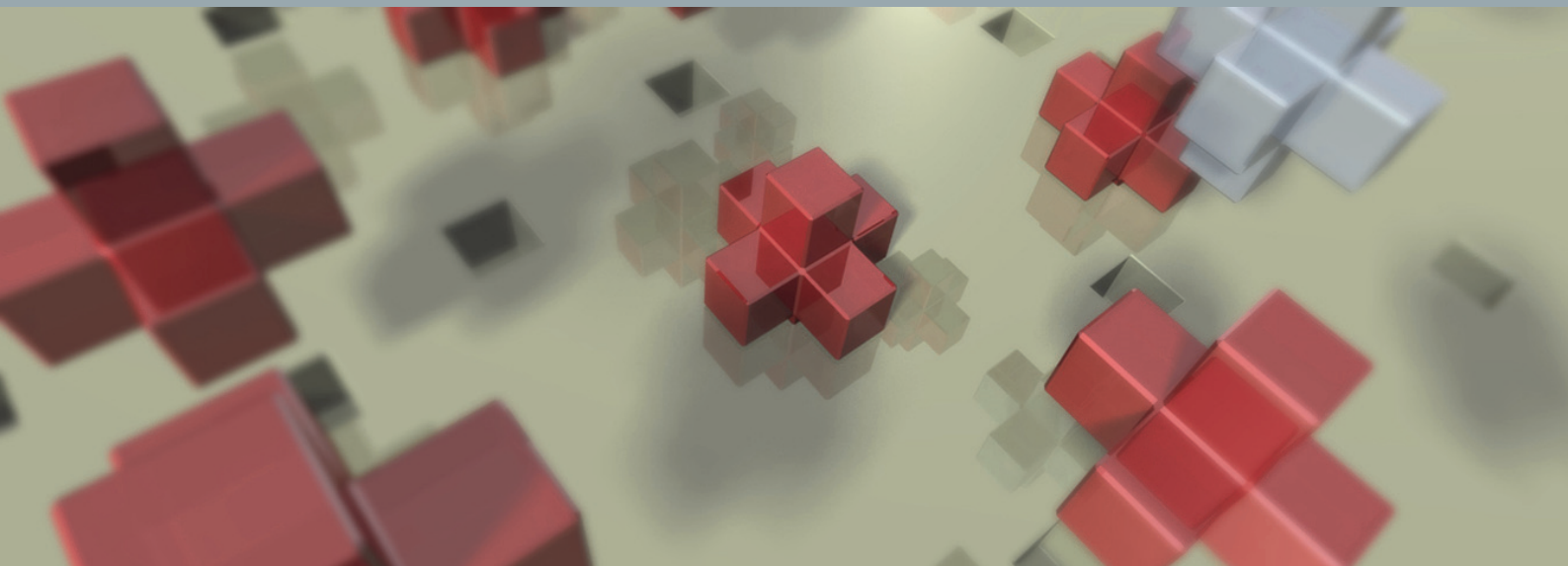


Bestemmingsplan Zorgcluster Philadelphia

Gemeente Brummen

Vastgesteld



Bestemmingsplan Zorgcluster Philadelphia

Gemeente Brummen

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x08179.087757_4
Idn:	NL.IMRO.0213.BPBRELZ120002-va01
Datum:	1 november 2016
Projectteam BRO:	Jasmijn van Tilburg
Concept:	26 april 2016
Ontwerp:	26 juli 2016
Vaststelling:	8 november 2016
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, zorgcluster Philadelphia, Brummen
Bron foto kaft:	Abstract 1

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	9
2.3 Stedenbouwkundige inpassing	10
3. BELEIDSKADER	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	12
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	14
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	14
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	16
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie	17
3.3.2 Woonvisie Brummen 2016 - 2025	19
3.3.3 Beeldkwaliteit	20
3.3.4 Landschapsbeleidsplan	21
3.3.5 Parkeernota	21
4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN	23
4.1 Algemeen	23
4.2 M.e.r. procedure	23
4.2.1 Algemeen	23
4.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	23
4.2.3 Conclusie	24
4.3 Flora en fauna	24
4.3.1 Algemeen	24
4.3.2 Onderzoek en conclusie	25
4.4 Bodemkwaliteit	27

4.4.1 Algemeen	27
4.4.2 Onderzoek	27
4.4.3 Conclusie en aanbevelingen	29
4.5 Archeologie	29
4.5.1 Algemeen	29
4.5.2 Onderzoek	29
4.5.3 Conclusie en aanbevelingen archeologie	31
4.6 Akoestische aspecten	32
4.6.1 Algemeen	32
4.6.2 Onderzoek en conclusie	32
4.7 Luchtkwaliteit	32
4.7.1 Algemeen	32
4.7.2 Onderzoek en conclusie	33
4.8 Bedrijven en milieuzonering	33
4.8.1 Algemeen	33
4.8.2 Onderzoek en conclusie	34
4.9 Externe veiligheid	35
4.9.1 Algemeen	35
4.9.2 Onderzoek en conclusie	36
4.10 Water	38
4.10.1 Algemeen	38
4.10.2 Onderzoek en conclusie	38
4.10 Cultuurhistorie	38
4.10.1 Algemeen	38
4.10.2 Onderzoek en conclusie	39
4.11 Kabels en leidingen	40
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Opbouw en systematiek verbeelding en regels	41
5.3 Nadere toelichting op de regels en verbeelding	41
6. UITVOERBAARHEID	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2.1 Overleg	45
6.2.1 Procedure	46

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 2: Bodem- en asbestonderzoek
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Kwantitatieve risicoanalyse
- Bijlage 6: Waterparagraaf
- Bijlage 7: Vooroverlegreactie Provincie



Figuur 1.1: Globale ligging plangebied in kern Brummen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Brummen is zo'n 10 jaar geleden gestart met de ontwikkeling van het woongebied Elzenbos. Inmiddels is deelgebied 1 gerealiseerd en is in 2016 gestart met deelgebied 2 aan de Meengatstraat. Door veranderde marktomstandigheden zal deelgebied 3 niet worden uitgevoerd met het woningbouwprogramma zoals destijds was voorzien. Met een aangepast programma pakt de gemeente nu de ontwikkeling van deelgebied 3 op.

De gemeente Brummen staat daarmee voor een opgave hoe ze de noordrand van Brummen wil afronden. De gemeente kiest er voor dit gebied vorm te geven als een overgangsgebied vanuit de compacte kern naar het landschap toe. Het is de verwachting dat er de komende jaren ruimte is voor grotere woonpercelen. In het landelijk gebied is het niet mogelijk deze vraag te accommoderen zonder aantasting van het landschap. Deelgebied 3 vormt voor dit soort grotere woonpercelen juist een goede omgeving. Tevens bestaat er in Brummen behoefte aan een locatie voor het huisvesten van mensen met zogenaamd 'moeilijk verstaanbaar gedrag'¹, vanuit de Stichting Philadelphia Zorg. Deze bewoners hebben behoefte aan een kleinschalige locatie die veiligheid, bescherming en rust biedt. De huisvesting van Stichting Philadelphia Zorg en 10 ruime kavels in een landschappelijke setting zorgen voor een duurzame afronding van de noordzijde van Brummen en creëert een geleidelijke overgang richting het buitengebied.

Dit bestemmingsplan ziet op het zorgcluster van Stichting Philadelphia Zorg met daarom heen een groene buffer in deelgebied 3.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Brummen. Het plangebied wordt begrensd door:

- de Elzenbosweg aan de noordzijde;
- het Stroomdal met retentiezone aan de westzijde;
- gras/akkerlanden.

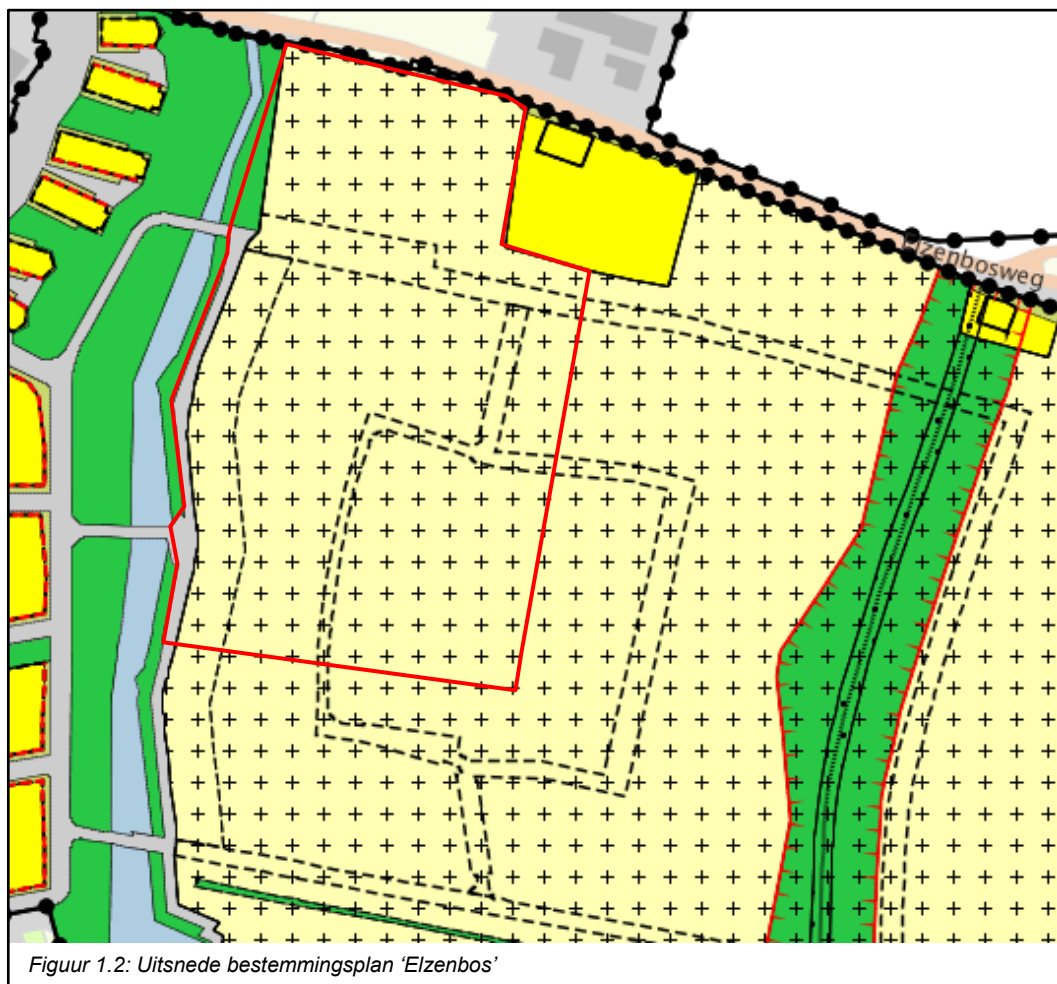
In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied aangegeven.

¹ Mensen met een verstandelijke beperking die onder intensieve begeleiding staan (24 uur) die onvoorspelbaar gedrag vertonen als gevolg van onbegrip of overvraging.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de ontwikkeling geldt het bestemmingsplan 'Elzenbos' dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Brummen op 20 mei 2010. Ter plaatse van het zorgcluster geldt de bestemming 'Woongebied' waarbinnen wonen is toegestaan in de vorm van grondgebonden woningen. Een woning is gedefinieerd als een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Het realiseren van een zorgcluster is derhalve niet rechtstreeks mogelijk zodat het bestemmingsplan 'Elzenbos' herzien moeten worden.

De groene buffer is deels gelegen buiten de bestemming 'Woongebied' ter plaatse van de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Ter plaatse van het plangebied is daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie' opgenomen.



Figuur 1.2: Uitsnede bestemmingsplan 'Elzenbos'

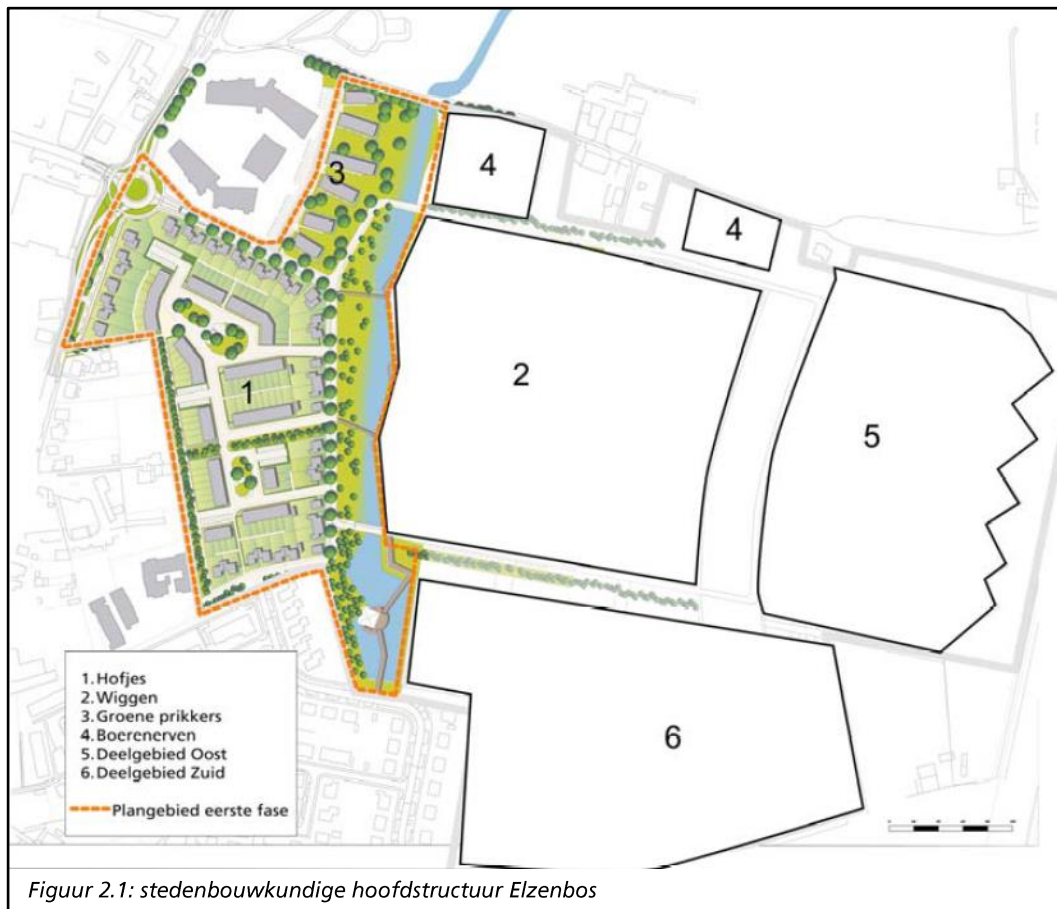
1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het plan. Hierna volgt in hoofdstuk 3 de toets aan het vigerend beleid. Aan diverse milieu- en waarde-aspecten wordt getoetst in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 is een toelichting op de juridische vormgeving van het plan gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het nieuwe woongebied Elzenbos waarvan deelgebied 1 (de Hofjes en de Groene prikkers) inmiddels is gerealiseerd. In 2016 is gestart met deelgebied 2 (Zuid) aan de Meengatstraat.

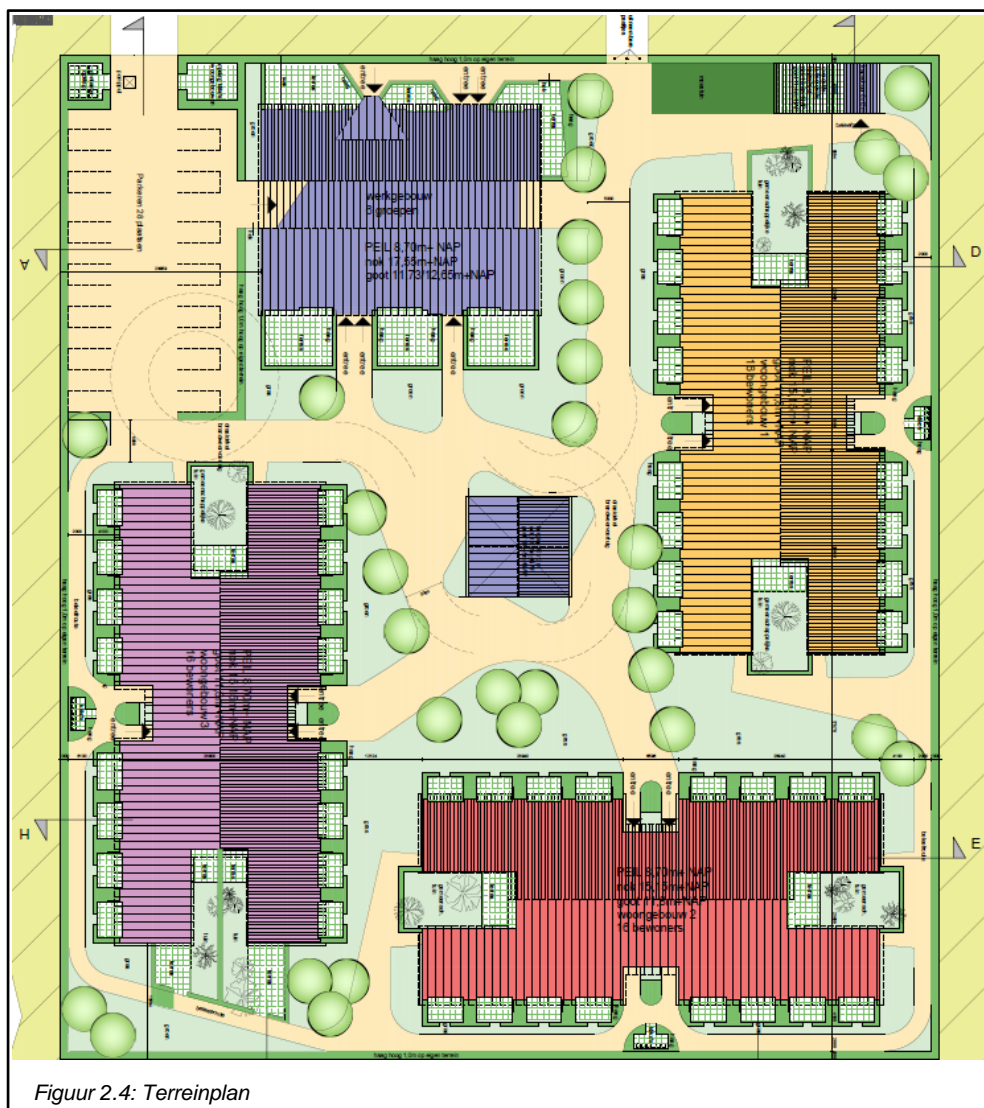


Figuur 2.1: stedenbouwkundige hoofdstructuur Elzenbos

Het plangebied betreft het westelijke deel van deelgebied 3 van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied Elzenbos. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Elzenbosweg en aan de westzijde door het Stroomdal met de naastgelegen retentiezone. Verder wordt het plangebied omsloten door gras/akkerlanden. Het plangebied zelf is ook ingericht als gras/akkerland met diverse bosjes. Aan de zijde van de Elzenbosweg is een houtwal/bomenrij aanwezig.

Om het perceel van het zorgcluster wordt een groene buffer gecreëerd met een oppervlakte van circa 25.000 m². Dit zorgt enerzijds voor de behoefte die bewoners hebben aan een kleinschalige locatie die veiligheid, bescherming en rust biedt. Anderzijds leidt de groene buffer tot afscherming van het zorgcluster naar de omliggende woonomgeving.

Elk zorggebouw heeft een oppervlak van circa 1.100 tot 1.150 m² en is geschikt voor 16 zorgplaatsen/bewoners. De zorggebouwen worden georiënteerd op het gezamenlijk binnenterrein. Het dagcentrum fungeert als entreegebouw van het perceel. In het dagcentrum zal de dagbesteding plaatsvinden. Het dagcentrum is georiënteerd op het bestaande Stroomdal die wordt doorgetrokken naar deelgebied 3. De ontsluitingsweg wordt 4 meter breed (met 2 meter extra reservering voor eventuele toekomstige ontwikkelingen). Op het perceel zijn nabij de inrit vanaf het Stroomdal 28 parkeerplaatsen gesitueerd. Zie voor een nadere omschrijving van de stedenbouwkundige inpassing paragraaf 3.3.3.



3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 door de minister vastgesteld. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Doorwerking plangebied

In dit geval is gezien de aard en omvang van de ontwikkeling sprake van een ontwikkeling waarmee geen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR gemoeid zijn. Het rijksbeleid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van een zorgcluster met groene buffer binnen deelgebied 3 van het nieuwe woongebied Elzenbos.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over ruimtelijke plannen moeten de regels worden gerespecteerd.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van het zorgcluster met groene buffer binnen deelgebied 3 van het nieuwe woongebied Elzenbos betreft geen ontwikkeling waarbij met de hiervoor genoemde in het Barro verankerde nationale belangen rekening gehouden moet worden. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor de ontwikkeling van het zorgcluster met groene buffer binnen deelgebied 3 van het nieuwe woongebied Elzenbos te Brummen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Achtergrond

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen: de “Ladder voor duurzame verstedelijking”. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Dit betekent dat in de toelichting hiervoor een verantwoording moet plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden:

1. “Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.”

Voordat deze vragen beantwoord worden, moet allereerst sprake zijn van een *stedelijke ontwikkeling*. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het onderhavige bouwplan betreft de realisatie van een zorgcluster en is hiermee aan te merken als een stedelijke voorziening. Dit betekent dat de toets aan de Ladder van toepassing is.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Elzenbos' ter plaatse van de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming is wonen toegestaan en is het mogelijk 60% van het bouwperceel te bebouwen, en ingeval van bebouwing met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 8 meter zelfs 100% van het bouwperceel. Het onderhavige bestemmingsplan ziet binnen de bestemming 'Maatschappelijk' eveneens op wonen, maar dan in de vorm van intramuraal wonen met intensieve 24-uurs zorg en begeleiding. Het bestemmingsvlak is 12.500 m² en er mag maximaal 5.000 m² bebouwd worden. Dit komt neer op een bebouwingspercentage van 40%. De goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 9 meter. Er is derhalve geen toename van ruimtebeslag en dus geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Van belang daarbij is dat het onderhavige bestemmingsplan slechts is gericht op een verruiming van de gebruiksmogelijkheden; het gaat om een zorgcluster waarbij de zorggebouwen met woonruimten bestemd zijn voor het verlenen van intensieve zorg waarbij de uitrusting van de zorggebouwen met woonruimten is gericht op de zorgprocessen en er voortdurend zorg, toezicht en/of begeleiding aanwezig en nodig is. Er is geen sprake van een zodanige functiewijziging dat om die reden sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (uitspraak van 10 december 2014 in zaak nr. 201310814/1/R1). Het plan is derhalve niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

In de in september 2014 vastgestelde Omgevingsvisie van de provincie Gelderland staan maatschappelijke opgaven, die zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat over steden en dorpen, natuur, landbouw, water, energie en meer.

Stedendriehoek

Het plangebied ligt op basis van de Omgevingsvisie in de regio Stedendriehoek. Een goed vestigingsklimaat is een belangrijke troef van de regio Stedendriehoek. De regio is goed bereikbaar en ligt in het unieke landschap van de Veluwe, Salland, Achterhoek en de IJsselvallei. De voordelen van stad, dorp en platteland worden er gecombineerd. Maat en schaal van het gebied zijn overzichtelijk en de sociale betrokkenheid is groot.

Centrale opgave is een nog verdere versterking van het vestigingsklimaat in de regio. Daaraan liggen vier deelopgaven ten grondslag:

- innovatie krachtig maken: vermarkten van een goed ondernemersklimaat, innovaties in de maakindustrie stimuleren, eigen innovaties verbinden aan topsectoren en - regio's, opschalen innovaties in duurzame energie.

- sociaal kapitaal beter benutten: betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt, anticiperen op ontgroening en vergrijzing, maatschappelijke participatie in arbeid stimuleren.
- blijven werken aan bereikbaarheid: de regio ontwikkelen als scharnierpunt van Oost-Nederland, doorstroming van en naar stads- en dorpscentra verbeteren, werk maken van duurzaam mobiliteitsmanagement, faciliteren van basismobiliteit en de fiets.
- de leefomgeving met kwaliteit versterken: afstemmen van wonen, werken en voorzieningen, landschappen en cultuurhistorische identiteit beter ontsluiten en beleven, kwaliteit van de leefbaarheid vasthouden.

Doorwerking plangebied

Stedendriehoek

De gemeente Brummen is zo'n 10 jaar geleden gestart met de ontwikkeling van het woongebied Elzenbos. Op basis van het bestemmingsplan 'Elzenbos' dat op 20 mei 2010 is vastgesteld, is de bouw van maximaal 740 woningen mogelijk. Dit aantal is gebaseerd op het Kwalitatief Woningbouwprogramma 2. Inmiddels is deelgebied 1 van het woongebied Elzenbos gerealiseerd en wordt in 2016 gestart met deelgebied 2 aan de Meengatstraat.

Door de veranderde marktomstandigheden is er in de regio echter overcapaciteit aan harde woningbouwplannen ontstaan. De gemeente Brummen is bezig deze overcapaciteit terug te brengen. Deelgebied 3 zal daarom niet worden uitgevoerd met het woningbouwprogramma zoals destijds was voorzien. In plaats van woningbouw, wordt middels dit bestemmingsplan een maatschappelijke voorziening gerealiseerd in de vorm van een zorgcluster met een ruime groene buffer. Het zorgcluster is ontwikkeld voor 48 mensen met zogenaamd 'moeilijk verstaanbaar gedrag' die nu elders zijn gehuisvest in doorgaans kleinschalig locaties. Het betreft bewoners van de locaties in Delden, Angerlo, Brummen, Eerbeek en Gorssel. Met het herhuisvesten van deze bewoners in één grotere locatie met een centrale ligging in de regio is voor de lange termijn een gezonde exploitatie mogelijk en dus een voortzetting van de zorg voor deze kwetsbare doelgroep.

Door uit te gaan van één doelgroep, mensen met 'moeilijk verstaanbaar gedrag' is bovendien een betere begeleiding/zorg mogelijk en wordt het leefklimaat van deze bewoners verhoogd. Deze doelgroep heeft een ZZP-indicatie van VG6 of VG7 en dus wordt voorzien in (besloten) wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering. De bewoners hebben een verstandelijke beperking en staan onder intensieve (24 uren)begeleiding omdat ze onvoorspelbaar gedrag vertonen als gevolg van onbegrip of overvraging. Voor mensen met moeilijk verstaanbaar gedrag is 24 uur per dag structuur en een individuele benadering erg belangrijk. Intramuraal wonen met dagbesteding is nodig om gedragsregulering en begeleiding zo effectief en intensief mogelijk te laten plaatsvinden. De doelgroep valt onder de Wet Langdurige Zorg; het betreft bewoners die langdurig, intensieve zorg of toezicht in een instelling nodig hebben.

Uit marktonderzoek van Stichting Philadelphia is gebleken dat het aantal mensen met een dergelijke zorgvraag de komende jaren nog zal blijven stijgen in deze regio. De toekomstige instroom van nieuwe bewoners is daarmee ook voor de langere termijn geborgd.

De maatschappelijke voorziening van Stichting Philadelphia Zorg in een landschappelijke setting zorgt voor een afname van de overcapaciteit aan harde woningbouwplannen. Het zorgcluster met groene buffer leidt tot een duurzame afronding van de noordzijde van Brummen en creëert een geleidelijke overgang richting het buitengebied. Door de realisatie van het zorgcluster wordt de leefomgeving met kwaliteit versterkt. De ontwikkeling past derhalve binnen de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben in september 2014 ook de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening vormen het sluitstuk op de Omgevingsvisie.

Verwevingsgebied

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Gelderland aangewezen als verwevingsgebied. Dit betreft een gebied waarbinnen meerdere functies in verweven vorm kunnen voorkomen en waarin uitbreiding en hervestiging van niet - grondgebonden veehouderijbedrijven onder voorwaarden is toegestaan maar nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven is verboden.

Nationaal Landschap

Het plangebied is gelegen in een Nationaal Landschap. De Nationale Landschappen zijn zeer attractief en dus van grote waarde voor de vrijetijdsector. Ze kunnen economische spin-off genereren voor het gebied. Promotie en marketing kunnen bijdragen aan de economische betekenis van de landschappen. De term 'Nationaal Landschap' staat al jaren op de kaart staat (sinds de Nota Ruimte 2004) en leent zich goed als basis voor branding. Daarom blijft de provincie de term Nationaal Landschap voeren, ook al zijn de Nationale Landschappen geen rijksbeleid meer. Het Nationaal Landschap staat bij uitstek symbool voor het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht.

Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken.

Doorwerking plangebied

Verwevingsgebied

Het plan ziet niet op verweving of nieuwvestiging van (agrarische) bedrijvigheid. De ontwikkeling past derhalve binnen de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

Nationaal Landschap

Doordat de locatie in het vigerende bestemmingsplan reeds is bestemd tot woongebied en het onderhavige bestemmingsplan slechts ziet op verruiming van de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van zorgvoorzieningen, is nieuw ruimtegebruik binnen het Nationaal Landschap niet aan de orde. De ontwikkeling past derhalve binnen de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

De verordening van de provincie Gelderland vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van een zorgcluster met groene buffer.

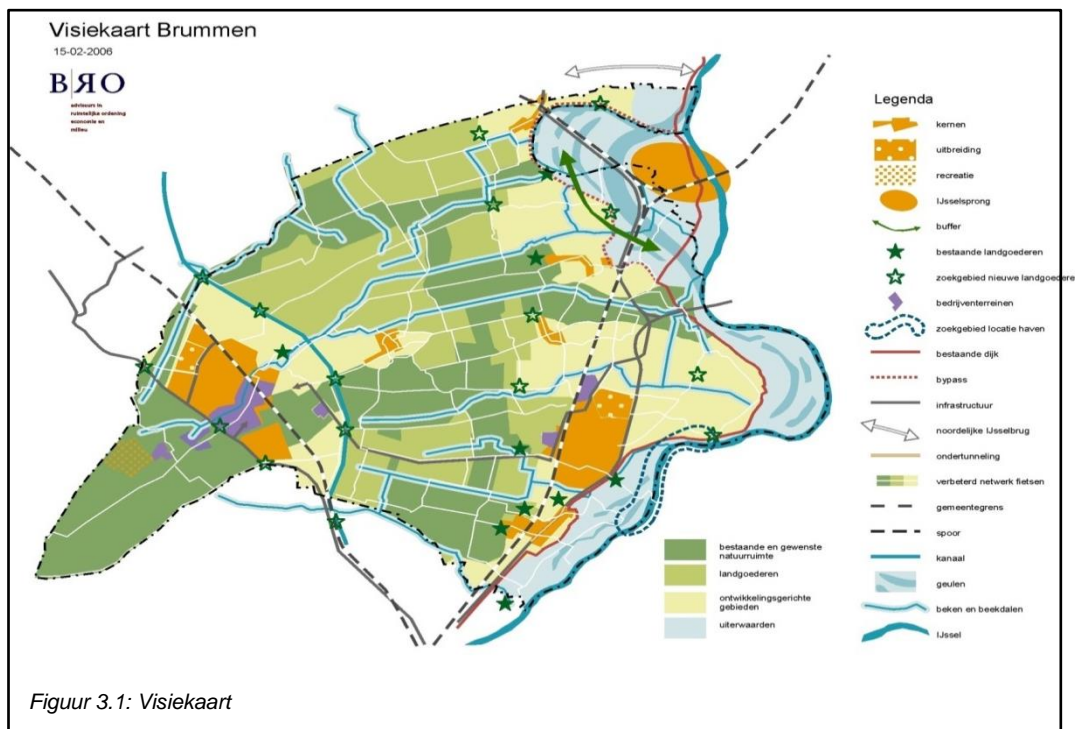
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

Op dit moment beschikt de gemeente Brummen nog over een ruimtelijke ontwikkelingsvisie. Deze is op 28 september 2006 door de gemeenteraad vastgesteld en heeft de titel: 'Gemeente Brummen, Ligt op Groen'. Hierin staat hoe de gemeente Brummen er over pakweg 25 jaar uit zou kunnen zien. De visie was en is zowel een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar hopelijk ook een inspiratiebron voor veel burgers en ondernemers om initiatieven te ontwikkelen die de groene identiteit van de gemeente Brummen verder versterkt. Hoewel nu aan de slag wordt gegaan om een nieuwe en meer integrale visie te ontwikkelen, is 'Ligt op groen' nog steeds volop van kracht.

De visie is bedoeld om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De visie vormt het beleids- en toetsingskader voor ontwikkelingen op het gebied van natuur en landschap, water, toerisme en recreatie, sociaal maatschappelijke structuur, wonen, werken, voorzieningen en verkeer. Centraal in de nieuwe visie staan de groene kwaliteiten van onze gemeente. Brummen is een prachtige landelijke gemeente met veel mooie plekken. Dit groene karakter is het vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente Brummen kiest voor een strategie waarbij de bestaande groene kwaliteiten van onze gemeente het referentiepunt zijn. Hierbij wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de bestaande verschillen in het landschap, maar ook aan de mogelijkheden voor ontwikkelingen in onze gemeente.

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie omvat een lange termijnvisie (Strategische visie tot 2030) en de korte termijnvisie (periode 2005 tot 2015). Samen vormen ze de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'.



Doorwerking plangebied

Voor het plangebied zijn de volgende strategische beleidsuitspraken essentieel:

- In de kernen zijn groene kwaliteiten van groot belang. Intensivering van het ruimtelijk gebruik mag dan ook niet ten koste gaan van de groene identiteit en nieuwe ontwikkelingen versterken het groene karakter;
- Cultuurhistorische kwaliteiten worden benut als ruimtelijke drager;
- Het watersysteem is een natuurlijke kwaliteit die zichtbaar gemaakt wordt en beter benut wordt;
- Goed leven staat centraal;
- De leefbaarheid wordt geoptimaliseerd;
- Centrumfuncties worden in het centrum geconcentreerd;
- De centra van de kernen Brummen en Eerbeek worden geoptimaliseerd om een goed voorzieningenniveau te kunnen aanbieden;
- Gestreefd wordt naar een gemengde bevolkingssamenstelling, waarbij zorgbehoevenden zoveel mogelijk vermengd en verspreid over de gemeente worden opgevangen;
- Er wordt in ieder geval voorzien in voldoende woningen voor de lokale behoefte;
- De kernen Brummen en Eerbeek blijven eigen gemeenschappen met een eigen karakter;

- Nieuwe woningbouw wordt geconcentreerd bij de kernen Brummen en Eerbeek;
- Nieuwe woningbouw versterkt de groene kwaliteiten c.q. het groene karakter.

3.3.2 Woonvisie Brummen 2016 - 2025

Op 26 mei 2016 is een nieuwe woonvisie vastgesteld. Het ideaalbeeld van de gemeente Brummen is een gemeente met een vertrouwd dorps woonklimaat in een economisch vitale gemeente met een duurzaam en sociaal karakter. Gericht op jong en oud door een gedifferentieerd aanbod van kwalitatief hoogwaardige woningen en dorpse en landelijke woonmilieus. De woonvisie is opgedeeld in 4 pijlers.

- Pijler 1: Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Pijler 2: Wonen, zorg en vergrijzing;
- Pijler 3: Duurzaamheid;
- Pijler 4: Leefbaarheid.

Met name pijler 2 is van belang op onderhavig plan. De gemeente Brummen werkt mee aan initiatieven die voorzien in een flexibel woningaanbod en woonconcepten die passend zijn aan de behoefte van mensen. Een van die punten is het ondersteunen van bijzondere zorgdoelgroepen. In overleg met woningcorporaties en zorgpartijen stemt de gemeente Brummen af wat de behoefte aan specifieke woonvormen (bijvoorbeeld geclusterd begeleid wonen) is en hoe daarop inspeelt. Het gaat hierbij om kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Dit houdt in: de hoeveelheid en de kwalitatieve behoefte (maatwerk). Deze afstemming vindt niet alleen plaats binnen de gemeentegrenzen, maar ook in regioverband. Wanneer mensen vanwege de extramuralisering moeten verhuizen van een intramurale naar extramurale omgeving, dan heeft de gemeente met de zorgpartijen en de verhuurders oog voor diegenen die acuut hulp, zorg en ondersteuning nodig hebben. Bij dergelijke zaken is snel handelen belangrijk: oog op mens en situatie (over een jaar is dan te laat). De gemeente Brummen zorgt voor een beperkt volume voor acute gevallen; zogenaamde intramurale noodcapaciteit.

Doorwerking plangebied

Door de extramuralisering in de zorg moeten de doelgroepen met een verstandelijke beperking (VG) en met psychiatrische problematiek (GGZ) vaker zelfstandig wonen. Lang niet altijd kan dit volledig zelfstandig. Een deel heeft behoefte aan tussenvormen tussen intramuraal en zelfstandig wonen. De vraag naar geclusterd begeleide woonplekken zal in de komende jaren toenemen. Samen met zorginstellingen en woningcorporaties zal worden bepaald hoe deze gefaciliteerd gaat worden. Deze doelgroepen vragen om maatwerk. In feite betreft het zorgcluster van Stichting Philadelphia een uitwerking van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie.

3.3.3 Beeldkwaliteit

In het kader van het Welstandsbeleid is het Visiedocument, Verkaveling en Beeldkwaliteit, Brummen, Elzenbos, deelgebied III West, april 2016 opgesteld. De gemeente kiest ervoor het plangebied vorm te geven als een overgangsgebied vanuit de compacte kern naar het landschap toe. Door uit te gaan van het principe 'verspreide erven' wordt deze geleidelijke overgang naar het buitengebied bewerkstelligd. Daarbij wordt de Ruimtelijke Nota 2013 als inspiratie genomen. Een erf is een herkenbaar ensemble in het landschap, met een informele uitstraling. Het erf wordt gevormd door een aantal gebouwen, waarvan één de belangrijkste is. Het hoofdgebouw staat voorop het erf; de bijgebouwen erachter. De gebouwen staan dicht op elkaar, op en rond een gemeenschappelijke ruimte. Er is een duidelijke hoofdentree met een informele uitstraling. Het erf is verankerd in het landschap door o.a. positie en oriëntatie van gebouwen, erfbeplanting en aansluiting op bestaande wandelpaden.

Doorwerking plangebied

De stedenbouwkundige inpassing van het zorgcluster is gebaseerd op het principe 'verspreide erven'. De zorggebouwen met woonruimten zijn losjes, onregelmatig geordend ten opzichte van elkaar. Het dagcentrum is georiënteerd op de weg en vormt de hoofdentree; de zorggebouwen zijn georiënteerd op de binnenruimte en vormen daarmee als het ware de schuren.



Figuur 3.2: principe 'verspreide erven'

De ruimtelijk relevante aspecten uit het Visiedocument zijn vertaald naar de bouwregels. Zo is door het opnemen van een maximaal bouwoppervlak per gebouw van 1.500 m² het principe van 'verspreide erven' geborgd. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogte en lengte van zorggebouwen overgenomen uit het Visiedocument en is vastgelegd dat gebouwen dienen te zijn voorzien van een kap.

3.3.4 Landschapsbeleidsplan

In het Landschapsplanbeleidsplan Brummen 2008 ligt het plangebied in het deelgebied Oeverwal. Samenvattend is de karakteristiek voor dit deelgebied:

- Bewoning van de relatief hoger gelegen delen;
- (Kleine) kernen op de rand van de oeverwal;
- Restanten van open akkercomplexen;
- Graslanden in de lager gelegen delen;
- De vele lanen, kavel- en erfbeplantingen;
- Kronkelende wegen;
- Onregelmatige kavelpatronen;
- Doorsnijding door grote infrastructuurlijnen;
- Hoge grondwaterstanden en kwel;
- West-oost stromende beken;
- De openheid en regelmatige verkaveling van Cortenoever;
- De aanwezigheid van onverharde wegen.

De verwachting is dat in dit deelgebied stedelijke ontwikkelingen zullen plaatsvinden, waarbij de gemeente de bestaande landschappelijke kenmerken wil benadrukken en versterken. De nadruk ligt op het behoud van openheid op akkercomplexen en het verdichten van het overige landschap door toevoeging van lanen, erf- en kavelbeplantingen. Zie voor de landschappelijke inpassing van het zorgcluster ook het Visiedocument zoals beschreven in paragraaf 3.3.3.

Doorwerking plangebied

In het Visiedocument is ervoor gekozen om het gebied vorm te geven als overgangsbied vanuit de compacte kern naar het landschap toe. Het idee is om de oeverwal wat verder te verdichten in overeenstemming met het beeld van de oeverwal, met bomenrijen, erf- en kavelbeplantingen. Verspreid in dat landschap zijn kleinere en grotere nieuwe erven aanwezig. Het landschap zelf is openbaar toegankelijk via enkele informele paden.

3.3.5 Parkeernota

In de Parkeernota van 28 juni 2007 heeft de gemeente Brummen beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgesteld. Daarin is voor de parkeernormen aangesloten bij de CROW-parkeerkencijfers, standaard uitgaande van de gemiddelde parkeerbehoefte. Uitgangspunt is daarnaast parkeren op eigen terrein.

Doorwerking plangebied

In de gemeentelijke Parkeernota is aangesloten bij de functies waarvoor CROW-parkeerkencijfers beschikbaar zijn. Een op-maat-parkeerkencijfer voor de toekomstige bewoners van het zorgcluster is daarin niet opgenomen. De doelgroep mensen met 'moeilijk verstaanbaar gedrag' beschikt niet over eigen gemotoriseerd vervoer. Er dienen echter voldoende parkeerplaatsen te zijn voor het personeel en eventuele bezoekers.

Deze doelgroep is in hun huisvesting en mobiliteit daarom het meest vergelijkbaar met bewoners van een verpleeg/verzorgingstehuis. Hiervoor geldt bij 48 zorgplaatsen een parkeernorm van 28 parkeerplaatsen (het gemiddelde van 24 en 34). In het plan zijn op het terrein van het zorgcluster nabij de inrit vanaf het Stroomdal 28 parkeerplaatsen voorzien. Er wordt derhalve voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

Functie	Rest bebouwde kom		Aandeel bezoekers
Verpleeg/verzorgingstehuis	Min. 0,5	Max. 0,7	60%
48 woningen	24	34	

Met behulp van de verkeersgenerator van het CROW is daarnaast bepaald dat de verkeersgeneratie van het plan 124 verkeersbewegingen per etmaal zal bedragen (zie paragraaf 4.6.2.). Er is geen sprake van relevant vrachtverkeer naar en van het zorgcluster. De bewoners voeren – onder begeleiding – hun eigen huishouden zodat geen sprake is van (grootschalige) bevoorrading middels vrachtwagens maar van het reguliere vrachtwagenverkeer zoals dat bij woningen het geval is.

4. MILIEU- EN WAARDEASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en omgevingsaspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit project relevante milieu- en omgevingsaspecten behandeld.

4.2 M.e.r. procedure

4.2.1 Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Gemeenten en provincies moeten daarom ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden: dan is het opstellen van een MER nodig.

4.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

De voorliggende ontwikkeling is qua aard en omvang niet te vergelijken met de projecten die in lijst C 'Activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is' zijn opgesomd. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

Het project komt kan worden geschaard onder D11.2: De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De volgende drempelwaarden gelden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggende ontwikkeling valt ruimschoots onder de genoemde drempelwaarden. Op grond daarvan is dus geen m.e.r.-beoordeling nodig.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het gaat daarbij om gebieden die specifiek in het Besluit m.e.r. worden genoemd. Het plangebied ligt niet binnen een dergelijk gebied.

Milieugevolgen

In de volgende paragrafen zijn de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen die niet reeds beschermd worden door bestaande wet- en regelgeving en door maatregelen zoals opgenomen in uitvoeringsbesluiten worden geborgd. Er spelen geen andere ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Van cumulatie met enige ander ontwikkeling zal dan ook geen sprake zijn.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten die niet reeds beschermd worden door bestaande wet- en regelgeving en door maatregelen zoals opgenomen in uitvoeringsbesluiten worden geborgd. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Algemeen

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het provinciale Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS).

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effect optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Beleidsmatige gebiedsbescherming

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Gelders Natuurnetwerk is ruimtelijk vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland. Het natuurnetwerk is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

4.3.2 Onderzoek en conclusie

Er is een quickscan Flora- en fauna² uitgevoerd (zie bijlage 1). Daaruit is het volgende gebleken:

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (konijn, veldmuis, mol, etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Het plangebied kan onderdeel uitmaken van het leefgebied van de uit de wijde omgeving bekend zijnde strenger beschermde soorten das en steenmarter. Echter, gezien het ontbreken van geschikt habitat en/of geschikt foerageergebied en het voorhanden blijven van voldoende alternatief leefgebied worden negatieve effecten op das en steenmarter uitgesloten.

² Quickscan flora en fauna Ruimtelijke ontwikkeling Elzenbosweg, Brummen, BRO, d.d. 6 april 2016, 211x08179

- In de bladhopen kunnen egels hun winterslaap houden. Het verwijderen van de bladhopen dient te geschieden buiten het winterslaapseizoen (oktober-maart) van de egel.
- Tijdens het veldbezoek zijn er huismus en buizerd gesignaleerd in de directe omgeving van het plangebied. Bij de naastgelegen woonboerderij, ten oosten van het plangebied, zijn er twee steenuilenkasten aanwezig in de fruitbomen binnen de boomgaard die gebruikt worden door steenuilen.
- Met de planontwikkeling gaat mogelijk leefgebied verloren van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten zoals buizerd en huismus. Met de planvorming kan voor zowel huismus als buizerd mogelijk potentieel nieuw leefgebied ontstaan gezien het aanleggen van een groene buffer rondom het zorgcluster. Het doortrekken van de weg Stroomdal en de realisatie van het zorgcluster op korte afstand van de steenuilkasten kan leiden tot verstoring van de broedplaatsen van de steenuilen. Daarvoor is ontheffing op grond van artikel 11 Flora- en faunawet noodzakelijk. Ook kan de realisatie van het zorgcluster leiden tot aantasting van potentieel leefgebied/foerageergebied. Door de groene buffer in te richten ten behoeve van deze steenuilen (en ook voor de huismus en buizerd) - met langs zij het Stroomdal een haag of knotwilgen - alvorens over te gaan tot aanleg van het Stroomdal en het zorgcluster zijn er dusdanige maatregelen getroffen dat ontheffing verkregen kan worden.
- De jonge bomen, kruidenruigten en het grasland binnen het plangebied worden verwijderd. Hierdoor kunnen nesten van bodembroeders (weidevogels) en overige broedvogels die hier mogelijk kunnen broeden, worden aangetast. Daarnaast kan door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomenrij, de opgaande begroeiing, de boomgaard en tuinbeplanting van het naastgelegen perceel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden hier buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd nabij de houtwallen. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels uitgesloten.
- De opgaande begroeiing bij de bomenrij en bladhopen zijn geschikt als rust- en verblijfplaats voor alpenwatersalamander en/of ringslang. Gezien de beperkte afstand tot de woonwijk, de menselijke activiteit in de buurt van het plangebied en het ontbreken van verder geschikt habitat wordt het voorkomen van ringslang uitgesloten. Het voorkomen van alpenwatersalamander wordt eveneens uitgesloten vanwege het ontbreken van takkenhopen of houtopslag en geschikt foerageergebied. Negatieve effecten op strenger beschermde amfibieën en reptielen worden hiermee uitgesloten.
- Binnen het gehele plangebied kunnen exemplaren van algemene amfibiesoorten (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling

van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten, vleermuizen, vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor de zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Wettelijk is bepaald dat een bouwwerk waar een omgevingsvergunning ten behoeve van de activiteit bouwen moet worden aangevraagd, niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het bodemonderzoek, en dan met name onderzoek naar de bodemkwaliteit, maakt onderdeel uit van de afweging naar de haalbaarheid van de ontwikkeling. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

4.4.2 Onderzoek

Om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken is in het kader van het bestemmingsplan 'Elzenbos' reeds een verkennend bodem- en asbestonderzoek³ uitgevoerd conform NEN 5740 (zie bijlage 2). Uit de analyseresultaten is gebleken dat de bovengrond en ondergrond een lichte verontreiniging van enkele zware metalen en PAK bevatten. PAK's zijn stoffen die ontstaan bij een onvolledige verbranding van materiaal dat koolstof bevat. De lichte verontreiniging in de bovengrond en ondergrond vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De onderzoekresultaten geven thans nog een goed beeld van de kwaliteit van de boven- en ondergrond. Daarnaast zijn er geen risicovolle activiteiten bekend op het gebied. Daardoor wordt het uitvoeren van een nieuw bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Grondwaterverontreiniging

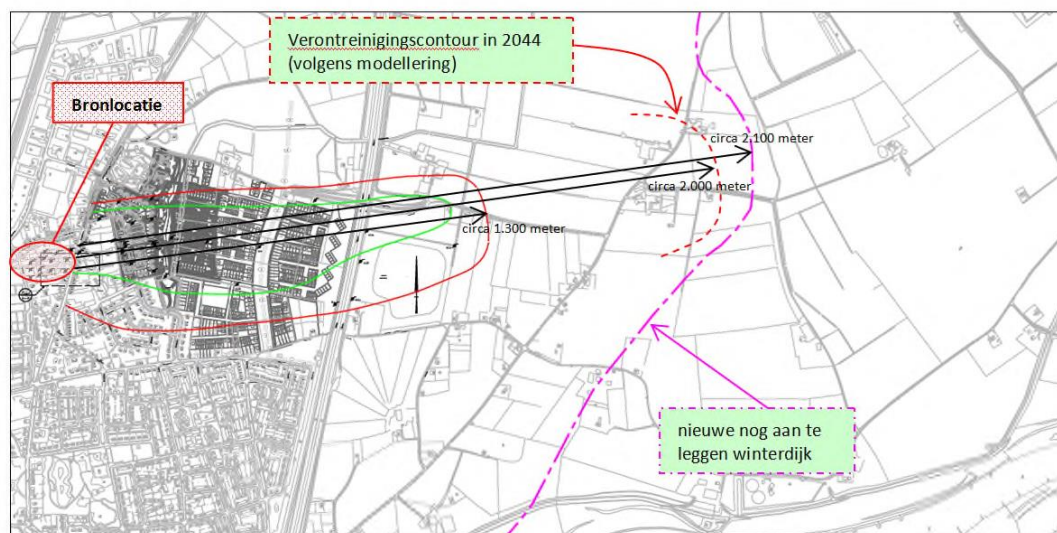
In het grondwater is een verontreiniging vastgesteld van een oplosmiddel (Vluchtige organische chloorverbinding). De verontreiniging is afkomstig van een voormalige metaal-

³ Verkennend bodem- en asbestonderzoek 'Elzenbos' te Brummen, Verhoeve Milieu BV, d.d. 29 november 2006, projectnummer 156091

warenfabriek ten westen van Elzenbos. Nu is het de woonwijk de Prinsessenbuurt. Ten gevolge van die activiteiten bij de metaalwarenfabriek is een verontreiniging ontstaan van vluchtige organische chloorverbindingen (VOCL). Deze bron is in 2001 gesaneerd.

Door de lemige en kleiige lagen in het brongebied is in het grondwater een horizontale verspreiding ontstaan. De stroomrichting van het grondwater is van west naar oost. De horizontale afstroming vindt plaats tussen 5 en 10 meter diepte. Doordat de lemige en kleiige laag ook onder Elzenbos voorkomt, is in het grondwater van Deelgebied 1 van Elzenbos een verontreiniging van het grondwater tussen 5 en 6 meter geconstateerd. De verspreiding van de verontreiniging in horizontale richting was voorzien.

Doordat op een aantal locaties onder Elzenbos de leem en kleilaag ontbreekt, is het voor het grondwater en met name de verontreiniging die zwaarder is dan water, mogelijk verticaal te verspreiden naar het dieperliggende grondwater. Door bijvoorbeeld het onttrekken van grondwater kan er een andere verspreiding plaatsvinden dan voorzien.



Figuur 4.1: plattegrond contour (Bron: Saneringsplan provincie Gelderland)

Een verandering van de verontreinigingssituatie wordt niet wenselijk geacht. Daarom is een saneringsplan voor heel Elzenbos opgesteld en goedgekeurd door de provincie Gelderland in een beschikking (2009-006182)⁴. Het doel is het aantonen van een beheersbare en acceptabele, nog verspreidende grondwaterverontreiniging met VOCL (specifiek zijn dat trichlooretheen, tetrachlooretheen, cis dichlooretheen en vinylchloride). Hiertoe

⁴ Saneringsplan bodemverontreiniging voormalig Becker's Sons-terrein Zutphensestraat 139, Provincie Gelderland 2014, kenmerk GE021300019

Overige bronnen:

- GAIM 2010, BUS Evaluatie Fase 1, Kenmerk 10.000288
- GAIM 2010, Rapportage Milieukundig onderzoek fase 2 project Elzenbos, kenmerk 10.005801
- TAUW 2010, Gefaseerd Deelsaneringsplan bemaling Elzenbos te Brummen, Kenmerk 10.002873

zijn modelberekeningen uitgevoerd. Om deze modelberekeningen te monitoren zijn monitoringspeilbuizen geplaatst en is een meetstrategie opgesteld.

Voor het aanleggen van riolering en de bouwactiviteiten in deelgebied 1 is het grondwaterniveau verlaagd met behulp van bemaling. Toepassing van bemaling leidt er mogelijk toe dat de verontreiniging zich verspreid. Er is daarom een zuiveringsinstallatie geplaatst voor het opgepompte grondwater.

Voor de aanleg van de riolering en bouwactiviteiten in de overige deelgebieden van Elzenbos wordt (vooraf) bepaald of de activiteiten kunnen leiden tot een horizontale - of verticale verplaatsing van de grondwaterverontreiniging.

4.4.3 Conclusie en aanbevelingen

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan geen bezwaren tegen de voorgenomen herontwikkeling en toekomstige nieuwbouw op de locatie. De bodem is geschikt voor de beoogde bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan en er hoeft geen (nieuw) bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

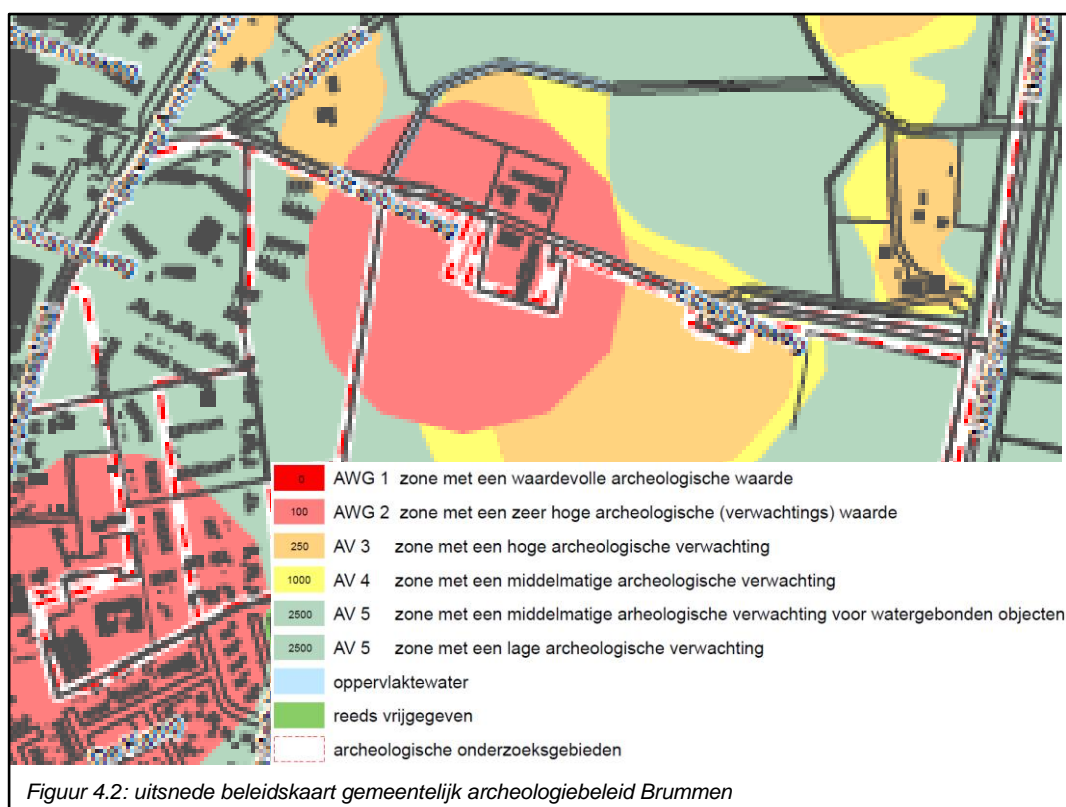
4.5 Archeologie

4.5.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Met invoering van de wet hebben gemeenten een archeologische zorgplicht. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Wanneer er in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

4.5.2 Onderzoek

Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid Brummen heeft het plangebied een zeer hoge archeologische (verwachtings)waarde.



In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Elzenbos is reeds een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek⁵ uitgevoerd (zie bijlage 3a). Tijdens het verkennend veldonderzoek is komen vast te staan dat het plangebied bestaat uit twee dekzand-ruggen- of koppen doorsneden door een systeem van crevassegeulen. In de diepere ondergrond is een Midden en Laat Pleniglaciaal terras aanwezig.

Naast de geologische resultaten van het verkennend veldonderzoek is er een cluster met archeologische resten aangetroffen dat gedateerd kan worden in de periode IJzertijd t/m Vroege Middeleeuwen. Het cluster kon door middel van het onderzoek niet scherp begrensd worden. Rondom het cluster is op basis van de AHN-analyse een aardwerk herkend dat mogelijk ooit als begrenzing heeft gefungeerd. De AHN-analyse heeft nog andere structuren (aardwerken) aan het licht gebracht. De aard en datering van de aardwerken is op basis van het onderzoek niet vast komen te staan, maar zal in een eventuele latere fase van het onderzoek aan de orde moeten komen. De aangetroffen archeologische indicatoren wijzen op de aanwezigheid van nederzettingsterreinen. Aangezien binnen het cluster geen bodemverstoringen dieper dan de bouwvoor zijn waargenomen lijkt de conservering van de vindplaats goed te zijn.

⁵ Plangebied Elzenbos Gemeente Brummen Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP, oktober 2007, bestandsnaam N02438-BELS.doc

Uit een onderzoek naar de waterhuishoudkundige situatie van het gebied is gebleken dat het toekomstig maaiveld ongeveer 50 cm opgehoogd zal moeten worden (tot 8,5 m +NAP). De gevolgen van ophoging voor de archeologische resten in de ondergrond is niet op voorhand duidelijk. Om uitspraken te kunnen doen over de gevolgen van de ophoging van het terrein voor de archeologische resten in de ondergrond is aanvullend onderzoek nodig.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging nader vast te stellen door middel van waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven.

Vervolgens is een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven⁶ uitgevoerd (zie bijlage 3b). Tijdens het inventariserend veldonderzoek zijn voor de waardering 53 proefsleuven aangelegd. Ter hoogte van het plangebied zijn nederzettingssporen uit de vroege tot midden ijzertijd aangetroffen. De conservering van de sporen en vondsten is goed, al zijn de sporen wel moeilijk te herkennen in het archeologische vlak. Daarom wordt behoud in situ geadviseerd. De aanwezige archeologische resten kunnen het best behouden worden door graafwerkzaamheden ter plaatse van de vindplaats te vermijden, die binnen een zone van circa 25 cm boven het archeologische niveau van 7,4 m +NAP reiken. Wanneer een verstoring van maximaal 0,8 meter diep gepland is (vorstvrij funderen), dan zou het maaiveld met inachtneming van een veiligheidsmarge van 25 cm dus opgehoogd moeten worden tot 1,05 meter boven het archeologische vlak en dus een nieuwe maaiveldhoogte opleveren van 8,45 m +NAP.

Het selectiebesluit van B&W van 23 mei 2011 geeft naar aanleiding van dit veldonderzoek aan dat de locatie op basis van beleving, fysieke kwaliteit en inhoudelijke kwaliteit wordt gewaardeerd als een behoudenswaardige vindplaats. Er is besloten dat ten behoeve van realisatie van het woongebied Elzenbos nader onderzoek of aanpassing van het inrichtingsplan noodzakelijk is.

Voor behoud in situ is een relatief geringe ophoging van het maaiveld noodzakelijk, variërend van 0,25 – 0,45 m boven bestaand maaiveldniveau, om te komen op 8,45 m +NAP.

4.5.3 Conclusie en aanbevelingen archeologie

De locatie van het zorgcluster wordt opgehoogd met 0,25 – 0,45 m boven bestaand maaiveldniveau zodat de behoudenswaardige archeologische vindplaats in situ kan worden behouden. Om de archeologische vindplaats te beschermen, is er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen in het bestemmingsplan.

⁶ *Brummen Elzenbos fase II, Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven*, BAAC, maart 2011, BAAC rapport A-09.0361

4.6 Akoestische aspecten

4.6.1 Algemeen

Bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. Als een geluidszone van een weg zoals bepaald in de Wet geluidhinder geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

4.6.2 Onderzoek en conclusie

Het zorgcluster betreft een geluidsgevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder. Derhalve is er een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï⁷ uitgevoerd (zie bijlage 4). Met behulp van de verkeersgenerator van het CROW is bepaald dat de verkeersgeneratie van het plan 124 verkeersbewegingen per etmaal zal bedragen. Uit het onderzoek blijkt dat het zorgcluster buiten de 48 dB geluidcontour is gelegen van de onderzochte wegen. De voorkeursgrenswaarde zal niet worden overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaaï geen restricties opgelegd aan het bouwplan voor het zorgcluster.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. In hoofdstuk 5 is een paragraaf luchtkwaliteitseisen toegevoegd (paragraaf 5.2). Deze vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

⁷ *Zorgcluster Brummen, Verkennend onderzoek wegverkeerslawaaï*, K + Adviesgroep, d.d. 3 mei 2016, kenmerk M15 483.801

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

NIBM

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr), waaronder de AMvB en mr niet in betekenende mate (NIBM). Deze AMvB en mr leggen vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 µg/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

NIBM projecten kunnen, juridisch gezien, zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan.

4.7.2 Onderzoek en conclusie

Volgens Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM zijn de volgende gevallen een project dat kan worden gezien als NIBM:

- projecten met maximaal 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg, en;
- projecten met maximaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavige ontwikkeling worden 48 zorgplaatsen gerealiseerd. Deze dragen niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan gesteld worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige wijzigingsplan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Algemeen

Bij de voorgenomen ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

ren en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

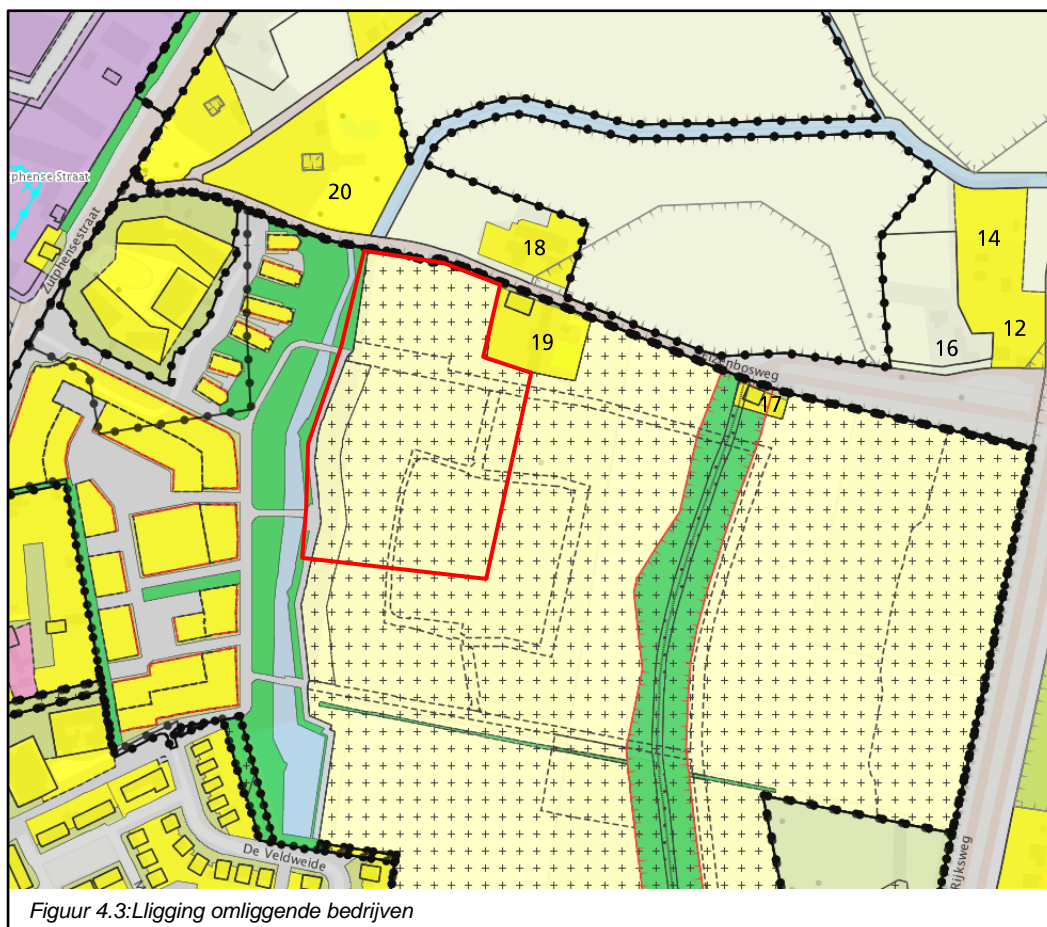
Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten (Staat van Bedrijfsactiviteiten) wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevings-type (bijvoorbeeld rustig buitengebied). Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

4.8.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied bevindt zich in een nieuw woongebied dat momenteel nog overwegend in gebruik is voor agrarische doeleinden. De omgeving kan derhalve worden gekenmerkt als een rustige woonwijk of rustig buitengebied. Voor het onderzoek worden derhalve de richtafstanden voor dit type omgeving gehanteerd.

Zoals op onderstaande figuur zichtbaar is, is de omgeving van het plangebied met name gericht op de functie wonen. Het bedrijventerrein aan de Zutphensestraat is ruim buiten de daarvoor geldende richtafstanden gelegen van het plangebied.

De objecten Elzenbosweg 12, 14, 17, 18, 19 en 20 zijn planologisch bestemd voor wonen en feitelijk ook als zodanig in gebruik. Voor het object Elzenbosweg 18 is een melding Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan (landbouw rundveehouderij, niet intensief). Op grond van deze melding geldt er een milieucirkel van 50 meter. Deze milieucirkel ligt over de groene buffer maar reikt niet tot de locatie van het zorgcluster en vormt dus geen belemmering. Bovendien is de woning Elzenbosweg 19 op kortere afstand gelegen zodat deze woning reeds maatgevend is voor de activiteiten bij het object Elzenbosweg 18.



Het object Elzenbosweg 16 betreft een agrarisch bedrijf. Er is een melding Activiteitenbesluit milieubeheer gedaan (landbouw rundveehouderij, niet intensief). Voor het fokken en houden van rundvee geldt een richtafstand van 100 meter (milieucategorie 3.2.). De kortste afstand tussen dit agrarisch bedrijf en het plangebied bedraagt circa 275 meter.

Ter plaatse van het zorgcluster kan derhalve worden gesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit

externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en Besluit externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁸.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

De 48 zorgplaatsen betreffen kwetsbare objecten in het kader van externe veiligheid. Uit de Risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen in of nabij het plan-

⁸ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

gebied. Uit het bestemmingsplan 'Elzenbos' blijkt voorts dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden voor de N348 als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg. Het plangebied valt ook niet binnen de 200 meter invloedzone van de spoorweg op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).



Hogedruk aardgasleiding

Uit de Risicokaart blijkt dat er aan de oostzijde van het plangebied een hogedrukaardgasleiding (40 bar) van de Gasunie loopt met leidingnummer N-559-21.

In het bestemmingsplan 'Elzenbos' is ten behoeve van onderhoud en beheerwerkzaamheden voor deze leiding een belemmeringstrook van 5 meter aan weerszijden van de

leiding opgenomen, waarbinnen bouw- en gebruiksbeperkingen gelden. Daarnaast is er in dit bestemmingsplan voor de gronden aan weerszijden van de belemmeringsstrook de bestemming 'Groen' opgenomen. Voor nieuwe buisleidingen die vallen onder de werking van het Bevb geldt dat de PR 10^{-6} per jaar contour binnen de belemmeringsstrook van 5,0 meter aan weerszijden van het hart van de leiding behoort te liggen. Er is een QRA⁹ uitgevoerd in het kader van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Elzenbos, Nieuwe erven' (zie bijlage 5). Daaruit blijkt dat de PR 10^{-6} risicocontour niet buiten de leiding is gelegen. Het plangebied ligt bovendien niet binnen het invloedsgebied van 45 meter van de buisleiding zodat een verantwoording van het groepsrisico niet aan de orde is. Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

4.10.2 Onderzoek en conclusie

Om aan bovenstaand invulling te geven is een watertoets uitgevoerd. Hiertoe is een beknopte waterparagraaf¹⁰ opgesteld (zie bijlage 6). Daaruit blijkt dat realisatie van het project, voor de water gerelateerde aspecten, geen echte knelpunten oplevert. Door de aanleg van een gescheiden stelsel met de benodigde waterberging westelijk van het zorgcluster en het gebruik van IT-buizen wordt het plangebied hydrologisch positief ontwikkeld.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Algemeen

Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening moeten per 1 januari 2012 cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die

⁹ *Brummen, Nieuwe Erven Elzenbos*, Kwantitatieve risicoanalyse, Rho, d.d. 24 maart 2016, projectnummer 20151651.021300

¹⁰ *Waterparagraaf Zorgcluster Elzenbos Brummen*, Aeres Milieu, d.d. 31 mei 2016, projectnummer AM15446

cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

4.11.2 Onderzoek en conclusie

Op basis van de cultuurhistorische kaart van de provincie Gelderland kent het plangebied zelf geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevindt zich aan de Elzenbosweg 20 enkel een landhuis met cultuurhistorische waarde. Dit betekent dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de realisatie van onderliggend plan.



Figuur 4.5: uitsnede cultuurhistorische kaart

4.12 Kabels en leidingen

Volgens het vigerend bestemmingsplan zijn er geen kabels- en/of leidingen in het plan-gebied aanwezig die planologisch zijn beschermd. Ook uit de Klic-melding blijken geen kabels- en leidingen anders dan de gebruikelijke lokale nutsvoorzieningen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met regels en een toelichting daarop. Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met regels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. Daarnaast bieden zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Uitgangspunt is dat het plan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek uiteengezet zoals gebruikt zal worden voor het onderhavige wijzigingsplan.

5.2 Opbouw en systematiek verbeelding en regels

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Dit uit zich met name in de structuur en de verbeelding. De verbeelding is opgebouwd volgens IMRO 2012 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik etc. Vanaf de ontwerpfase van het plan zal de verbeelding gecodeerd zijn.

5.3 Nadere toelichting op de regels en verbeelding

Voor de regeling en de verbeelding van het wijzigingsplan is aangesloten bij de SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen). In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het bestemmingsplan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden van de gronden zijn hierin aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Groen

Ter plaatse van de groene buffer is de bestemming 'Groen' opgenomen waarbinnen groenvoorzieningen, voet- en rijwielpaden, extensieve dagrecreatie en agrarisch (hobbymatig) medegebruik zijn toegestaan. Op de gronden met de bestemming 'Groen' kunnen slechts voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd met een oppervlak van 15 m² per bestemmingsvlak en een bouwhoogte van 3 meter. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waaronder antennes, verlichting, vlaggenmasten en alarminstallaties met een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

Maatschappelijk

Ter plaatse van het zorgcluster is de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen waarbinnen een zorgcomplex met zorgvoorzieningen ten behoeve van lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg is toegestaan met daaraan ondergeschikte detailhandel en horeca. De totale oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5.000 m². Daarnaast zijn de ruimtelijk relevante aspecten uit het Visiedocument vertaald naar de bouwregels. Zo is door het opnemen van een maximaal bouwoppervlak per gebouw van 1.500 m² het principe van 'verspreide erven' geborgd. Ook zijn de maximale goot- en bouwhoogte en lengte van zorggebouwen overgenomen uit het Visiedocument en is vastgelegd dat gebouwen dienen te zijn voorzien van een kap.

Verkeer - Verblijfsgebied

De vigerende bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' ter plaatse van het bestaande Stroomdal wordt doorgetrokken als de ontsluitingsweg naar deelgebied 3. Het betreft een weg met een verblijfsfunctie met daarbij behorende voet- en rijwielpaden en parkeer- en verkeersvoorzieningen. Op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' kunnen slechts voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd met een oppervlak van 15 m² per bestemmingsvlak en een bouwhoogte van 3 meter. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waaronder verlichting, vlaggenmasten en alarminstallaties met een bouwhoogte van maximaal 12 meter en antenne-installaties met een bouwhoogte van 15 meter.

Waarde – Archeologie waardevol

Over het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie waardevol' opgenomen om de ter plaatse aanwezige archeologische waarden te beschermen. Door middel van een aanlegvergunningstelsel wordt voorkomen dat er werken of werkzaamheden plaatsvinden die de mogelijk aanwezige waarden aantasten.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels zijn de regels vastgelegd voor het ondergronds bouwen daar waar bovengronds gebouwen mogen worden gebouwd. Daarnaast is een regeling opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen .

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is opgenomen dat onder strijdig gebruik met de bestemming in ieder geval wordt verstaan het gebruik ten behoeve van een seksinrichtingen, coffeeshop, evenementen en opslag en stort van afgedankte stoffen, voorwerpen en producten.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de wijzigingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een algemene wijziging opgenomen om de bestemmingsgrenzen 3 meter te verschuiven onder andere voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Algemene procedureregels

Dit artikel geeft de procedureregels ingeval op de voorbereiding van een besluit nadere eisen worden gesteld.

Overige regels

In dit artikel zijn de overige regels opgenomen. Zo is bepaald dat de wettelijke regelingen waarna wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is een regeling met parkeernormen opgenomen uitgaande van het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Met de invoering van afdeling 6.2. van de Wet ruimtelijke ordening is het verhaal van kosten verplicht. De wetgever acht het wenselijk dat de gemeente en ontwikkelaar het onderling eens worden over het kostenverhaal (zoals bepaald in artikel 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening). Dit kan middels een exploitatieplan dan wel een overeenkomst. Voor vaststelling van het – daarvoor in aanmerking komende – planologische besluit dient vast te liggen op welke wijze het kostenverhaal wordt gedekt.

Ten behoeve van de ontwikkeling van het zorgcluster met groene buffer is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten voor de ontwikkeling en grondexploitatie van het zorgcluster komen geheel voor rekening van Stichting Philadelphia.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is opgestuurd naar de verschillende vooroverlegpartners. De Gasunie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het plaatsen van een reactie. Ook Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen aanleiding te hebben tot het geven opmerkingen. De provincie Gelderland heeft in haar reactie aangegeven de aspecten woningbouwprogramma en regionale woningbouwafspraken te verduidelijken. De reactie van de provincie Gelderland is bijgevoegd in bijlage 7.

Naar aanleiding van de reactie van de Provincie Gelderland is in paragraaf 3.2.1. van deze toelichting verduidelijkt dat in dit bestemmingsplan de overcapaciteit aan harde woningbouwplannen in het woongebied Elzenbos wordt teruggebracht door directe bouwtitels voor woningen weg te bestemmen en in plaats daarvan een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorgcluster met een groene buffer mogelijk te maken.

6.2.2 Procedure

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van een ruimtelijk plan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 september tot en met 26 oktober 2016 ter inzage gelegen. Er zijn in die periode geen zienswijzen ingediend.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan geschiedt binnen twee weken na de vaststelling. Burgemeester en wethouders plaatsen de kennisgeving van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan tevens in de Staatscourant en voorts geschiedt deze langs elektronische weg. Gelijktijdig verzenden zij de kennisgeving langs elektronische weg aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn en aan het betrokken waterschapsbestuur en stellen zij het besluit met de hierbij behorende stukken langs elektronische weg beschikbaar.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Quicksan Flora en fauna

Bijlage 2: Bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

Bijlage 5: Kwantitatieve risicoanalyse

Bijlage 6: Waterparagraaf

Bijlage 7: Vooroverlegreactie Provincie

Regels

Inhoudsopgave

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Groen	8
Artikel 4	Maatschappelijk	10
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	12
Artikel 6	Waarde - Archeologie waardevol	13
Hoofdstuk 3	Algemene regels	16
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	16
Artikel 8	Algemene bouwregels	17
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	18
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	20
Artikel 12	Algemene procedureregels	21
Artikel 13	Overige regels	22
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	23
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

Het bestemmingsplan 'Zorgcluster Philadelphia' met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBRELZ120002-va01 van de gemeente Brummen.

1.2 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de daarbij behorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 Agrarisch (hobbymatig) medegebruik

Het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren ondergeschikt aan de onderliggende bestemming.

1.4 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 Aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 Afvalcontainer

Een container voor het verzamelen van huishoudelijke afvalstoffen als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid van de Wet milieubeheer.

1.7 Antenne-installatie

Installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met bijbehorende bevestigingsconstructie.

1.8 Bebouwing

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.9 Bebouwingspercentage

Een in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van het bestemmingsvlak aangeeft dat minimaal dan wel maximaal mag worden bebouwd.

1.10 Bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.11 Bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bevoegd gezag

Het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.13 Bouwen

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.14 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder.

1.15 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.16 Bouwwerk

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 Coffeeshop

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft de handel in cannabisproducten met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse en kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.18 Dagrecreatie

Recreatief gebruik van gronden voor een periode niet langer dan een dag.

1.19 Dagrecreatief medegebruik

Een dagrecreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.20 Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.21 Escortbedrijf

Een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.22 Extensieve dagrecreatie

Vormen van recreatief medegebruik van het groengebied zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten die geen specifiek beslag leggen op de ruimte behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruiterspaden alsmede rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair.

1.23 Evenement

Een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak.

1.24 Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.25 Hoofdgebouw

Een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.26 Kap

De schuine afdekking van een gebouw.

1.27 Kunstwerk

Een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten.

1.28 Kunstobject

Creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst zoals beeldhouwwerken, schilderijen en andere kunstzinnige objecten.

1.29 Lengte van een gebouw

De gemeten afstand van de langste zijde van een gebouw.

1.30 Ondergeschikte bouwdelen

Een buiten de gevel of dakvlakken uitstekend onderschikt deel van een bouwwerk, met uitzondering van een uitgebouwd gedeelte van een gebouw dat dient ter uitbreiding van het oppervlak.

1.31 Ondergeschikte detailhandel

Niet-zelfstandige detailhandel, uitsluitend zijnde detailhandel die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.32 Ondergeschikte horeca

Niet-zelfstandige horeca, uitsluitend zijnde horeca die wordt of is gerealiseerd binnen een andere hoofdfunctie en daar naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt aan is.

1.33 Ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil.

1.34 Overkapping

Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak.

1.35 Parkeervoorzieningen

Elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer.

1.36 Peil

- a. Voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst; de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.37 Prostitutie

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.38 Seksinrichting

Een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.39 Speelvoorziening

Een voorziening bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt.

1.40 Straatmeubilair

De op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakeningen, bewegwijzeringen, verlichting, halte aanduidingen, parkeer- en verkeersregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens.

1.41 Verblijfsrecreatie

Recreatief gebruik van gronden voor een aaneengesloten periode langer dan een dag, waarbij geen permanente bewoning is toegestaan.

1.42 Voorgevel

De naar de weg en/of fiets- en voetpad gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt.

1.43 Voorgevellijn

De lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan.

1.44 Voorzieningen van algemeen nut

Voorzieningen ten behoeve van het op het openbare net aangesloten nutsvoorziening, het telecommunicatieverkeer, de afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer.

1.45 Water

Al het oppervlaktewater zoals, sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.46 Waterhuishoudkundige voorzieningen

Voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.47 Zorgcomplex

Complex bestaande uit zorggebouwen en overige zorgvoorzieningen waarin zorgplaatsen worden gecombineerd met zorg- en welzijnsvoorzieningen gericht op 24-uurszorg/begeleiding en waarbij tevens ter ondersteuning daarvan kantoren en kleinschalige, ondergeschikte detailhandel en/of horeca kunnen voorkomen.

1.48 Zorggebouw

Een gebouw dat meerdere bij elkaar gelegen zorgplaatsen in een bijzondere groepering of samenstelling omvat met bijbehorende voorzieningen zoals gemeenschappelijke ruimten en kantoren en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.49 Zorgplaats

Een woonruimte in een zorgcomplex ten behoeve van een bewoner met een indicatie voor intensieve (24 uren)zorg met verblijf die van de in het betreffende zorgcomplex aangeboden zorg gebruik maakt.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 De afstand tot de bestemmingsgrens

De kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de bestemmingsgrens.

2.2 De breedte, lengte, diepte van een bouwwerk

Tussen de buitenwerkse (hoofd)gevelvlakken en/of het de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 De dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.5 De goothoogte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.6 De inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 De oppervlakte van een bouwwerk

- a. Voor gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of het overkapte gedeelte, neerwaarts geprojecteerd tot op peil;
- b. Voor bouwwerken zonder wanden of met één wand (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte en/of bebouwde grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak en/of bouwwerk).

2.8 Ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf het peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' tevens voor in- en uitritten;
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. agrarisch (hobbymatig) medegebruik;

met daarbij behorende:

- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. kunstwerken;
- h. straatmeubilair;
- i. kunstobjecten;
- j. voorzieningen van algemeen nut;
- k. waterlopen en waterpartijen;
- l. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. bermen en beplanting.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m² per bestemmingsvlak.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van antennes, verlichting, vlaggenmasten en alarminstallaties mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. overkappingen zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 *Strijdig gebruik*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. activiteiten gericht op verblijfsrecreatie en recreatief nachtverblijf;
- b. evenementen.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zorgcomplex met zorgvoorzieningen ten behoeve van lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg - waaronder dagbesteding - als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. tuinen, erven en terreinen;
- c. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. wegen, pleinen en paden;
- e. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- f. speelvoorzieningen
- g. parkeervoorzieningen;
- h. ontsluitingswegen, in- en uitritten;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. kunstobjecten;
- l. voorzieningen van algemeen nut.

4.2 Bouwregels

4.2.1 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte van gebouwen binnen een bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 5.000 m²;
- b. de oppervlakte van een zorggebouw mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte ;
- e. de lengte van zorggebouwen mag niet minder bedragen dan 15 meter;
- f. de afstand van gebouwen tot de bestemmingsgrens mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- g. gebouwen dienen te zijn voorzien van een kap.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 meter achter de voorgevellijn worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 40 m²;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- e. de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en alarminstallaties mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte detailhandelsoorzieningen als bedoeld in 4.1 sub a;
- b. horeca, met uitzondering van ondergeschikte horecavoorzieningen als bedoeld in 4.1 sub a;
- c. recreatief nachtverblijf.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. in- en uitritten;
- d. parkeer- en verkeersvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. kunstwerken;
- g. straatmeubilair;
- h. kunstobjecten;
- i. voorzieningen van algemeen nut;
- j. waterlopen en waterpartijen;
- k. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- m. speelvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m² per bestemmingsvlak.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van bewegwijzering, verkeersregulering, vlaggenmasten en verlichting mag niet meer bedragen dan 12 meter;
- b. de bouwhoogte van een antenne-installatie mag niet meer bedragen dan 15 meter;
- c. overkappingen zijn niet toegestaan;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. activiteiten gericht op verblijfsrecreatie en recreatief nachtverblijf;
- b. evenementen;
- c. een verkooppunt voor motorbrandstoffen (incl. LPG).

Artikel 6 Waarde - Archeologie waardevol

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie waardevol' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

6.2.1 Omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen

De aanvrager van een omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie die blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

6.2.2 Toelaatbaarheid

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 6.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of zullen worden geschaad;
- b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.2.3 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in artikel 6.2.2, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden, of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen.

6.2.4 Uitzonderingen

Het bepaalde in artikel 6.2.1 is niet van toepassing indien:

- a. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 7,65m +NAP en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- b. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

6.2.5 Overig

Op een aanvraag die betrekking heeft op gronden waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 6.2.2, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 6.2.3, is het bepaalde in artikel 6.2.4, aanhef en onderdeel b, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarden van de grond blijkt dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 6.2.2 en 6.2.3 is van overeenkomstige toepassing.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de gronden bedoeld in artikel 6.1 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van het het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, en aanleggen van drainage
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- e. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

6.3.2 Uitzonderingen

Het in 6.3.1 genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. die niet dieper reiken dan 7,65m +NAP;
- b. in het kader van normaal onderhoud en beheer, mits de gronden niet dieper dan 7,65m +NAP worden geroerd, tenzij is aangetoond dat vanaf 7,65m +NAP archeologische waarden ten gevolge van gebruik van de gronden in het verleden reeds verloren zijn gegaan;
- c. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 6.2 van toepassing is;
- d. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingsvergunning, of;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

6.3.3 Onderzoek

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1 overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie dat blijktens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

6.3.4 Toelaatbaarheid

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 6.3.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zo veel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden verbonden voorschriften.

6.3.5 Voorwaarden

In de situatie als bedoeld in artikel 6.3.4, onderdeel b, kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen.

6.3.6 Overig

Op een aanvraag die betrekking heeft op gronden waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 6.3.1 waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 6.3.5, is het bepaalde in artikel 6.3.2 niet van toepassing. Het bevoegd gezag kan in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarden van de grond blijkt dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 6.3.4 en 6.3.5 is van overeenkomstige toepassing.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie waardevol' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:
 1. op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in instandhouding en bescherming van archeologische waarden voorziet.
- b. Bij een besluit als bedoeld in artikel 6.4 onderdeel a geeft het bevoegd gezag de grenzen aan waarvoor de gehele of gedeeltelijke verwijdering geldt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Ondergronds bouwen

8.1.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

8.1.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan daar waar bovengronds gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van ondergrondse afvalcontainers;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- c. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze regels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze regels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen.

8.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 meter bedraagt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verbod

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. een seksinrichting, (raam- en/of straat)prostitutie en/of escortbedrijf;
- b. een coffeeshop;
- c. evenementen;
- d. als opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten,

een en ander tenzij dit gebruik verband houdt met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken algemeen

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels kan het door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het volgende:

- a. van de planregels voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 meter, mits:
 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
- b. van de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigen algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van waterlopen, wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien waterhuishoudkundige aspecten en/of de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in dit bestemmingsplan, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis ex artikel 3.6, lid 1 sub d, van de Wet ruimtelijke ordening, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van een besluit tot het stellen van een nadere eis ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende ten minste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden, en voorts op elektronische wijze;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en / of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent de voorgenomen nadere eis.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

13.2 Parkeernorm

1. Bij de uitoefening van de bevoegdheid voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen zoals opgenomen in de 'Parkeernota' die is vastgesteld op 28 juni 2007. Hierbij wordt de norm berekend over het (nieuw) te bouwen of te wijzigen gedeelte. Ook dient er op eigen terrein voldoende ruimte te zijn ten behoeve van het laden en lossen van vrachtverkeer.
2. Het bevoegd gezag kan omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. indien wordt voorzien in een parkeervoorziening die gelet op de parkeerbelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig is als bedoeld in sub a., daarbij rekening houdend met de reeds bestaande bebouwing ter plaatse en de mogelijkheid van dubbelgebruik;
3. Indien het beleidsdocument als bedoeld onder sub a. gedurende de planperiode van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd, wordt bij de verlening van de omgevingsvergunning rekening gehouden met de wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sub a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zorgcluster Philadelphia'.

