoek asbest in bodem/puin en aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

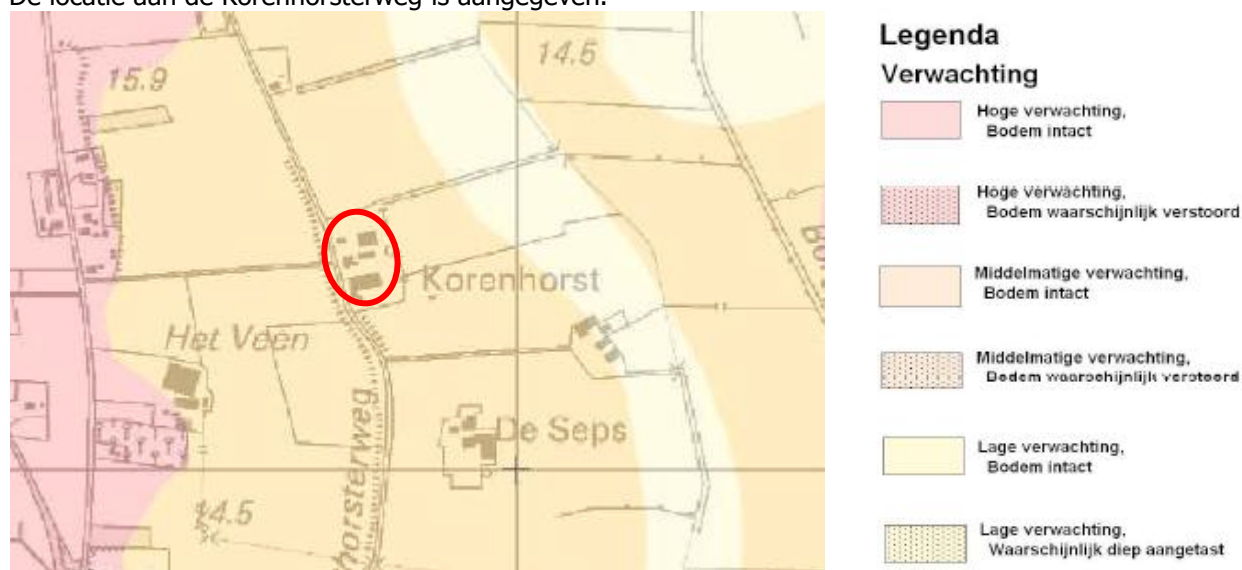
Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de locatie niet (geheel) vrij is van asbest. De concentraties bevinden zich echter beneden de 100 mg/kg d.s. Er bestaat derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend nader bodemonderzoek. Op basis van de onderhavige resultaten zijn, met betrekking tot de parameter asbest, geen specifieke maatregelen noodzakelijk voor de ontgraving ten behoeve van de geplande herinrichtingswerkzaamheden. Echter, gelet op het feit dat sprake is van een puindemping kan de aanwezigheid van zogenaamde asbestnesten op de onderzoekslocatie niet uitgesloten worden. Bij de ontgraving dient men hier extra aandacht aan te besteden en bij het eventueel aantreffen hiervan de risicoklasse aan te passen.

Met betrekking tot het uitgevoerde chemisch-analytisch onderzoek blijkt dat de zwak puinhoudende bovengrond licht verontreinigd is met lood, zink en PAK. Zowel in de zwak puinhoudende ondergrond als in de zintuiglijk schone ondergrond zijn analytisch geen verontreinigingen aangetoond.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de boven en onder de puindemping gelegen bodem géén belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanherziening en verbouw op de onderzoekslocatie.

## 5.2 Archeologie

Hieronder is een gedeelte van de Indicatieve kaart van Archeologische Waarden (IKAW) weergegeven. De locatie aan de Korenhorsterweg is aangegeven.



Afbeelding: uitsnede indicatieve kaart van archeologische verwachtingswaarden

De locatie bevindt zich in een gebied waar volgens de kaart een middelmatige archeologische verwachting geldt. In de directe omgeving bevinden zich volgens de kaart geen archeologische monumenten.

Volgens de maatregelenkaart van de gemeente Montferland (bijlage van de structuurvisie) ligt de locatie in het gebied AWW 5: streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen dieper dan 30 cm –mv en een oppervlak van meer dan 100m<sup>2</sup> is voorafgaand aan vergunningverlening archeologisch inventariserend veldonderzoek (IVO-overig) verplicht.

Er is geen sprake van 'bouwwerkzaamheden' in de grond. De tafeltennisplaats zal gebouwd worden op bestaande fundering. Het zwembad is een opbouw-bad. Hiervoor is geen fundering nodig. DE bestaande vloeren worden grotendeels gehandhaafd. Ook voor het terras is geen nieuwe fundering nodig. Hierom is er geen directe aanleiding om een veldonderzoek naar archeologische waarden uit te laten voeren.

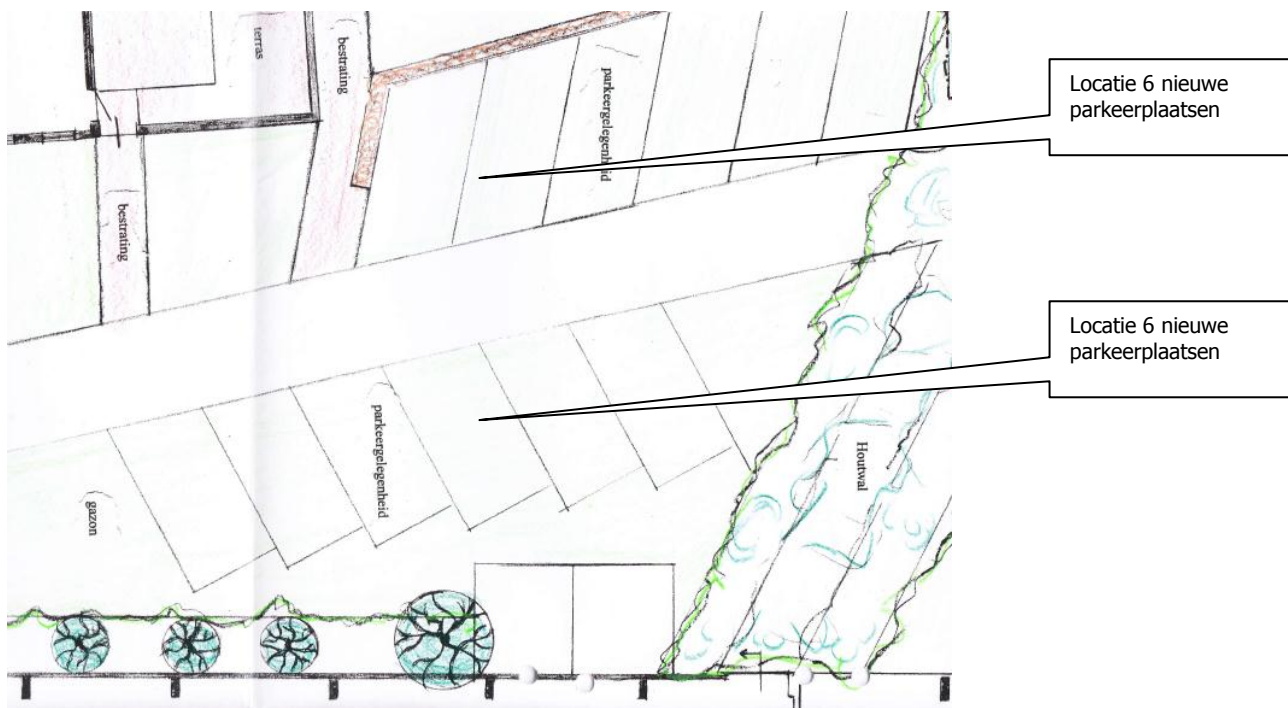
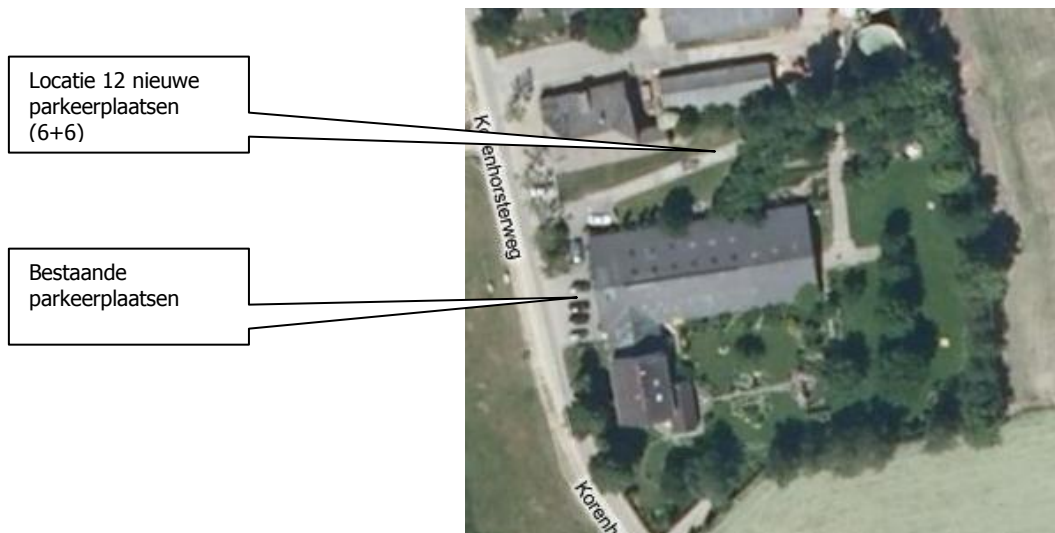
## 5.3 Ontsluiting en parkeerfaciliteiten

De locatie wordt door de Korenhorsterweg ontsloten. De Korenhorsterweg komt na circa 600 m uit op de doorgaande Terborgseweg (N316).

In onderstaande tabel is het geschatte totaal aantal overnachtingen en boekingen weergegeven volgens het onderzoek Centrum voor Groepsaccommodaties:

| Soort boeking (huidig pension+nieuwbouw)       | 2010 | 2011 |
|------------------------------------------------|------|------|
| Recreatieve boekingen groepen                  | 92   | 103  |
| Aantal groepen zakelijke markt                 | 25   | 50   |
| Break&Breakfast (aantal indiv. overnachtingen) | 500  | 550  |
| Totaal                                         | 617  | 703  |

Gezien het gegeven dat de verkeersbewegingen overwegend overdag plaats vinden en er een goede toegankelijkheid van het bedrijf vanaf de openbare weg is, worden er geen onveilige verkeerssituaties verwacht.



Afbeelding. Detailuitsnede nieuwe parkeerplaatsen (linksboven de te verbouwen schuur)

Op het bedrijf worden een 12-tal nieuwe parkeerplekken gerealiseerd bij de 8 bestaande plekken. Totaal zijn er 20 parkeerplaatsen. In de bijlage wordt dit nader toegelicht. Gezien het feit dat een groot deel van de gasten in groepen komt en er plek is voor circa 30 personen, zijn er voldoende parkeerfaciliteiten op het eigen erf aanwezig. In extreme situaties kan in overleg gebruik worden gemaakt van parkeergelegenheid op de locatie Korenhorstweg 10.

#### 5.4 Geluid en wegverkeer

De Korenhorsterweg is een gemeentelijke weg die bestemd is voor lokaal verkeer. Uit verkeersgegevens voor het jaar 2020 volgt dat het aantal motorvoertuigen per etmaal 700 bedraagt. Kijkende naar wegen in de omgeving is dit een rustige weg. Door de aanleg van de 'ontbrekende schakel' (N316) zal de verkeersdruk op de Korenhorsterweg afnemen. Gezien de afstand van omliggende wegen tot de locatie, hebben andere wegen akoestisch gezien geen invloed. Er wordt geen hoge geluidsbelasting verwacht.

Gemeente Montferland geeft verder aan dat op grond van de Wet geluidhinder de situatie niet onderzocht te worden: het is geen voor geluid gevoelig object.

Verblijfsruimten in het gebouw zullen conform afdeling 3.1 van het bouwbesluit voldoende geluidswerend zijn, zodat er binnen altijd sprake zal zijn van een goed leefklimaat.

De VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' geeft indicatieve afstanden voor de geluidshinder die de ontwikkeling op de locatie veroorzaakt richting derden. Bij de categorie hotels en pensions is de hoogste afstand qua geluid 50 m tot derden, gemeten vanaf de rand van het bestemmingsvlak. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

## **5.5 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a** er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b** de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c** het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d** de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. De toename van verkeersbewegingen die een dergelijk project met zich meebrengt wordt aangemerkt als 'niet in betekende mate'. Het betreffende initiatief aan de Korenhorsterweg heeft betrekking op de verbouw van een schuur tot gastenverblijf. Gezien bovenstaande normen en de zeer geringe toename van verkeersbewegingen is aannemelijk dat het project derhalve aan te merken is als 'niet in betekende mate'.

### *Conclusie*

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

## **5.6 Flora en fauna**

Door Econsultancy b.v. uit Doetinchem is onderzoek verricht naar de voorkomende flora en fauna. Het volgende is geconcludeerd:

- Bij verbouw van de voormalige stal blijven de aanwezige ruimtes onder de dakrand behouden.
- De onderzoekslocatie wordt door de steenuil gebruikt als rustplaats en is geschikt als potentiële nestplaats. Verder vormt de onderzoekslocatie een geschikt habitat voor algemeen voorkomende broedvogels als huismus, boerenzwaluw, zwarte roodstaart en witte kwikstaart. Vleermuizen zullen de onderzoekslocatie alleen gebruiken om te foerageren.

- Buiten de onderzoekslocatie bevindt zich een vast rust- en verblijfplaats voor de kerkuil. De aanwezige uilenkast is in gebruik door de kerkuil.
- Voor beschermde soorten uit de overige soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat.
- Het leefgebied van de steenuil wordt niet wezenlijk aangetast en er is geen sprake van overtreding van de Flora- en Faunawet, mits de potentiële nestplaats wordt gecompenseerd door het plaatsen van een steenuilenkast. Deze dient te worden geplaatst alvorens de schuur te slopen.
- Het uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van broedgevallen binnen de invloedssfeer van het te verstoren terreindeel voor aanvang van de werkzaamheden, of de werkzaamheden buiten het broedseizoen van weidevogels uitvoeren, kan voorkomen dat verstoring van broedvogels plaats vindt.
- De ecologische hoofdstructuur wordt niet aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura2000) is niet aan de orde.
- Nader onderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht.
- Een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Flora en Faunawet is niet noodzakelijk, ervan uitgaande dat er geen broedgevallen worden verstoord.

Conclusies van Econsultancy zijn verwoord in een rapport. Deze is als losse bijlage toegevoegd.

Verder zijn in de nabije omgeving van de locatie (straal van 5 km) geen gebieden gelegen die bescherming genieten in het kader van de Natuurbeschermingswet of habitatrichtlijn. Het dichtst bijgelegen gebied betreft het Beschermde natuurmonument De Zumpe bij Doetinchem op circa 7800 m.

Er wordt een vereveningsovereenkomst c.q. anterieure overeenkomst opgesteld tussen initiatiefnemers en de gemeente voor de plaatsing van de nestkast van de steenuil. Hiermee wordt gewaarborgd dat de nestkast daadwerkelijk wordt geplaatst en dat de nestkast correct wordt geplaatst.

## 5.6 Watertoets en grondwaterbeschermingsgebied

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld, waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces dient te worden doorlopen. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt.

| Thema                             | Toetsvraag                                                                                                                                                                | Relevant | Intensiteit |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|
| Veiligheid                        | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)                                                 | Nee      | 2           |
|                                   | 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?                                                                                            | Nee      | 2           |
| Riolering en Afvalwaterketen      | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?                                                                                                | Nee      | 2           |
|                                   | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?                                                                                                                       | Nee      | 1           |
|                                   | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                                           | Nee      | 1           |
| Wateroverlast (oppervlakte-water) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?                                                                                   | Nee      | 2           |
|                                   | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?                                                                                    | Nee      | 1           |
|                                   | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?                                                                                                     | Nee      | 1           |
|                                   | 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                                              | Nee      | 1           |
| Oppervlakte-waterkwaliteit        | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                  | Nee      | 1           |
| Grondwater-overlast               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?                                                                                             | Nee      | 1           |
|                                   | 3. Is in het plangebied sprake van kwel?                                                                                                                                  | Nee      | 1           |
|                                   | 4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?                                                                                                            | Nee      | 1           |
| Grondwater-kwaliteit              | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                              | Ja       | 1           |
| Inrichting en beheer              | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?                                                                    | Nee      | 1           |
|                                   | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                 | Nee      | 2           |
| Volksgezondheid                   | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?                                                                                         | Nee      | 1           |
|                                   | 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)? | Nee      | 1           |
| Natte natuur                      | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                                                 | Nee      | 2           |
|                                   | 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?                                                                                                                  | Nee      | 2           |
|                                   | 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                    | Nee      | 1           |
|                                   | 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?                                                                                                                 | Nee      | 1           |
| Verdroging                        | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?                                                                                                                         | Nee      | 1           |
| Recreatie                         | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                              | Nee      | 2           |
| Cultuurhistorie                   | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                                                   | Nee      | 1           |

Tabel1. Watertoets

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

Het beleid voor de waterwin- en grondwaterbeschermingsgebieden is opgenomen in de Provinciale Structuurvisie (voorheen Streekplan), het Gelders Milieuplan en het Waterplan. De regels hiervoor staan in de Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG). De Provinciale milieuverordening is niet van toepassing aangezien de gedragingen van het initiatief zich binnen de inrichting afspelen. De milieuverordening gaat over de gedragingen buiten de inrichting.

In de Provinciale Structuurvisie en in de toelichting van de Provinciale Ruimtelijke verordening staat dat toekomstige bestemmingen geen groter risico op grondwaterverontreiniging mogen opleveren dan in een huidige situatie het geval is. In de huidige situatie hebben beide locaties een agrarische bestemming. Locatie Korenhorsterweg 10 valt onder het Besluit landbouw Milieubeheer (melkvee en mestopslag). In de gewenste situatie hebben beide locaties een recreatieve bestemming. De mestsilo wordt gesaneerd en de melding BLM wordt ingetrokken. Bij de recreatieve bestemming zijn er geen risico's voor grondwaterverontreiniging. Hiermee is de toekomstige bestemming gunstiger dan de huidige situatie.

Door de ligging van de locatie in het grondwaterbeschermingsgebied 'dr. Van Heeck', heeft de provincie in samenspraak met het waterschap beoordeeld of de bestemmingswijziging problemen oplevert. Aangegeven wordt dat het voorgenomen initiatief niet leidt tot een toename van bebouwing. De kelders met een agrarische functie worden afgedicht. Daarom wordt er geen vergroting van het risico op grondwaterverontreiniging verwacht en is er geen belemmering voor de wijziging van de bestemming.

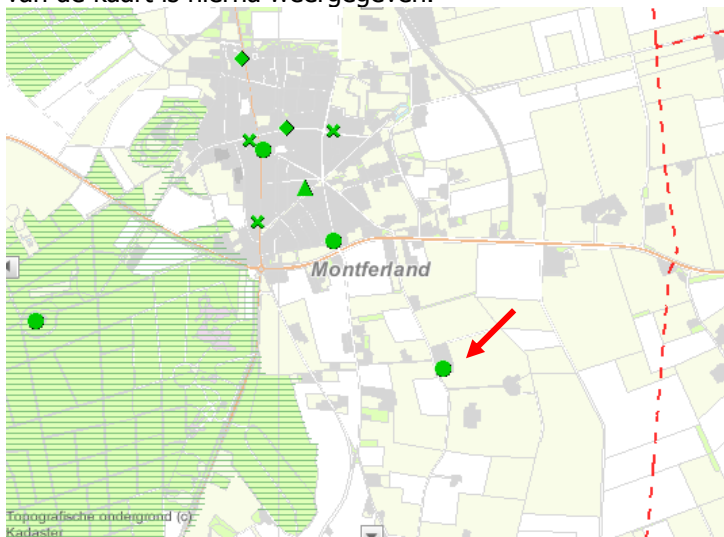
Conclusie:

De plannen zijn niet strijdig met de wet- en regelgeving rond het thema water. Voor het voorliggende plan zijn Provincie en Vitens bevoegd gezag i.v.m. de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied.

## 5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om risico's die omwonenden lopen door vliegverkeer en door de productie, het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen.

Gekeken is naar de risicokaart van de provincie Gelderland. Hieruit volgt dat ter hoogte van genoemde locatie geen specifieke zaken spelen die van invloed kunnen zijn op de externe veiligheid. Een afbeelding van de kaart is hierna weergegeven.



De locatie aan de Korenhorsterweg is zelf op de kaart aangewezen als gevoelig object (groene symbolen). De dichtbijgelegen locatie met gevaarlijke stoffen is een aardgaspijpleiding van de Gasunie (rode stippellijn) op ongeveer 1 km afstand van de planlocatie. Gasleidingen vallen onder het op 1 januari 2010 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De hier bedoelde buisleiding heeft een PR 10-6 contour van 0 meter en een effectafstand (1% letaliteit) van 75 meter. Het plangebied ligt ver buiten deze afstand waardoor er ten opzichte van deze buisleiding geen sprake is van een nader te verantwoorden EV-risico.

## 5.8 Landschappelijke inpassing

De ruimtelijke ingreep op de omgeving door het initiatief is erg klein, doordat er sprake is van hergebruik van een gebiedskenmerkend gebouw en gedeeltelijke sloop van een tweede ontsierend gebouw. Op de locatie is reeds groen aanwezig. Op de tekening die als bijlage is toegevoegd is aangegeven hoe gedacht wordt over de landschappelijke inpassing. Het nieuwe groen zal vooral aansluiten bij de reeds aanwezige beplanting. Op de bijgevoegde tekening worden de soorten tevens benoemd.

Volgens de visie in het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 'van nieuwe noabers en brood op de plank' ligt de locatie Korenhorsterweg 8-10 op de scheiding tussen 'de parelketting van dorpen en erven' en de 'broeklanden'. Kijkend naar de directe omgeving ligt de locatie in een redelijk open gebied.

Geconcludeerd kan worden dat de locatie reeds landschappelijk is ingepast en dat met het 'nieuwe groen' hierop zal worden aangesloten. Initiatiefnemers staan open voor aanvullingen van de zijde van de gemeente.

## 5.9 Milieuhygiënische aspecten

Momenteel hebben de locaties Korenhorsterweg 8 en 10 een agrarische bestemming. Op locatie Korenhorsterweg nummer 8 vinden echter geen agrarische activiteiten meer plaats. De paarden worden hobbymatig gehouden en gasten brengen af en toe paarden mee.

Op de locatie Korenhorsterweg nummer 10 staat tevens geen vee meer. Deze locatie is momenteel een akkerbouwbedrijf. De mestopslag/mestsilo wordt alleen in het voorjaar enkel weken gebruikt ten behoeve van de tijdelijke opslag van mest. De afstand van de mestsilo tot het nieuwe gastenverblijf bedraagt 50 meter. De mestsilo wordt echter gesloopt.

Op de locatie Korenhorsterweg nummer 10 staat een dieselolietank van circa 1500 liter. Deze tank staat in een lekbak en er zijn blusmiddelen voorhanden.

### *Voorgrondbelasting geur en belemmering andere bedrijven*

De locatie ligt op ruim 220 meter van omliggende agrarisch bedrijven (niet intensieve veehouderijen). Bij dieren waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld volgt uit de Wet geurhinder en veehouderij dat er een vast afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object in het buitengebied aangehouden dient worden. De afstand van de grens van bouwpercelen van omliggende niet-intensieve veehouderijen bedraagt over meer dan 50 meter tot de locatie Korenhorsterweg 8-10. Hiermee ligt de locatie niet in een geurcontour van deze bedrijven en andersom belemmert het initiatief de ontwikkeling van de omliggende niet-intensieve bedrijven niet.

In de omgeving liggen drie bedrijven met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Voor deze bedrijven is een berekening met het programma V-stacks gemaakt om de geurbelasting op de planlocatie te beoordelen.

In de bijlage is een kaart opgenomen met daarop de omliggende agrarisch bedrijven met dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurberekening met V-stacks. Hieruit volgt een (voorgond) geurbelasting van maximaal 1,5 ouE/m<sup>3</sup>. De norm in het buitengebied bedraagt 14,0 ouE/m<sup>3</sup>.

Binnen een straal van circa 500 meter rondom de locaties liggen tevens enkele groothandelsbedrijven (VNG-brochure categorie 2). Uit de VNG-brochure volgt een minimale afstand tot deze niet-agrarische bedrijven van 30 meter. Gezien de afstanden tot deze niet-agrarische bedrijven leidt de ontwikkeling op de locatie niet tot belemmeringen voor deze bedrijven. Het betreft de bedrijven:

- WD Engineering, Oude Doetinchemseweg 4 (groot- en detailhandel, reparatie auto's)
- Knikkink BV, Terborgseweg 8 (bouwnijverheid)
- Fides Personeelsdiensten, Terborgseweg 10 (verhuur roerende goederen en overige dienstverlening)

### *Achtergrondbelasting geur*

Omdat in nabijheid van het plangebied verschillende veehouderijen gelegen zijn, dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur. Daarbij dient antwoord gegeven te worden op de volgende vraag:

1. Is ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd (belang geurgevoelig object)?

### Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

De Raad van State heeft bij uitspraak van 7 oktober 2009, zaak nr. 200900801/1/R3, overwogen dat indien de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm wordt overschreden, dit niet met zich brengt dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Evenmin kan indien de voor veehouderijen toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, er zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Normen uit de Wgv of normen die bij verordening zijn gesteld, kunnen daarom niet één op één worden vertaald ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wel kan op basis van de zgn. voorgrond- en achtergrondbelasting het percentage potentieel gehinderden worden vastgesteld. In onderstaande tabel zijn deze hinderpercentages weergegeven (Infomil 2007).

**Tabel A. Relatie tussen de achtergrondbelasting en de geurhinder**

| Achtergrondbelasting *<br>[ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> als 98-percentiel] | Geurhinder         |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
|                                                                               | Concentratiegebied | Niet-concentratiegebied |
| 1                                                                             | 2%                 | 4%                      |
| 1,5                                                                           | 3%                 | 5%                      |
| 2                                                                             | 4%                 | 6%                      |
| 3                                                                             | 5%                 | 9%                      |
| 4                                                                             | 6%                 | 11%                     |
| 5                                                                             | 7%                 | 12%                     |
| 6                                                                             | 8%                 | 14%                     |
| 7                                                                             | 10%                | 16%                     |
| 8                                                                             | 10%                | 17%                     |
| 9                                                                             | 11%                | 19%                     |
| 10                                                                            | 12%                | 20%                     |
| 12                                                                            | 14%                | 23%                     |
| 14                                                                            | 16%                | 25%                     |
| 16                                                                            | 17%                | 27%                     |
| 18                                                                            | 19%                | 29%                     |
| 20                                                                            | 20%                | 31%                     |
| 22                                                                            | 21%                | 32%                     |
| 24                                                                            | 22%                | 34%                     |
| 26                                                                            | 24%                | 36%                     |

**Tabel B. Relatie tussen de voorgrondbelasting en de geurhinder**

| Voorgrondbelasting *<br>[ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> als 98-percentiel] | Geurhinder         |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
|                                                                             | Concentratiegebied | Niet-concentratiegebied |
| 1                                                                           | 4%                 | 7%                      |
| 1,5                                                                         | 5%                 | 9%                      |
| 2                                                                           | 6%                 | 11%                     |
| 3                                                                           | 8%                 | 15%                     |
| 4                                                                           | 11%                | 19%                     |
| 5                                                                           | 12%                | 21%                     |
| 6                                                                           | 14%                | 24%                     |
| 7                                                                           | 16%                | 26%                     |
| 8                                                                           | 17%                | 29%                     |
| 9                                                                           | 19%                | 31%                     |
| 10                                                                          | 20%                | 33%                     |
| 12                                                                          | 23%                | 36%                     |
| 14                                                                          | 25%                | 39%                     |
| 16                                                                          | 27%                | 42%                     |
| 18                                                                          | 29%                | 44%                     |
| 20                                                                          | 31%                | 46%                     |

### Voor- en achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting als gevolg van de veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object of objecten. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. De veehouderij die de voorgrondbelasting veroorzaakt, wordt ook meegenomen bij het berekenen van de achtergrondbelasting.

Het onderscheid tussen de voor- en achtergrondbelasting is noodzakelijk, omdat uit onderzoek is gebleken dat de geurhinder als gevolg van de geurbelasting van één veehouderij anders is dan als gevolg van de totale geurbelasting van meerdere veehouderijen, de achtergrondbelasting. Wanneer bijvoorbeeld één veehouderij een geurbelasting van 10 ouE/m<sup>3</sup> op een geurgevoelig object veroorzaakt, leidt dat tot meer hinder dan indien drie veehouderijen gezamenlijk 10 ouE/m<sup>3</sup> veroorzaken.

Als vuistregel geldt dat de voorgrondbelasting maatgevend is indien die tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Op grond hiervan zijn twee situaties te onderscheiden:

1. Bedraagt de voorgrondbelasting minder dan de helft van de achtergrondbelasting, dan is de achtergrondbelasting bepalend voor de hinder.
2. Als de voorgrondbelasting meer bedraagt dan de helft van de achtergrondbelasting, dan zal de voorgrondbelasting altijd tot het hoogste geurhinderpercentage leiden.

Door de GGD Nederland (GGD 2002) is onderzoek gedaan naar de relatie tussen geurhinder van veehouderijen en de milieukwaliteit van de leefomgeving. Door de GGD zijn hiervoor de volgende relaties vastgesteld:

| Milieukwaliteit | Geurgehinderden (%) |
|-----------------|---------------------|
| Zeer goed       | < 5                 |
| Goed            | 5 – 10              |
| Redelijk goed   | 10 – 15             |
| Matig           | 15 – 20             |
| Tamelijk slecht | 20 – 25             |
| Slecht          | 25 – 30             |
| Zeer slecht     | 30 – 35             |
| Extreem slecht  | 35 - 40             |

Bron: GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)

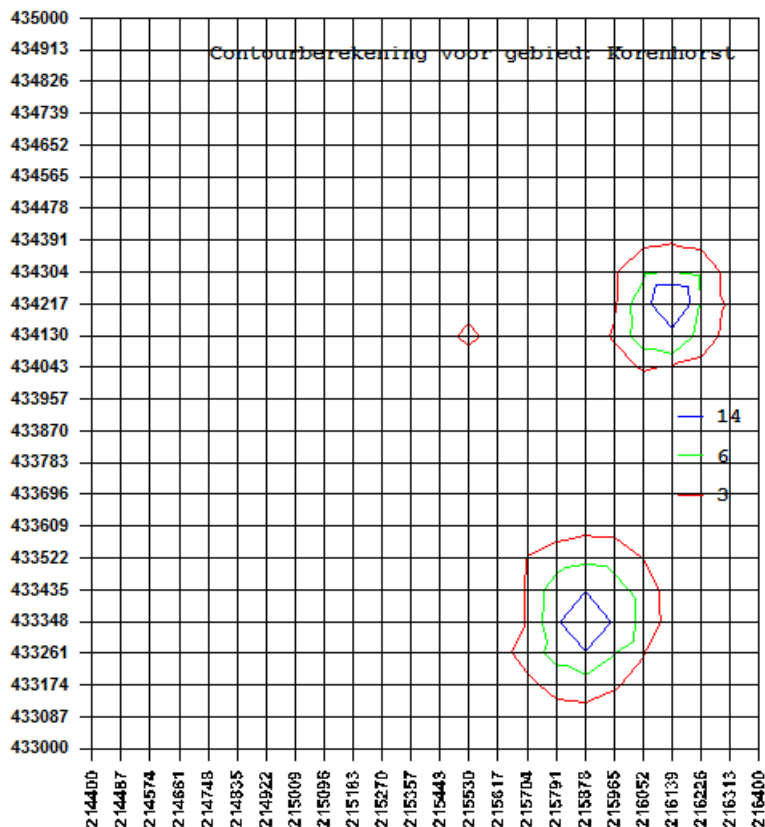
Deze relaties zullen gebruikt worden ter beoordeling of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## Berekening Achtergrondbelasting

Voor de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat dan wel of er belangen worden geschaad, zijn de veehouderijen (met dieren met een geuremissiefactor) in een straal van 1 kilometer om het plangebied beoordeeld. Hieronder zijn deze bedrijven opgenomen.

| IDNR | X_COORD | Y_COORD | ST-hoogte | Gem GebH | ST-bindiam | ST-uitree | E-vergund | E-MaxVerg |                   |
|------|---------|---------|-----------|----------|------------|-----------|-----------|-----------|-------------------|
| 1    | 216119  | 434183  | 6         | 6        | 0.5        | 4         |           |           | Korenhorsterweg 6 |
| 2    | 215877  | 433336  | 6         | 6        | 0.5        | 4         |           |           | Hartjensstraat 2  |
| 3    | 215515  | 434127  | 6         | 6        | 0.5        | 4         |           |           | Oude Tramweg 32   |

Met behulp van het computerprogramma V-Stacks Gebied is de geurbelasting van alle veehouderijen tezamen berekend, de zgn. achtergrondbelasting. Hiertoe is gebruik gemaakt van het Bestand Veehouderij Bedrijven van de Provincie Gelderland (WEB-BVB, peildatum 27-12-2011, gegevens t.b.v. V-stacks Gebied). Voor de gebouw- en emissieparameters is aangesloten bij de gegevens zoals die in het bestand zijn vermeld. Tevens is de ligging van het emissiepunt op de aangegeven coördinaten overgenomen uit het bestand van WEB-BVB. In de volgende figuur is de uitkomst van deze berekening weergegeven.



In onderstaande tabel is de geurbelasting als gevolg van de achtergrondbelasting weergegeven ter hoogte van de planlocatie.

| RecepID | X-coor | Y-coor | Geurnorm | Geurbelasting [OU/m3] |
|---------|--------|--------|----------|-----------------------|
| 1       | 215756 | 434304 | 14.000   | 0.809                 |

Punt 1 = te verbouwen schuur

Het bijbehorende hinderpercentage van de berekening van de achtergrondbelasting ter hoogte van de nieuwbouwwoning ligt rond de 2%. De milieukwaliteit is, op basis van de GGD richtlijn geurhinder, als 'zeer goed' te typeren.

#### Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het initiatief niet binnen de hindercontour ligt van een omliggend agrarisch bedrijf en dat het initiatief de omliggende bedrijven niet hindert in hun ontwikkeling. Hierbij is rekening gehouden met de Wet geurhinder en veehouderij. Gezien de afstanden belemmert het initiatief andere niet-agrarische bedrijven evenmin.

- Ter hoogte van de planlocatie (de te verbouwen schuur) bedraagt de voorgrondbelasting  $1,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Dit leidt tot een maximaal hinderpercentage van 5%, waarmee de milieukwaliteit op basis van de GGD richtlijn geurhinder als 'goed' is te typeren.
- Ter hoogte van de planlocatie (de te verbouwen schuur) bedraagt de achtergrondbelasting  $0,809 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ . Dit leidt tot een maximaal hinderpercentage van 2%, waarmee de milieukwaliteit op basis van de GGD richtlijn geurhinder als 'zeer goed' is te typeren.

Gezien bovenstaande kan het plan in overeenstemming worden gebracht met de eisen van 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur.

### **5.10 Eigendomsgegevens**

In bijlage 1 is de kadastrale kaart opgenomen van de locatie Korenhorsterweg 8 en 10. Hieruit volgt het volgende:

Nummer 8 (huidig gastenverblijf De Korenhorst inclusief paardenstal) staat kadastraal op naam van De heer W.A.E.M. Bus en de heer W.A. Davids, beide wonende aan de Korenhorsterweg 8, 7044 AJ te Lengel.

Nummer 10 staat kadastraal op naam van E.F.C.M. Bus, wonende aan de Korenhorsterweg 10, 7044 AJ te Lengel.

De rode lijn in hoofdstuk 2 geeft de kadastrale scheiding weer tussen beide locaties. In feite worden twee locaties ingebracht. Een schriftelijk verklaring van alle eigenaren wordt niet nodig geacht.

### **5.11 Benodigde vergunningen/ontheffingen/toestemmingen**

Om het project te realiseren is een omgevingsvergunning nodig voor:

- onderdeel bouwen
- brandveilig gebruik
- onderdeel slopen

De ontwikkeling vindt plaats in het grondwaterbeschermingsgebied. In de Provinciale milieuverordening Gelderland (PmG) staat wat wel en niet is toegestaan in grondwaterbeschermingsgebieden. Voor bepaalde verboden activiteiten is ontheffing aan te vragen. Voor dit initiatief is echter geen provinciale ontheffing nodig omdat het initiatief dermate gering van omvang is en er een bestaande schuur verbouwd wordt (geen nieuwbouw).

### **5.12 Planschaderisicoanalyse**

Initiatiefnemers zijn voornemens om een schuur te verbouwen tot gastenverblijf. Hiervoor wordt de bestemming van zowel de locatie Korenhorsterweg 8 als nummer 10 gewijzigd. Hierbij moet bekeken worden of er voor derden schade te verwachten is, de zogenaamde planschade. Gezien de aard van het initiatief moet vooral gedacht worden aan beperking van uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en waardedaling van locaties.

Door realisatie van het initiatief ontstaat een nieuw geurgevoelig object. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij dient de afstand tussen een melkveehouderij en een geurgevoelig object in het buitengebied minimaal 50 meter te bedragen (vaste afstanden). De afstand tussen de locatie en de omliggende agrarische bedrijven is overal minimaal 200 meter.

Indien er sprake is van een intensieve veehouderij moet in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij niet gerekend worden met vaste afstanden, maar dient de geurbelasting berekend te worden met het programma V-stacks vergunning. Uit de berekening volgt dat de locatie Korenhorsterweg 6 niet wordt belemmerd door de plannen van initiatiefnemers. Locatie Korenhorsterweg 8 ligt ruim buiten de geurcontour van het melkvee- en varkensbedrijf en belemmert de ontwikkeling van dit bedrijf derhalve niet.

Korenhorsterweg 10 valt momenteel onder het Besluit landbouw milieubeheer. Aangezien in het project ook deze locatie een recreatieve bestemming krijgt, is Korenhorsterweg 10 geen belemmering meer in milieuhygiënische zin.

Van waardedaling van locaties van derden zal geen sprake zijn aangezien er momenteel ook al sprake is van een gastenverblijf en Bed&Breakfast op de locatie Korenhorsterweg 8.

Er zal met de gemeente een verhaalsovereenkomst worden opgesteld waarin geregeld wordt dat initiatiefnemers de eventuele planschade voor hun rekening nemen. Om deze reden heeft een uitgebreide planschaderisicoanalyse alleen meerwaarde voor de ondernemers zelf en niet voor de gemeente. Deze analyse is derhalve niet gemaakt.

## **6.        Uitvoerbaarheid en exploitatie**

---

De ontwikkeling van het onderhavige plan aan de Korenhorsterweg 8 en 10 is een particulier initiatief. De initiatiefnemers nemen dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor hun rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure aan de initiatiefnemers worden doorberekend. Voor de gemeente Montferland zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van dit project geen kosten en/of financiële risico's verbonden. De financiële uitvoerbaarheid is gegarandeerd en er is een dekkende exploitatie.

Door het centrum voor Groepsaccommodaties, afgekort CVG, is in opdracht van de initiatiefnemers een rapport opgesteld om de exploitatie van de huidige en de nieuwe accommodatie in beeld te brengen. Hiervoor is tevens een marktverkenning uitgevoerd.

Uit het rapport kan geconcludeerd worden dat de vraag naar groepsaccommodaties de laatste jaren toeneemt en dat deze vraag zal blijven. Met de realisatie van de nieuwe groepsaccommodatie aan de Korenhorsterweg 8 te Lengel wordt derhalve aangesloten op de vraag van de markt.

De exploitatiebegroting van de 'Korenhorst' laat zien dat er na het opstartjaar sprake is van een dekkende exploitatie. De financiering bij de Rabobank is reeds geregeld. Op verzoek kan deze worden ingezien.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het initiatief financieel uitvoerbaar is.

Planschade wordt bij dit initiatief niet verwacht. Voor de ontwikkeling wordt wel een planschadeovereenkomst afgesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

## **7. Conclusie**

---

Initiatiefnemers zijn van plan een bestaande schuur te verbouwen tot gastenverblijf.

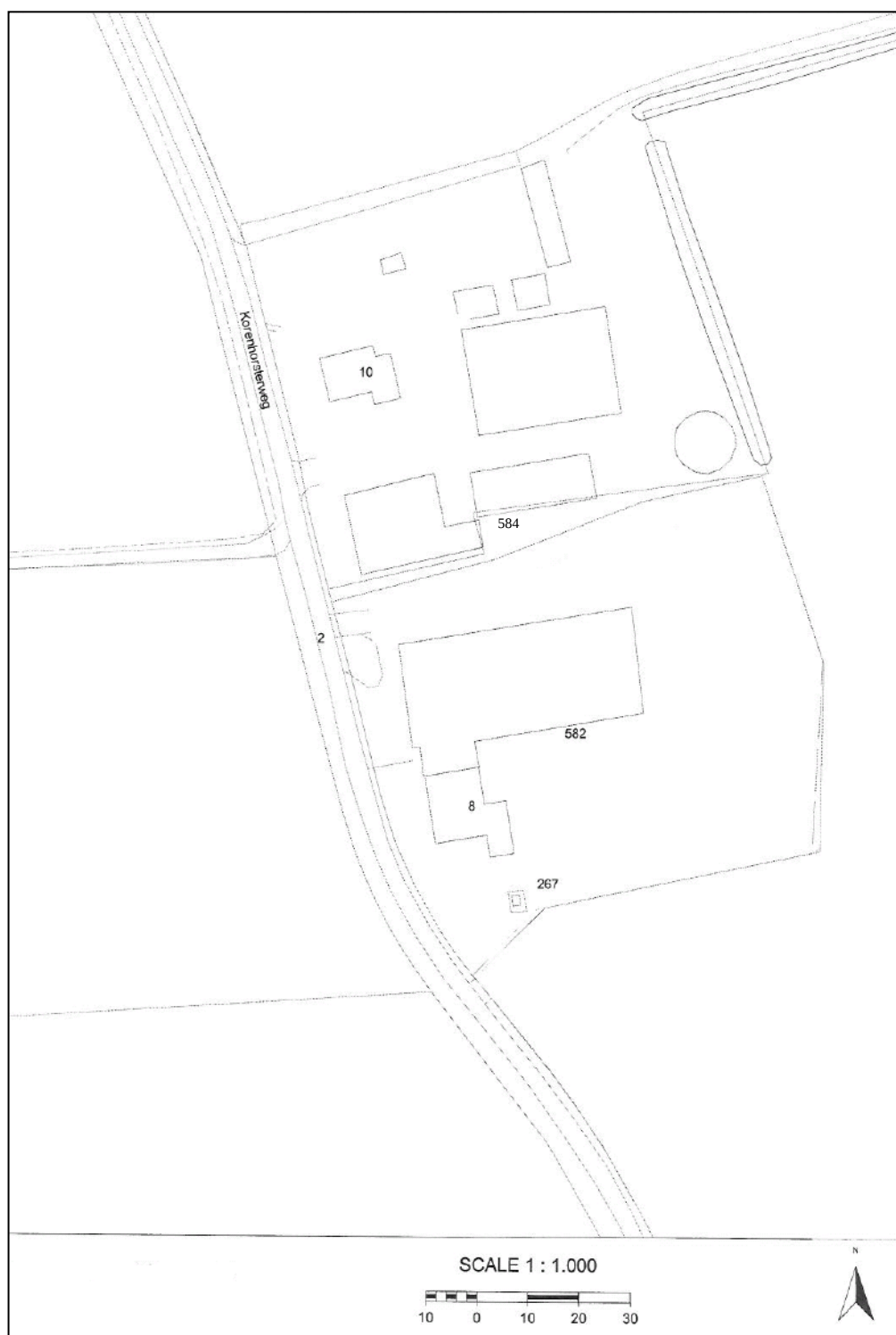
De beoogde ontwikkeling past niet binnen de geldende bestemming 'Agrarisch gebied' van het bestemmingsplan buitengebied 2000 herziening 2002 Bergh en Gendringen. De gemeente heeft aangegeven planologisch mee te willen werken aan een (partiële) bestemmingsplanwijziging.

In deze onderbouwing is geconcludeerd dat het initiatief niet strijdig is met het ruimtelijk beleid op provinciaal niveau. Tevens is geconcludeerd dat het bedrijf past binnen de overige van toepassing zijnde visies en ruimtelijke plannen. De milieu- en omgevingsaspecten leveren geen belemmering op voor het initiatief.

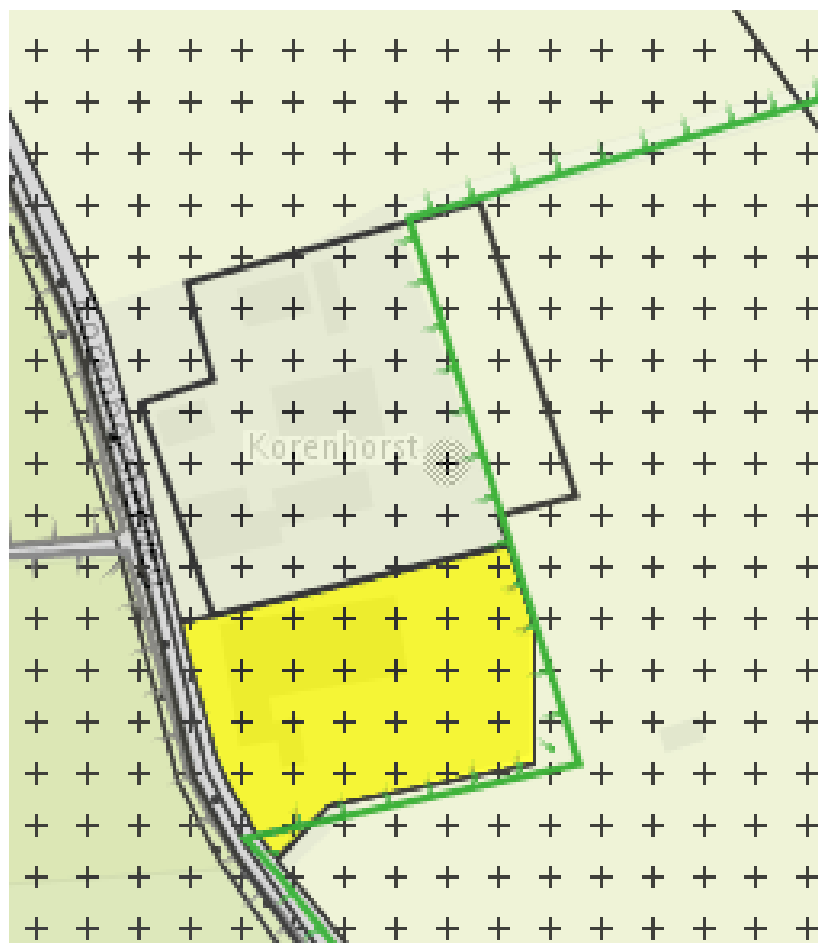
Uiteraard is ook ingegaan op de feitelijke financiële haalbaarheid van het initiatief. Gebleken is dat het plan financieel uitvoerbaar is.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief op de locatie Korenhorsterweg 8 planologisch aanvaardbaar is.

**Bijlage 1**  
**Kadastrale gegevens**



**Bijlage 2**  
**Uitsnede plankaart bestemmingsplan**



Kaart vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied

### Bijlage 3 Geurbeoordeling



Op 250 m in zuidwestelijke richting ligt op het adres Oude Tramweg 32 een rundveebedrijf met vergunning ( Wm 22-2-1996 melding art. 8.19 ) voor 150 melkkoeien, 75 stuks jongvee en 40 vleesstierkalveren < 6 mnd. Voor het melkvee en jongvee geldt een vaste afstand van 50 m tot de locatie Korenhorsterweg 8-10. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor de vleesstierkalveren moet de situatie met V-stacks worden berekend.

Op 200 m in zuidelijke richting ligt op het adres Korenhorsterweg 4a een rundveehouderij met vergunning (BLM 29-1-2009) voor 85 melkkoeien en 38 stuks jongvee. Voor het melkvee en jongvee geldt een vaste afstand van 50 m tot de locatie Korenhorsterweg 8-10. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

Op 245 m in zuidoostelijke richting ligt op het adres Korenhorsterweg 6 een rundvee- en varkenshouderij met vergunning (Wm 9-9-2003) voor 42 melkkoeien, 29 stuks jongvee en 459 vleesvarkens (traditioneel huisvesting). Voor het melkvee en jongvee geldt een vaste afstand van 50 m tot de locatie Korenhorsterweg 8-10. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Voor de vleesvarkens moet de situatie met V-stacks worden berekend.

Op circa 1000 m in zuidelijke richting ligt aan de Hartjensstraat 2 een bedrijf met een vergunning uit 1985 met daarop 100 vleesstieren en 500 vleesvarkens. Voor deze dieren moet de situatie met V-stacks worden berekend.

In onderstaande V-stacksberekening zijn de locaties Oude Tramweg 32, Hartjensstraat 2 en Korenhorsterweg 6 samen ingevoerd en is de geurbelasting van deze bedrijven samen berekend op locatie Korenhorsterweg 8-10 (worst-case scenario). Voor de Korenhorsterweg is de grens van het bouwvlak genomen als rekenpunt. De resultaten zijn hierna weergegeven.

Naam van het bedrijf: Davids-Bus Korenhorsterweg 8-10 LENGEL

Berekende ruwheid: 0,21 m

Meteo station: Eindhoven

**Brongegevens:**

| Volgnr. | BronID            | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag |
|---------|-------------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|------------------|------------|
| 1       | Korenhorsterweg 6 | 216 092  | 434 215  | 4,0       | 3,5             | 0,50     | 4,00             | 10 557     |
| 2       | Oude Tramweg 32   | 215 515  | 434 127  | 1,5       | 4,0             | 0,50     | 0,40             | 1 424      |
| 3       | Hartjensstraat 2  | 215 877  | 433 336  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,0              | 15060      |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnummer | GGLID                | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|----------------------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 3          | Bouwwlak zuid rechts | 215 840     | 434 243     | 14,0     | 1,5           |
| 4          | Bouwwlak zuid links  | 215 759     | 434 234     | 14,0     | 1,0           |

