

Bestemmingsplan

Smeestraat 21 - 23

Januari 2015



OOSTZEE

**Gemeente Brummen
Bestemmingsplan
Smeestraat 21-23**

Fase: vaststelling
IMRO-idn: NL.IMRO.0213. BPBG700032-va01

Datum: 22 januari 2015
Project: POORS1

OOSTZEE ontwerp & omgeving
Statenlaan 8
6828 WE ARNHEM

mobiel 06 – 55 17 48 60

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoudsopgave

TOELICHTING

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving	7
2.1	Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2	Bestaande situatie van het plangebied	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Planbeschrijving	19
4.1	Het Plan	19
4.2	Landschappelijke inpassing	20
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden	23
5.1	Cultuurhistorie en archeologie	23
5.2	Flora en Fauna	24
5.3	Milieu	25
5.4	Externe veiligheid	27
Hoofdstuk 6	Wateraspecten	29
6.1	Vigerend beleid	29
6.2	Waterparagraaf	30
Hoofdstuk 7	Planopzet	33
7.1	Analoge/digitale verbeelding	33
7.2	Regels	33

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid 35

8.1 Economische uitvoerbaarheid 35

Bijlagen bij toelichting

Bijlage 1 Landschappelijke inpassing

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek juni 2014

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 37

Artikel 1 Begrippen 37

Artikel 2 Wijze van meten 40

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 41

Artikel 3 Agrarisch met waarden 41

Artikel 4 Wonen 42

Hoofdstuk 3 Algemene regels 45

Artikel 5 Anti-dubbelregel 45

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels 46

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels 47

Artikel 8 Algemene procedureregels 48

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 49

Artikel 9 Overgangsrecht 49

Artikel 10 Slotregel 50

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Dhr. Van Oorspronk is eigenaar van het perceel Smeestraat 23 en van een agrarisch perceel dat we in dit bestemmingsplan aanmerken als Smeestraat 23a in Eerbeek. Hij is ook eigenaar van een deel van een perceel Smeestraat 21 dat kadastraal bekend staat als gemeente Hall, sectie E, nummer 4972.

De overige kadastrale nummers van het perceel Smeestraat 21 zijn in eigendom van dhr. A. Ottens, wonende aan de Smeestraat 21a.

Deze aan elkaar grenzende percelen zijn net buiten de bebouwde kom van het dorp gelegen. De percelen Smeestraat 21, 23 en 23a kennen ieder een ander gebruik en om die reden ook een andere bestemming.

De initiatiefnemer is voornemens om op twee van deze percelen een nieuwe woning te bouwen, ten koste van 3 bestaande woningen en een agrarisch stuk grond.

Het initiatief is om meerdere redenen in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', maar de gemeente Brummen heeft zich bereid verklaard aan het plan van de initiatiefnemer mee te werken. Dat betekent dat voor dit initiatief een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

De percelen Smeestraat 21, 23 en 23a liggen circa 800 meter ten noordoosten van de kern van Eerbeek in de gemeente Brummen. De percelen zijn gelegen aan de rand van de bebouwde kom, aan een van de oude uitvalswegen van het dorp. Landschappelijk gezien ligt de locatie op de zogenaamde flanken van het Veluwemassief. Dit waardevolle landschap kenmerkt zich door afwisseling aan landschapselementen die gezamenlijk zorgen voor een geleidelijke overgang tussen de bosgebieden en open, agrarische landschap. In de directe nabijheid ligt Huis te Eerbeek dat wordt omgeven door monumentale beplanting.



Luchtfoto van Eerbeek met de planlocatie (rode cirkel) aan de noordoostzijde



Luchtfoto met het plangebied binnen de rode contour. Huis te Eerbeek ligt ten oosten.

1.3 Vigierend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008' (vastgesteld d.d. 17-12-2009, in werking getreden d.d. 7-5-2010). Op de onderstaande afbeelding is het plangebied met een rode contour weergegeven.

De gronden van de percelen hebben de bestemming 'Wonen', 'Bedrijf (niet-agrarisch)' en 'Agrarisch met landschapswaarden'. Verder dragen de drie percelen allemaal de gebiedsaanduidingen;

- 'Agrarisch gebied - waardevol landschap';
- 'Gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde';
- en 'Beslotenheid/houtopstanden'.



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2008 met in rood omlijnd de drie percelen van dit bestemmingsplan

Ten tijde van de procedure van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” is tegen de bestemming 'Bedrijf niet agrarisch' voor perceel Smeestraat 23 beroep ingesteld bij de Raad van State. De Raad van State heeft dat beroep gegrond verklaard en het besluit voor de Smeestraat 23 vernietigd. De overweging hiervoor was dat de Raad van State van mening is dat de gemeente onvoldoende heeft gemotiveerd waarom de bestemming van perceel Smeestraat 23, een bedrijfsbestemming moest zijn.

Planologisch betekent dit dat momenteel op het perceel Smeestraat 23 de bestemming 'Transportbedrijf', op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied 1982”, van toepassing is.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De planlocatie ligt in een overgangsgebied tussen de stuwwal met het besloten boslandschap van de Veluwe en het open rivierenlandschap van de IJssel. Het gebied is altijd gekenmerkt geweest door een grote afwisseling van relatief open en besloten plekken en hiermee samenhangend een grote afwisseling van talrijke landgoederen, grondgebonden landbouw, bos en beken die van de flanken van het Veluwe massief stromen.

De kern Eerbeek ligt relatief hoog op de flanken van het Veluwemassief. Rond Eerbeek wordt het landschap bepaald door bossen en opgaande beplanting. Nabij deze planlocatie zijn de monumentale bomen van Huis te Eerbeek opvallend aanwezig. De gebieden ten noorden van Eerbeek en ten noordoosten van het Apeldoornse kanaal behoren tot de lage natte- heide en broekontginningen. Deze gebieden kenmerken zich door een rationeel verkavelingspatroon met lanen en boerderijen met erfbepanting langs de wegen.

Eerbeek is ontstaan op de plek waar de Eerbeekse beek de Veluwerand uitstroomt naar het lagere dekzandgebied. Deze beek stroomt vlakbij de planlocatie, daar waar de Smeestraat en Dr. Gunningstraat elkaar kruisen, vanuit de huidige dorpskern naar de gronden van Huis te Eerbeek.



De planlocatie op de topografische kaart van 1866. Duidelijk is dat de locatie is gelegen op een van de oudste essen van Eerbeek.

Eerbeek heeft de typische kenmerken van een kransesdorp, met boerderijen rondom de gezamenlijke es waarop landbouw werd bedreven. Bij het dorp schakelden meerdere essen zich aaneen, zodat een soort honingraatpatroon ontstond van door wegen omzoomde bouwlanden. Twee van deze essen met omringende bebouwing zijn nog herkenbaar in de dorpsstructuur van Eerbeek. De eerste bevindt zich aan de oostzijde van het dorp, tussen de Molenstraat, Het Hungeling en de Hogeweg. Komende vanaf het oosten over de N787 verkrijgt de passant nog een mooi uitzicht over deze es. De tweede es wordt omringd door de Boerenstraat, Heemstedeweg en Smeestraat. Op deze es is deze planlocatie van dit bestemmingsplan gelegen.



BBeeld vanaf de N787 over de oostelijke es van Eerbeek, komend vanaf het oosten

Bebouwingsbeeld

De huidige bebouwing op de essen en historische linten van Eerbeek, kenmerkt zich als individuele bebouwing langs een wisselende rooilijn. Tussen de bebouwing vinden we veel groen en zijn er doorzichten naar de essen en het omliggende landschap.

De meeste bebouwing aan de linten is relatief jong, incidenteel vinden een oude boerderij of een oud pand ertussen. Aan de randen en rondom de essen is meer historische bebouwing te vinden. Deze bebouwing bevat veel agrarische kenmerken; de meeste panden bestaan uit een bouwlaag met kap, waarbij de dakvormen en de nokrichting verschillen.



Straatbeeld van een deel van de Smeestraat. De Eerbeekse beek ligt hier tussen de wegvakken.

2.2 Bestaande situatie van het plangebied

Het plangebied beslaat verschillende kadastrale percelen. De vier meest zuidelijke percelen (nr. 4970, 4971, 4972 en 2320) vallen geheel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Het centrale perceel (nr. 2315) valt echter slechts voor de helft binnen het plangebied: alleen de

oostelijke helft aan de Smeestraat wordt meegenomen in dit bestemmingsplan. Verder valt ook een deel van het perceel 3727 binnen het plangebied. Dit noordelijke deel zal het woonperceel worden van de nieuwe woning.

Tenslotte zijn er ook smalle stroken van de kadastrale percelen 751 aan de zuidoostelijke zijde en 4533 en 2664 aan de zuidzijde die tot het plangebied worden gerekend.



Het plangebied en de verschillende kadastrale percelen

Het huidige gebruik van de (belangrijkste grotere) percelen kan als volgt worden omschreven;

- Het kadastrale perceel 3727 is een agrarisch perceel, dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de es. Het perceel wordt over het algemeen gebruikt als maïsveld. Het deel van dit perceel dat valt binnen dit bestemmingsplan noemen we in dit bestemmingsplan Smeestraat 23a.
- Het kadastrale perceel 2315 draagt het adres Smeestraat 23. Aan de oostzijde van dit perceel staat een (bedrijfs)woning. Kort hierachter staat nog een oud bakhuisje, dat is blijven staan bij de sloop van de vorige woning op dit perceel. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een verharde plaats met een tweetal bedrijfsgebouwen. Deze gebouwen behoorden tot een voormalig transportbedrijf en zijn nog in goede staat. Achter deze gebouwen vinden we een tuin met een imkerschuur en fruitbomen;
- De vier kadastrale percelen 4970, 4971, 4972 en 2320 dragen momenteel het adres Smeestraat 21. Op het oostelijke perceel aan de Smeestraat (4972) bevinden zich een viertal woningen. Twee woningen bevinden zich in het hoofdgebouw, twee woningen bevinden zich in bijgebouwen die zijn omgebouwd tot een woning. Dit kavel is aan de voorzijde open van karakter, de achterzijde oogt rommeliger. Deze achterzijde kan worden bereikt over een toerit aan zuidelijke zijde van het perceel. Het centraal kavel (4971) bevat één woning met bijgebouwen. Dit kavel is omzoomd door dichte, opgaande beplanting. Het kan worden bereikt middels de genoemde toerit. Het westelijke perceel (4970) bevat geen gebouwen. Het wordt gebruikt als tuin.



De voorzijde van Smeestraat 21, met aan de linkerkant de toerit naar het perceel aan de achterzijde.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Sinds 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van kracht. In de SVIR, die de opvolger is van de Nota Ruimte (2006), schetst het Rijk de ruimtelijke ambities tot 2040 en de ruimtelijke belangen en opgaven tot 2028.

De SVIR maakt duidelijk dat het Rijk zich beleidsmatig en financieel concentreert op de ontwikkeling en bescherming van de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Daartoe behoort de verkeers- en energie- infrastructuur van nationale en internationale betekenis (bijvoorbeeld de haven van Rotterdam) en de 'groenblauwe' ruimtelijke hoofdstructuur, waaronder de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en beschermde natuurgebieden, waaronder de zogenaamde 'Natura 2000'-gebieden.

In de SVIR wordt verder onder andere aangegeven dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming, een bedrijfsbestemming ten behoeve van kleinschalige bedrijvigheid of een recreatiebestemming. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

De provincies zijn belast met de uitvoering van het Rijksbeleid voor de EHS. De provincies en de gemeenten bepalen de voorwaarden waaronder nieuwbouw in het landelijke gebied kan plaatsvinden

Het plan voorziet in de sloop van agrarische bebouwing en ter vervanging hiervan wordt een woning gebouwd met bijbehorende opstallen. Het beleidskader van de provincie en de gemeente is richtinggevend voor dit project.

Deze locatie ligt niet in de EHS of een Natura 2000-gebied. De EHS kent geen externe werking zoals de Natuurbeschermingswet - waaronder de Natura 2000-gebieden vallen - dat wel kent. De functiewijzigingen van dit bestemmingsplan, waarbij een bedrijfsfunctie en een agrarische functie worden ingeruild voor een woonfunctie, zorgt in ieder geval niet voor significante negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden.

Ladder duurzame verstedelijking

Verder wordt in de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze ladder is later (per 1 oktober 2012) ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Bij de afweging van een besluit tot een functiewijziging moeten de volgende vragen de revue passeren:

1. hoe groot is de feitelijke, ruimtelijke vraag naar de onderhavige functies?
2. kan hiervoor het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt?
3. als nieuwbouw echt nodig is, wordt dan een optimale (multimodale) bereikbaarheid gegarandeerd?

In dit geval voorziet dit bestemmingsplan niet in een uitbreiding van het aantal woningen (of een toename in de hoeveelheid kantoren, detailhandel of stedelijke voorzieningen), maar is sprake van een vermindering. Om die reden kan gesteld worden dat bij dit initiatief geen sprake is van nieuwe verstedelijking.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro (Wet ruimtelijke ordening), ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Dat betekent dat wanneer provinciale of nationale belangen het noodzakelijk maken, er regels kunnen worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Dit kan bij of krachtens provinciale verordening, dan wel bij of krachtens algemene maatregel van bestuur.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Enkele bepalingen zijn hier echter van uitgezonderd. Deze hebben betrekking op provinciaal medebewind en op afwijkingsmogelijkheden en kunnen pas in werking treden op het moment waarop is voorzien in een wettelijke grondslag voor provinciaal medebewind en voor de mogelijkheid tot afwijking van algemene regels. Dit betekent tevens dat de artikelen ten behoeve van nationaal belang 13) Erfgoederen van inwerkingtreding uitgezonderd zijn.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro. De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijksvaarwegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) EHS, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

In het Barro worden regels gesteld omtrent de planologische bescherming van de EHS. De realisering van de EHS is een taak van de provincie, evenals het toezicht en de uitvoering op de EHS en Natura 2000-gebieden. In onderstaande provinciale beleidskaders wordt hier nader op ingegaan.

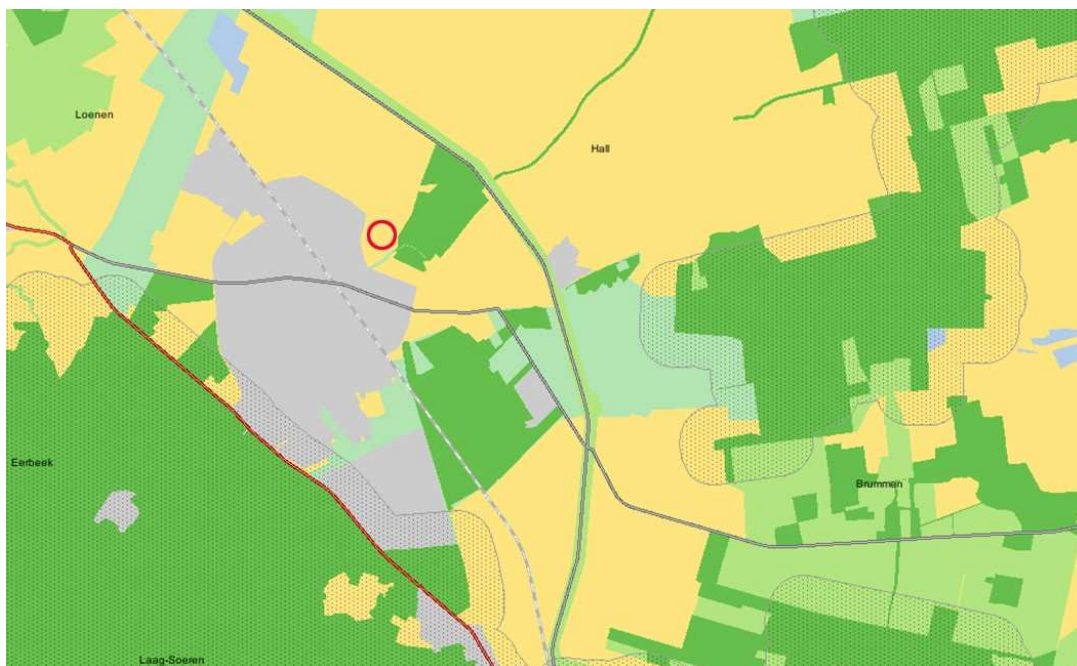
3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 heeft Provinciale Staten het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Sinds 1 juli 2008 heet dit plan 'Structuurvisie Gelderland 2005'. Hoofddoel van de structuurvisie is het

stimuleren van de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied op zodanige wijze dat de kenmerkende waarden van een gebied of locatie intact blijven. De publieke en private partijen moeten daarin de benodigde ruimte vinden op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt. Concrete doelstellingen die van belang zijn voor dit bestemmingsplan zijn de volgende:

- De waardevolle landschappen verbeteren, de Ecologisch Hoofdstructuur (verder afgekort EHS) realiseren en de natuurgebieden, waaronder de Natura 2000-gebieden, beschermen.
- Bevorderen van een duurzame toeristische-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei.
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken.



Ligging van het plangebied (rode cirkel) op de beleidskaart ruimtelijke structuur. Het plangebied ligt binnen de zone Waardevol Landschap (gele kleur) van Structuurvisie Gelderland 2005.

Nationaal landschap en Waardevol landschap

Een Nationaal Landschap is een gebied in Nederland waarvan is aangegeven dat er zich een unieke combinatie van agrarisch gebied, natuur en cultuurhistorie bevindt. In de Nota Ruimte van het Ministerie van VROM uit 2004 zijn 20 van deze landschappen aangewezen. Eerbeek en haar omgeving, en daarmee ook dit plangebied, zijn gelegen in het Nationaal landschap Veluwe. Binnen een Nationaal Landschap is ruimte voor sociaal-economische ontwikkelingen, mits de bijzondere kwaliteiten van het gebied behouden blijven en liefst nog worden versterkt.

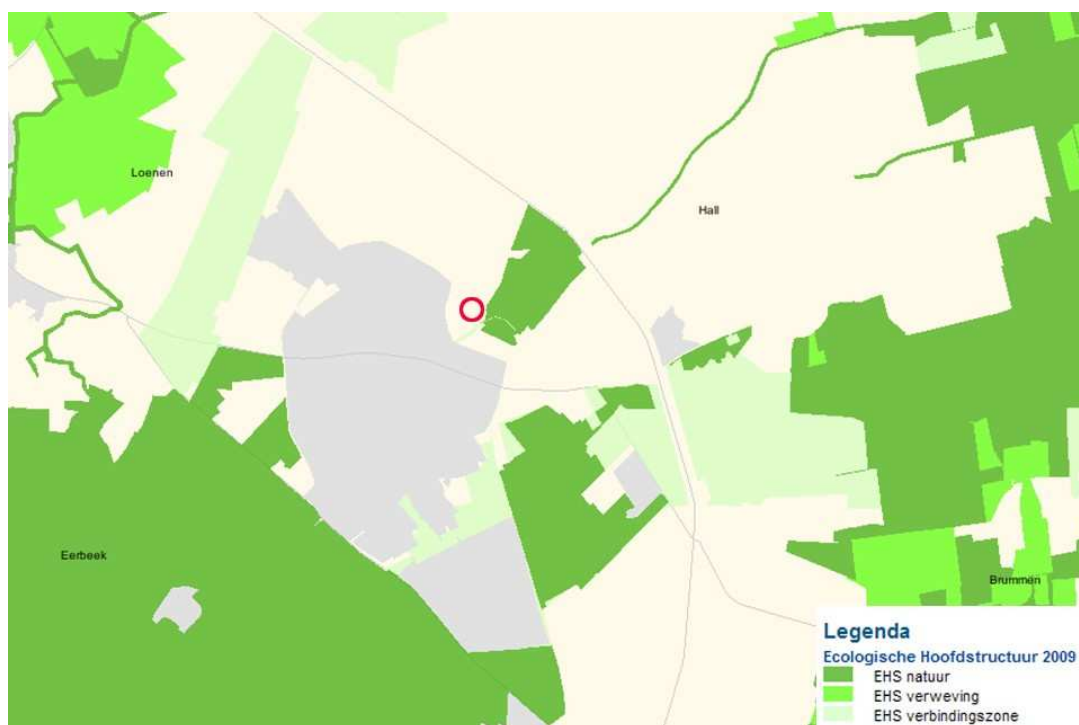
Waardevolle landschappen zijn (specifiekere) gebieden met nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee, bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Het beleid voor deze landschappen is uitgewerkt in de 'Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen'. In paragraaf 3.2.3 gaan we verder in op de relatie tussen dit plan en het waardevolle landschap Zuidelijke IJsselvallei.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is het samenhangend stelsel van natuurgebieden en

andere terreinen met natuurwaarden dat de biodiversiteit in Nederland duurzaam moet veiligstellen. Daarvoor is bescherming nodig via strategisch beleid en wetgeving; en ook functieverandering, inrichting en beheer, o.a. ondersteund door rijkssubsidies. Onderscheid is gemaakt in:

- Natuur: bestaand bos en natuur en daarin om te vormen (landbouw-)gronden,
- Verweving: gronden met een andere hoofdfunctie (m.n. landbouw) maar met te behouden en ontwikkelen natuurwaarden,
- en verbindingzones: te ontwikkelen zones met natuurelementen, veelal langs beken, die natuurkernen verbinden.



Ligging van het plangebied (rode cirkel) ten opzichte van EHS verweving (lichtgroen) en EHS natuur (donker groen)

Binnen de EHS geldt het 'nee-tenzij'-principe. Dat houdt in dat een ruimtelijke ingreep in de EHS of een bepaald gebruik van de ruimte dat afwijkt van hetgeen in het betreffende gebied op legale gronden plaatsvindt alleen toegelaten kan worden als de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied niet worden aangetast. Dit beleid is verder uitgewerkt in de 'Ruimtelijke Verordening Gelderland' en de 'Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse Ecologische Hoofdstructuur' (zie aldaar).

In de nabijheid van de het plangebied bevinden zich onderdelen van de EHS. Zowel een deel van de Eerbeekse beek als de bossen van Huis te Eerbeek worden tot de EHS gerekend. Dit plan heeft geen invloed op de wezenlijke kenmerken en waarden van deze onderdelen.

3.2.2 Nieuwe integrale Omgevingsvisie

Om in het beleid flexibeler in te kunnen spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen wil de provincie Gelderland de nieuwe integrale structuurvisie, ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland 2005, op een andere manier vorm en inhoud geven. Samen met onder meer gemeenten, Prorail, Kamers van Koophandel, waterschappen, maatschappelijke

organisaties en ondernemers wil de provincie hier uitvoering aan geven. Dit proces om in 2013 via cocreatie een nieuwe structuurvisie klaar te hebben, ging op 15 februari 2012 van start met een bijeenkomst van genodigden uit alle Gelderse regio's.

Op 14 januari 2014 stelde het college van Gedeputeerde Staten de Omgevingsvisie en de bijbehorende Omgevingsverordening vast. De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening integreren en verbinden het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Streekplan (Structuurvisie), het Milieuplan en de Reconstructieplannen tot één plan en één verordening. Omgevingsvisie en Omgevingsverordening bevatten de hoofdlijnen voor de volgende maatschappelijke opgaven in Gelderland: opgaven voor water, natuur en landschap, cultuur en erfgoed, milieu, energietransitie, landbouw, verkeer en vervoer en ruimtelijke ordening. Naar verwachting zullen Provinciale Staten de Omgevingsvisie in hun vergadering van 9 juli 2014 vaststellen en de Omgevingsverordening in die van 1 oktober.

De nieuwe structuurvisie bevat geen essentiële beleidsuitspraken over kleinschalige ontwikkelingen op de rand van de bebouwde kom/buitengebied,, zoals in het voorliggende bestemmingsplan.

3.2.3 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. Hierbij is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor de formulering van het provinciale ruimtelijke beleid is in de eerste plaats de provinciale structuurvisie van belang. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Een groot deel van deze regels dient ertoe om ervoor te zorgen dat het Rijksbeleid op een goede manier zijn doorwerking vindt in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Op 15 december 2010 hebben Provinciale Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld (afgekort RVG). Op 27 juni 2012 volgde een eerste herziening. Deze herziening is verwerkt in de huidige 'geconsolideerde versie'. Dat is de oorspronkelijke RVG waarin de goedgekeurde wijzigingen uit de eerste herziening zijn opgenomen.

Funcieverandering en saldering

De provincie Gelderland stelt in de Structuurvisie Gelderland 2005 in algemene zin dat funcieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Daarbij dringt zij bij de gemeenten aan op toepassing van een vorm van verevening, zoals een landschappelijke bijdrage.

Voor funcieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd gelden ook een aantal specifieke voorwaarden. Voor dit plan zijn de volgende voorwaarden van belang:

- funcieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.

- de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
- overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Het onderhavige initiatief van dit bestemmingsplan kan op ieder afzonderlijke perceel weliswaar niet voldoen aan alle voorwaarden, maar de ontwikkeling als geheel kan dit wel. Om die reden kan er bij dit bestemmingsplan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden tot saldering voor kleinere functieveranderingen die in hun samenhang bezien worden. De mogelijkheden bieden de gelegenheid om vervangende nieuwbouw op een andere locatie te realiseren, dan het op bouwperceel waar de sloop zal plaatsvinden.

Als voorwaarde aan deze saldering stelt de provincie dat de gemeente vanuit een visie op haar buitengebied meerdere initiatieven voor functie-verandering in samenhang beoordeelt. Daarbij geldt dat het schuiven van bouwlocaties een meerwaarde voor de gebiedskwaliteiten moet opleveren en gelijktijdig planologisch moet worden geregeld. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in deze voorwaarden, omdat er wordt voorzien in meerdere functieveranderingen. Daarnaast maakt dit plan een ontwikkeling mogelijk, waarbij er ruimere woningen op grotere kavels kunnen worden gerealiseerd. Dit sluit beter op het bebouwingsbeeld van het buitengebied van Eerbeek in het algemeen, en de Smeestraat in het bijzonder.

Bovendien wordt bij dit initiatief zorg gedragen voor een landschappelijke inpassing, waardoor ook de kwaliteiten van het Waardevolle landschap 'Zuidelijke IJsselvallei' verder worden versterkt. In de volgende paragraaf zal hier nader op worden ingegaan.

3.2.4 Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen

In 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de 'Streekplanuitwerking Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen' vastgesteld. Het ruimtelijke beleid voor de Waardevolle landschappen is: behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de Waardevolle landschappen geldt een 'ja, mits'-regime: activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Wanneer één van de in het geding zijnde kernkwaliteiten wordt aangetast, maar andere kernkwaliteiten worden versterkt, en er over het geheel genomen sprake is van versterking van de kernkwaliteiten, kan dit acceptabel zijn. Dit is niet het geval bij aantasting van onvervangbare en/of zeldzame kernkwaliteiten. Per ontwikkeling dient afzonderlijk een afweging gemaakt te worden.

De planlocatie van dit bestemmingsplan valt binnen het Waardevolle landschap 'Zuidelijke IJsselvallei'. Hieronder zijn de kernkwaliteiten van dit Waardevolle landschap beschreven:

- Overgang van stuwwal met besloten boslandschap via halfopen dekzandlandschap naar open rivierenlandschap IJssel.
- Kleinschalig mozaïeklandschap met grote afwisseling van relatief open tot besloten landschap en hiermee samenhangend een grote afwisseling van talrijke landgoederen, grondgebonden landbouw (met name weidebouw), bos, en beken die van de flank afstromen.
- Blokverkaveling maar ook grote afwisseling in perceelsvormen.
- Bebouwingspatroon in de vorm van dorpen langs de rand van het Veluwemassief en op de oeverwal; verspreid vele buurtschappen.
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en de rivier.
- Het Apeldoorns kanaal vormt een markant en cultuurhistorisch element in het landschap.

Dit initiatief draagt als geheel bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het kleinschalige mozaïeklandschap ter plaatse. Op de eerste plaats wordt een dichtbebouwd perceel in het buitengebied opgeruimd en heringericht. Daarnaast wordt door de verdunning van het aantal woningen binnen het plangebied een meer passend bebouwingsbeeld gerealiseerd met ruimere woningen op grote kavels. Tenslotte wordt ook voorzien in een landschappelijke inpassing van de nieuwbouw.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'

De ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen!' heeft als doel sturing te geven aan de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling in Brummen. De visie bevat naast een inspirerend wensbeeld de koers die moet worden gevolgd in de richting van dat wensbeeld. De gemeente Brummen kiest voor een gedifferentieerde, ontwikkelingsgerichte strategie, waarbij de bestaande groene kwaliteiten van de gemeente het referentiepunt zijn. Deze kwaliteiten dienen te worden behouden en waar mogelijk middels nieuwe ontwikkelingen te worden versterkt.

De visie bevat een aantal strategische beleidsuitspraken met betrekking tot wonen. Een daarvan is dat nieuwe woningbouw de groene kwaliteiten (c.q. het groene karakter) van de gemeente zou moeten versterken. Hierbij wordt geopperd dat de bijdrage hieraan zou kunnen bestaan uit een directe fysieke bijdrage, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing van een project met bos/natuur. Het onderhavige initiatief voorziet daarin.

Ten aanzien van bedrijvigheid wordt in de visie gesteld dat dit geconcentreerd zou moeten worden op de aangewezen industrieterreinen. Het onderhavige initiatief betreft weliswaar niet de nieuwsvestiging van een bedrijf op een industrieterrein, maar voorziet wel in het wegnemen van een transportbedrijf in het buitengebied. Dit is een positieve ontwikkeling die past in het beleid van de gemeente. Een bedrijfsbestemming op deze plaats heeft geen meerwaarde ten opzichte van de beschikbare bedrijfslocaties. Bovendien is het vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk om deze bestemming hier weg te nemen.

3.3.2 Toekomstvisie 2030 - Innoveren met Oude Waarden

Ter vervanging van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen' heeft de gemeente Brummen een integrale toekomstvisie in voorbereiding. Deze nieuwe visie is gericht op de ontwikkeling van de gemeente tot aan 2030. Bij de opstelling van dit document is cocreatie als uitgangspunt genomen. De visie wordt gezamenlijk ontwikkeld door inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en de gemeente.

In de huidige ontwerpversie (juni 2013) worden de keuzes en speerpunten voor 2030 ingedeeld in drie thema's:

- Ruimte voor papier en landgoederen;
- Samen gezond wonen, werken en leven;
- Op groene voet met groene vingers.

Het onderhavige plan heeft geen uitgesproken relatie met de speerpunten van in deze visie.

3.3.3 Welstandsnota

Het gemeentelijke welstandsbeleid wordt weergegeven in de Welstandsnota van de gemeente Brummen, dat is vastgesteld op 29 oktober 2009. Dit welstandsbeleid is opgesteld aan de hand van gebiedsgerichte welstandscriteria. Hieruit valt op te maken dat de onderhavige drie percelen zijn gelegen in Deelgebied 6: Eerbeek historische linten en essen.

De welstandsnota geeft aan dat de gemeente ernaar streeft om het karakter van de historische linten en essen te behouden en versterken. Die karakteristiek komt vooral tot uitdrukking in de open ruimtes, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en in het individuele karakter van de panden. Dat betekent dat bij nieuwbouw sprake moet zijn van een zekere openheid en diversiteit. Daarnaast zijn verspringen in de rooilijn gewenst, zolang deze een relatie blijven houden met de omliggende panden. Door de verdunning komt het onderhavige initiatief tegemoet aan deze doelstelling. Ook de positionering van de nieuwe woning past binnen dit beleid.

De positie en het architectonisch ontwerp van de nieuwe woning (passiefhuis) is in een vooroverleg besproken met de welstandscommissie van de gemeente Brummen. Het eerste ontwerp werd hierbij positief ontvangen, maar een definitieve beoordeling moet nog plaatsvinden.

3.3.4 Parkeernota

De Parkeernota van de gemeente Brummen is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2007. De nota betreft vooral een voorwaardenscheppend beleid. Uitgangspunten voor het streven naar ruimtelijke kwaliteit zijn:

- Realisatie van parkeerplaatsen in principe op eigen terrein en dit stimuleren of afdwingen via planologische procedures zoals bestemmingsplan, vrijstelling of bouwvergunning.
- In nieuwe bestemmingsplannen dient opgenomen te worden dat een aan-huisgebonden beroep de parkeerdruk niet mag worden verhogen en garages zodanig gesitueerd moeten worden dat er een voldoende opstelruimte op de oprit voor de garage aanwezig is (minimaal 5 meter).
- Uitgangspunt in alle gevallen is dat parkeren in de voortuin in principe wordt uitgesloten (m.u.v. de oprit naar bijv. garage).

Bij het onderhavige initiatief bevatten alle percelen voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Verder neemt het aantal woningen in totaal af; de parkeerdruk aan de Smeestraat zal hierdoor niet toenemen. Tenslotte is ook de locatie van de nieuwe inrit voorgelegd aan de verkeerskundige van de gemeente Brummen. Deze is akkoord bevonden.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Het Plan

Dhr. Van Oorspronk is eigenaar van een aantal aangrenzende percelen aan de Smeestraat te Eerbeek, net buiten de bebouwde kom van het dorp. Deze percelen kennen ieder een ander gebruik en om die reden ook een ander bestemming. Hij is voornemens om op deze percelen twee nieuwe woningen te bouwen ten koste van 3 bestaande woningen en een agrarisch stuk grond. Per adres kunnen we het initiatief als volgt omschrijven:

- Op het perceel Smeestraat 21 wordt het vijftal woningen op 2 kavels teruggebracht tot 2 woningen op 2 kavels. De kavels blijven achter elkaar liggen en het westelijke perceel zal bereikbaar blijven via een inrit vanaf de Smeestraat;
- Op het perceel Smeestraat 23 zullen geen sloop en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Zowel de bedrijfshallen als de woning blijven bestaan, maar op dit perceel zullen geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden. Het perceel zal alleen nog maar worden gebruikt als woonperceel;
- Op het agrarische perceel, dat we in dit bestemmingsplan aanmerken als Smeestraat 23a, zal een nieuwe woning worden gebouwd met een garage/berging. Hier verdwijnt een deel van de agrarische grond ten gunste van een woonperceel. De nieuwe woning is een zogenaamd passiefhuis. Het is zeer goed geïsoleerd en gaat verstandig om met passieve warmtebronnen zoals de zon, de bewoners en aanwezige apparaten.



Plattegrond van het plan met 2 nieuwe woningen op Smeestraat 21 en 23a

De bovenstaande onderdelen van het initiatief zijn in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', om meerdere redenen. Dat betekent dat voor dit initiatief een nieuw bestemmingsplan moet worden opgesteld dat voor de 3 afzonderlijke percelen voorziet in de volgende zaken:

- De woonbestemming op het perceel Smeestraat 21 voor 5 woningen moet worden gewijzigd naar een woonbestemming voor 2 woningen;
- De bestemming 'Transportbedrijf' op het perceel Smeestraat 23 moet worden gewijzigd naar een woonbestemming voor 1 woning. Daarmee wordt de aanwezige dienstwoning een burgerwoning;
- De agrarische bestemming voor het perceel Smeestraat 23a moet worden gewijzigd naar een woonbestemming voor 1 woning.

De gemeente Brummen heeft zich bereid verklaard aan het plan van de initiatiefnemer mee te werken, omdat bij toetsing is gebleken dat het plan past binnen het gemeentelijke beleid voor het buitengebied.

Verder ziet de gemeente een stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteitswinst in dit plan en beschouwt zij het als positief dat een niet-agrarische bedrijfsbestemming wordt weggesaneerd. Op grond van de ruimtelijke structuurvisie Ligt op Groen wil de gemeente bedrijvigheid zoals een transportbedrijf namelijk concentreren op de aangewezen industrieterreinen. Tenslotte waardeert de gemeente ook de reductie van het aantal woningen.

Het voorliggende bestemmingsplan biedt het planologisch-juridische kader voor dit initiatief. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

4.2 Landschappelijke inpassing

Bij dit initiatief is een landschappelijke analyse gemaakt van de locatie en de omgeving. Op basis hiervan is een inrichtingsschets vervaardigd van de inpassing van het passiefhuis op het nieuwe perceel Smeestraat 23a. Het document 'Landschappelijke inpassing Smeestraat' is opgenomen als bijlage van de toelichting.

Dit document gaat in op de karakteristiek van Eerbeek als typisch kransesdorp. Aangegeven wordt dat de planlocatie van dit plan is gelegen op één van twee essen in Eerbeek die nog herkenbaar zijn in de dorpsstructuur van Eerbeek. Centraal op deze essen vinden we nog een open stuk agrarische grond. Vanaf de randen van de essen bestaan er enkele doorzichten op het open middengebied. Deze doorzichten worden soms verkregen over een open akker, maar vaker bieden de ruime percelen ruimte voor een doorzicht.

Bij dit initiatief is nadrukkelijk rekening gehouden met het zicht op de open es. Bij de positionering van het passiefhuis is namelijk niet alleen gekeken naar een goede bezonning, maar is ook gekozen voor een positie op enige afstand van de Smeestraat. Door de woning in 'de tweede lijn' te plaatsen blokkeert de woning niet het zicht vanaf de Smeestraat, maar staat de woning vrij in de ruimte. Daarbij is bewust ruimte gelaten voor doorzichten ten zuiden en noorden van de woning.

De solitaire positie van de woning wordt verder versterkt door de terughoudende landschappelijke aankleding van het nieuwe perceel. Er is namelijk gekozen voor het weglaten van de gangbare, opgaande erfbepanting aan de randen van perceel. In plaats daarvan wordt het grootste gedeelte van het perceel ingezaaid met koolzaad. Dit (gele) gewas komt niet hoger dan heuphoogte, waardoor het zicht over de es blijft bestaan. De impressie hieronder geeft een indruk van het toekomstige beeld van de Smeestraat.



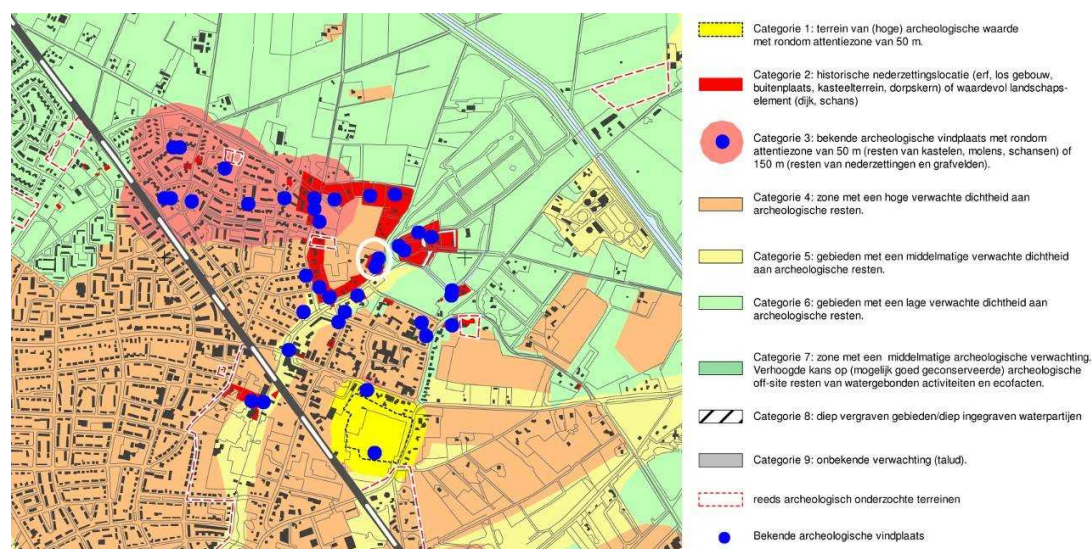
Impressie van het passiefhuis in het koolzaadveld, gezien vanaf de Smeestraat

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

Met de ondertekening van het verdrag van Malta (1992) en de parlementaire goedkeuring daarvan (1998) heeft de Nederlandse overheid zich verplicht erop toe te zien dat bij ruimtelijke plannen rekening gehouden wordt met het bekende en het nog niet bekende archeologische 'bodemarchief'.

De gemeente Brummen heeft een archeologisch beleid opgesteld voor de bescherming van het bodemarchief. Dit beleid is vastgelegd op de zogenaamde 'Toetsingskaart archeologische onderzoeksverplichtingen'. Volgens deze kaart (zie onderstaand kaartfragment) ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting (categorie 2 'historische nederzittingslocati', categorie 3 'bekende archeologische vindplaats' en categorie 4 'zone met een hoge verwachte dichtheid').



Onderhavig plangebied (witte cirkel) in de 'Toetsingskaart archeologische onderzoeksverplichtingen' van de gemeente Brummen

Bureau- en veldonderzoek

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure en de nieuwbouwplannen heeft Econsultancy in mei 2014 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door middel van boringen. In geen van deze boringen zijn, op baksteenfragmenten en weinig fijn verdeeld houtskool na, archeologische indicatoren aangetroffen.

Uit de aangetroffen bodemopbouw blijkt dat binnen het noordelijke deel van het plangebied vermoedelijk sprake is geweest van winderosie, waarbij het natuurlijke bodemprofiel onthoofd is. De kans op de aanwezigheid van in situ archeologische resten wordt hier daarom laag geacht. Ter plaatse van het noordelijke deel van het plangebied, waar de nieuwbouw van de woning plaats zal gaan vinden, wordt de kans op de aanwezigheid van in situ archeologische waarden klein geacht. Hoewel de exacte dikte van het geërodeerde/verstoorde pakket niet duidelijk is, wordt verwacht dat in het meest gunstige geval alleen de diepere grondsporen bewaard zullen zijn gebleven. Op basis van deze lage verwachting, en de beperking van de geplande ingrepen tot deze zone, wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied, ter plaatse van het historische erf, is een intact bodemprofiel aangetroffen. Hier kunnen archeologische resten plaatselijk in situ worden verwacht. Het zal hierbij met name gaan om bebouwing en structuren die verband houden met (voorlopers van) het historische erf ter plaatse van de Smeestraat 23. Hoewel op basis van het intacte bodemprofiel ook vindplaatsen van jagers-verzamelaars verwacht kunnen worden, zullen deze door de plaatselijke bodemverstoringen die verband houden met het erf, vermoedelijk deels verstoord zijn.

Ter plaatse van het zuidoostelijke deel van het plangebied, waar een hoge verwachting geldt voor bebouwing en structuren die verband houden met het historische erf, wordt geadviseerd om geen bodemingrepen plaats te laten vinden die dieper reiken dan het eerddek. Hierbij dient een bufferzone van 20 cm aangehouden te worden boven de basis van het eerddek. Vooralsnog zijn binnen dit deel van het plangebied geen bodemingrepen gepland.

5.2 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kunnen natuurwaarden en wettelijk beschermde soorten of wettelijk beschermde gebieden in het geding zijn. Om de natuurwaarden van de planlocatie te kunnen beoordelen moet er getoetst worden aan hetgeen beschreven staat in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Daarnaast is het beleid aangaande de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van belang.

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en met rust laten van de planten en diersoorten die in het wild voorkomen. Op grond van de Flora- en faunawet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van te beschermen soorten en van hun voortplantingsplaats, vaste rustplaats of vaste verblijfplaats. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van gebieden die om hun ecologische waarde beschermd moeten worden. Daaronder vallen onder andere de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de natuurmonumenten.

De projectlocatie van dit initiatief is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat is aangewezen als Natura 2000. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Landgoederen Brummen) bevindt zich op circa 2 kilometer afstand ten oosten van de locatie. Van een externe werking op dit gebied is geen sprake.

De locatie maakt ook geen deel uit van de EHS, maar ligt wel in de nabijheid van een kerngebied en verwevingsgebied van de EHS. De gronden van landgoed Huis te Eerbeek worden hier namelijk toe gerekend. Omdat voor de EHS een externe werking geldt, zou aantasting mogelijk aan de orde kunnen zijn. In een quickscan Flora en Fauna (uitgevoerd april/mei 2014, zie bijlagen) wordt bij een nadere beschouwing van de ruimtelijk ingrepen echter geconcludeerd dat negatieve effecten op de EHS op voorhand niet zijn te verwachten. De andere conclusies uit deze quickscan zijn samengebracht in de onderstaande tabel.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	nee	nee	nee	In akker geen broedvogels te verwachten, voor het overige nestgelegenheid verwijderen buiten broedseizoenen.
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	Geen huismussen waargenomen.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	Geschikt habitat blijft gehandhaafd.
	vliegroutes	ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	Indien bestaande bomenrij tussen perceel 23 en 35 onverlicht blijft, anders nader onderzoek naar vliegroute.
Grondgebonden zoogdieren		ja	ja	nee	nee	Zorgplicht ten aanzien van algemene soorten. Half jaar voorafgaand aan sloop gebouwen inspectie op aanwezigheid steenmarter.
Amfibieën		minimaal	nee	nee	nee	Zorgplicht ten aanzien van algemene soorten
Reptielen		nee	nee	nee	nee	
Vissen		nee	nee	nee	nee	
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	
Ongewervelden		nee	nee	nee	nee	
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		2 km	nee	nee	nee	-
EHS		100 meter	nee	nee	nee	Randvoorwaarde behoud potentiële vliegroute vleermuizen

Tabel: overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

5.3 Milieu

5.3.1 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 3.1.6 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in beeld gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Ook in dit geval is een verkennend bodemonderzoek verricht ten behoeve van een bestemmingsplanverwijzing en het verkrijgen van een bouwvergunning. Dit onderzoek is in juni 2014 verricht door Boluwe Eco Systems BV. Het is bijgevoegd in de bijlagen van de toelichting. Gelet op de aanleiding van het onderzoek is een standaard vooronderzoek uitgevoerd en is informatie verzameld over de bodemopbouw en geohydrologie. Daarnaast zijn veld- en laboratoriumwerkzaamheden verricht en conclusies getrokken uit de resultaten.

Op basis van de resultaten is geconcludeerd dat er weliswaar op een aantal plekken in het plangebied licht verhoogde gehalten zijn gevonden, maar dat geen van de gevonden gehalten zich bevinden boven de norm van het toetsingskader (circulaire bodemsanering 2013,

gedateerd van 1 juli 2013). Om die reden wordt door de onderzoekers gesteld dat er geen aanvullend onderzoek hoeft plaats te vinden. Geconcludeerd wordt dat de resultaten van het verkennend bodemonderzoek geen milieuhygenische belemmeringen geven voor de functieverandering en de bouwplannen.

5.3.2 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

In dit geval is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op de te realiseren woningen. Dit onderzoek (juni 2014) is als bijlage bijgevoegd.

De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente Brummen. De hoogste geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Smeestraat bedraagt 48 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh in een

worst case scenario met 1500 mvt/etmaal. Dit aantal wordt naar opgave van de gemeente zeker niet overschreden.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden door wegverkeer op deze weg. Voor de woningen hoeft geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Bij het bepalen van de benodigde geluidwering mag geen aftrek plaatsvinden ex. artikel 110-g Wgh. De hoogste geluidbelasting zonder aftrek bedraagt 53 dB in een worst case scenario met 1500 mvt/etmaal. Voor gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering $G_{A;k}$ 20 dB, dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de gevels van de woningen zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

5.3.3 Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- in Nederland mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3%) ten opzichte van de grenswaarde (een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Gesteld kan worden dat de verschillende functiewijzingen per saldo niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien zal het aantal verkeersbewegingen per etmaal naar en van de percelen zeer gering zijn. Door de afname van het aantal woningen mag zelfs verondersteld worden dat het aantal verkeersbewegingen zal dalen. Daarom mag worden gesteld dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.3.4 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, voor milieuhinder gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. De afstandsnormen die voor de milieuzonering worden gebruikt zijn ontleend aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

In de nabijheid van het plangebied vinden we een aantal functies met een afstandsnorm ten aanzien van geluid. Op de eerste plaats betreft dat het hotel 'Huis te Eerbeek' ten oosten van het plangebied. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2008" dragen de gronden van het hotel de bestemming 'Bedrijf B' (niet agrarisch). Volgens het bestemmingsplan valt dit bedrijf in milieucategorie 3 en geldt een richtafstand van 50 meter. Het nieuwe woonperceel zal op ongeveer 130 meter van de bestemming komen te liggen; deze afstand is dus ruimschoots voldoende.

Verder draagt het kerkgebouw ten zuidoosten van het plangebied ook een afstandsnorm. In het bestemmingsplan 'Kom Eerbeek' dragen de gronden van de kerk de bestemming 'Maatschappelijk'. Hier zijn educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen toegestaan. De richtafstanden bij dergelijke functies liggen rond de 30 meter. Aangezien het plangebied op ongeveer 100 meter ligt, vormt dit geen bezwaar.

Kortom: de nieuwe woonfunctie levert geen beperkingen op voor in de omgeving aanwezige functies.

5.4 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval met slachtoffers onder omwonenden waarbij gevaarlijke stoffen in het spel zijn. Het kan gaan om gevaarlijke stoffen die worden verwerkt en opgeslagen bij bepaalde bedrijven, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, of gevaarlijke stoffen die worden vervoerd via de weg, het spoor, een vaarweg of een buisleiding.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Ook bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen route voor transport gevaarlijke stoffen. Daarom wordt in dit bestemmingsplan voldaan aan de normen voor externe veiligheid.

Hoofdstuk 6 Wateraspecten

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Het rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden. Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen, moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

6.1.2 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden.

In het Waterplan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwater-beschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarbij de waterhuishouding bij vraagstukken ten aanzien van functieverandering bijzondere aandacht behoeft. Daarnaast heeft deze functieverandering geen effecten op de grondwaterstand of grondwaterkwaliteit.

6.1.3 **Beleid Waterschap**

In het beleid (Waterbeheerplan 2010-2015) van het Waterschap Vallei en Veluwe is 'niet afwentelen' een belangrijk uitgangspunt. Kort gezegd betekent dit dat met het oplossen van het ene probleem, geen nieuw probleem mag ontstaan. Dit geldt voor het waterbeleid én voor de daarmee samenhangende kosten. Indien nodig zal het (regen)water zoveel mogelijk bovenstrooms vastgehouden worden, vervolgens (tijdelijk) geborgen worden in zogenaamde retentiegebieden en pas daarna afgevoerd worden naar elders. Ook is het beter om regen-, grond- en oppervlaktewater schoon te houden dan om het later te moeten zuiveren. Maatregelen om schone en vuile waterstromen te scheiden hebben daarom de voorkeur. Bij daken en wegen kan gedacht worden aan het loskoppelen van de regenwaterafvoer van het rioleringsstelsel. Van groot belang is dat de eisen die aan het watersysteem worden gesteld gerealiseerd worden tegen acceptabele inspanningen en kosten.

Eén van de belangrijkste taken van Waterschap Vallei en Veluwe is het beschermen van het beheersgebied tegen hoogwater. Hoogwater mag niet afgewenteld worden op aangrenzende waterschappen of de IJssel en de randmeren. Het Waterschap zorgt dan ook voor veilige dijken waarbij de cultuurhistorie en natuurwaarden niet uit het oog worden verloren.

6.1.4 **Gemeentelijk beleid**

De gemeente Brummen heeft in 2001 het gemeentelijk afkoppelplan, in 2008 een waterplan en in 2010 het GRP 2011-2016 opgesteld waarin de ambities van de gemeente ter attentie van water zijn verwoord. De gemeente Brummen heeft de ambitie om water bij ruimtelijke plannen een belangrijk medeordenend principe te laten zijn. Het creëren van ruimte voor water wordt ook steeds belangrijker gezien de klimaatverandering waarmee Nederland te maken krijgt. De gemeente heeft de volgende ambities benoemd:

- Geen wateroverlast door grond-, oppervlakte- en hemelwater.
- Geen verdroging.
- Verbeteren grond- en oppervlaktewaterwaterkwaliteit (zowel fysisch-chemisch als ecologisch).
- Duurzaamheidsprincipes toepassen voor de afvalwaterketen.
- Meer zichtbaar maken van water voor de burgers.
- Goede productieomstandigheden voor de landbouw.
- Efficiënt beheer en onderhoud.
- Realisatie tegen de laagst maatschappelijke kosten.
- Water een prominentere rol geven in de ruimtelijke ordening.

De ambities uit het waterplan vormen een leidraad voor gemeentelijke bestemmingsplannen en de daarin verplicht gestelde waterparagraaf, het gemeentelijk rioleringsplan en allerlei uitvoerings- en beheersplannen.

6.2 **Waterparagraaf**

6.2.1 **Watertoets**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Bij deze toets is geconcludeerd dat er in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen) liggen en ook geen waterkeringen of gebieden aanwezig zijn die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Hoofdstuk 7 Planopzet

7.1 Analoge/digitale verbeelding

Bij dit plan hoort één analoge/digitale verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De gronden van het voormalige transportbedrijf worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Daarnaast worden de gronden voor de nieuwe woning gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Ten oosten hiervan blijft een gebied bestaan met de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Tenslotte is op de verbeelding het maximum aantal woningen weergegeven.

7.2 Regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

7.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Begrippen

In Begrippen is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP2012, de rest is afkomstig uit BP BG 2008 en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In Wijze van meten wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

7.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de bestemming omschreven. Het bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2012), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels (indien van toepassing);
- specifieke gebruiksregels (indien van toepassing);
- afwijking van de gebruiksregels (indien van toepassing);
- wijzigingsregels (indien van toepassing).

In de regels komen 2 bestemmingen voor:

De bestemming 'Wonen'

Binnen deze bestemming mogen maximaal 4 woningen met bijgebouwen worden gebouwd. De oppervlakte van de woningen mag maximaal 150 m². De goothoogte voor woningen en

bijgebouwen, bedraagt maximaal 4 meter. De bouwhoogte voor woningen mag maximaal 9 meter bedragen en voor bijgebouwen maximaal 6 meter.

Het maximum oppervlakte van bijgebouwen mag (gezamenlijk) maximaal 115 m² per woning bedragen en voor overkappingen ligt dit maximum op 30 m². Voorts is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor onder andere erfafscheidingen en overkappingen.

De bestemming 'Agrarisch met Waarden'

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen worden gebruikt voor agrarisch doeleinden. Binnen deze bestemming zijn echter geen agrarische bouwpercelen met opstallen aanwezig.

Op deze agrarische gronden zijn slechts beperkte bebouwingsmogelijkheden toegelaten. De toegelaten bebouwing bestaat bijvoorbeeld uit erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 1,25 meter.

7.2.3 Algemene regels

In de Algemene regels van het plan zijn de volgende algemene regels opgenomen:

De anti-dubbelregel, de algemene afwijkings-, wijzigings- en procedureregels

Anti-dubbelregel

In de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene afwijkingsregeling

Voor het toelaten van kleine bouwwerken kan deze lichte procedure worden gebruikt.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om de bestemmingsgrenzen in beperkte mate te wijzigen

Algemene procedureregels

In deze regeling is een verwijzing opgenomen naar de toepasselijke procedure bij een wijzigingsplan.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In het plan zijn de volgende Overgangs- en slotregels opgenomen.

Overgangsrecht

In het Overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Over de economische uitvoerbaarheid van het project valt het volgende op te merken. Het project is een particulier initiatief dat privaat wordt gefinancierd zonder publieke middelen. Verder worden de kosten voor het uitvoeren van planontwikkeling en de planologische procedure op grond van de Wro, inclusief de van toepassing zijnde leges, gedragen door de initiatiefnemer.

Tevens zal in aansluiting op het gemeentelijk beleid een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer waarmee hij zich verbindt de voor vergoeding in aanmerking komende planschade aan de gemeente te compenseren. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

Bijlagen bij toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 plan:**
Het bestemmingsplan Smeestraat 21-23 met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBG700032-va01 van de gemeente Brummen.
- 1.2 bestemmingsplan:**
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.
- 1.3 aanduiding:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 aanduidingsgrens:**
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 aan-huis-gebonden bedrijf:**
het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, zoals opgenomen in bijlage "Toegelaten functies" onder "Agrarisch gebied" , dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 1.6 aan-huis-gebonden beroep:**
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, niet zijnde een seksinrichting, een escortbedrijf of detailhandel, uitgeoefend in een gebouw en als functie ondergeschikt aan de woonfunctie van het hoofdgebouw;
- 1.7 ander bouwwerk:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 1.8 agrarische doeleinden:**
doeleinden die gericht zijn op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren (grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven) en/of het telen van gewassen, met uitzondering van glastuinbouw;
- 1.9 artistiek kunstwerk:**
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;
- 1.10 bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.11 bestaand:**

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;

- 1.12 bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.13 bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.14 bijgebouw:**
een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw gelegen op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;
- 1.15 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;
- 1.16 bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- 1.17 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;
- 1.18 bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.19 bouwperceelgrens:**
een grens van een bouwperceel;
- 1.20 bouwvlak (analoog):**
een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen, zijnde zijn toegelaten;
- 1.21 bouwvlak (digitaal):**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.22 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;

- 1.23 gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.24 hobbymatige basis houden van dieren:**
het uit liefhebberij/vrijtijdsbesteding houden van dieren waarbij de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 12 NGE;
- 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 NGE:**
Nederlandse Grootte Eenheid is een norm die wordt gebruikt voor de bepaling van de bedrijfsomvang van agrarische bedrijven;
- 1.27 ondergrondse bouwwerk:**
(een gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;
- 1.28 omgevingsvergunning:**
vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.29 overkapping:**
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;
- 1.30 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.
- 1.31 verbeelding:**
de verbeelding van het bestemmingsplan Smeestraat 21-23 bestaande uit een kaart;
- 1.32 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Wijze van meten

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

- 2.1.1 Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:
de kortste afstand van het bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelsgrens;
- 2.1.2 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;
- 2.1.3 (Bouw)hoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een ander bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- 2.1.4 Goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen en wolfseinden;
- 2.1.5 Inhoud van een gebouw:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.1.6 Oppervlakte van gebouwen en andere bouwwerken:
- voor gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren en/of het overkapte gedeelte, neerwaarts geprojecteerd tot op peil;
 - 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);

2.2 Uitzonderingen bij wijze van meten:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen grond is bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden;
- b. het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden (beslotenheid en houtopstanden);
- c. het op hobbymatige basis houden van dieren;
- d. extensief recreatief medegebruik, voor zover de onder b genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag wegen aan te leggen en te verharden of andere oppervlakteverhardingen aan te brengen;

3.2.2 Uitzonderingen verbod

Het in 3.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud;
- b. werken en/of werkzaamheden welke reeds legaal zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het aanleggen van erfverhardingen voor ontsluitende wegen en paden naar woonpercelen of ter ontsluiting van agrarische gronden, met een maximale breedte van 3 m;

3.2.3 Toelaatbaarheid

De in 3.2.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van:

- a. het landschap en de waterhuishouding;
- b. de overige aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen grond is bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt:

- a. erven voor onder andere tuinen en parkeervoorzieningen;
 - b. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en bedrijf;
 - c. het op hobbymatige basis houden van dieren;
- met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Daarbij moet de aanduiding op de verbeelding in acht worden genomen.

4.2.2 Gebouwen

- a. het maximum aantal toegelaten woningen is aangegeven ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de maximale oppervlakte van een nieuwe woning bedraagt 150 m²;
- c. voor bestaande woningen geldt dat de oppervlakte met maximaal 25% mag worden vergroot tot een maximum van 150 m²;
- d. indien de bestaande oppervlakte van de woning meer dan 150 m² bedraagt, geldt deze oppervlakte als maximum bij herbouw. Ingeval de bestaande oppervlakte minder bedraagt dan 150 m² geldt de regeling zoals vermeld onder 4.2.2, sub c;
- e. de herbouw van de woning is mogelijk waarbij de nieuwe bebouwingscontour op enig punt is geprojecteerd op maximaal 3 m van de bestaande bebouwingscontour;
- f. de oppervlakte van bijgebouwen mag gezamenlijk maximaal 115 m² bedragen per woning;
- g. voor de woningen en de daarbij behorende bijgebouwen dienen de volgende maximale hoogtematen in acht te worden genomen:

goothoogte / hoogte (in meters)	
woningen	4 / 9
bijgebouw	4 / 6

- h. ingeval de bestaande goothoogte en hoogte van een woning of van bijgebouwen en overkappingen groter of hoger zijn dan de in de vorige leden genoemde maten, gelden deze als maximum;
- i. indien bij een woning meer dan het onder 4.2.2, sub f, van dit lid vermelde oppervlakte aan bijgebouwen staat, is het oppervlak aan bijgebouwen toegelaten dat legaal aanwezig is ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Bij vervanging van de bij de woning behorende bijgebouwen geldt dat 70% van de te vervangen bijgebouwen mag worden teruggebouwd met een maximum van 150 m² per bijgebouw en naar keuze om te zetten in één of meerdere bijgebouwen.
- j. maximaal 50 m² van de oppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf mits deze activiteiten geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking hebben;
- k. onder het peil gelegen kelders en verblijfsruimten mogen de bebouwingscontour van de woning en aangebouwde bijgebouwen niet overschrijden.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt het volgende:

- a. de maximale hoogte hiervan is in onderstaande tabel vermeld:

goothoogte / hoogte (in meters)	
zwembaden	0,6
overkappingen	4
verlichtings- en vlaggenmasten	8

- b. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 75 m² bedragen. Per woning is maximaal 1 zwembad toegelaten;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen mag maximaal 30 m² bedragen;
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken binnen het bestemmingsvlak mag maximaal 2 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning 10% afwijken van maten

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning maximaal 10% afwijken van de in de regels genoemde maten mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het landschaps- en bebouwingsbeeld, de verkeersbelangen en de belangen van eigenaren en/of gebruikers van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 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 6 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de planregels voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m.
- b. van de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 8.1 de bestemming 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 niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening in acht te worden genomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

9.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van artikel 9.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 Uitzondering

Artikel 9.1.1 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.4 Uitzondering

Artikel 9.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

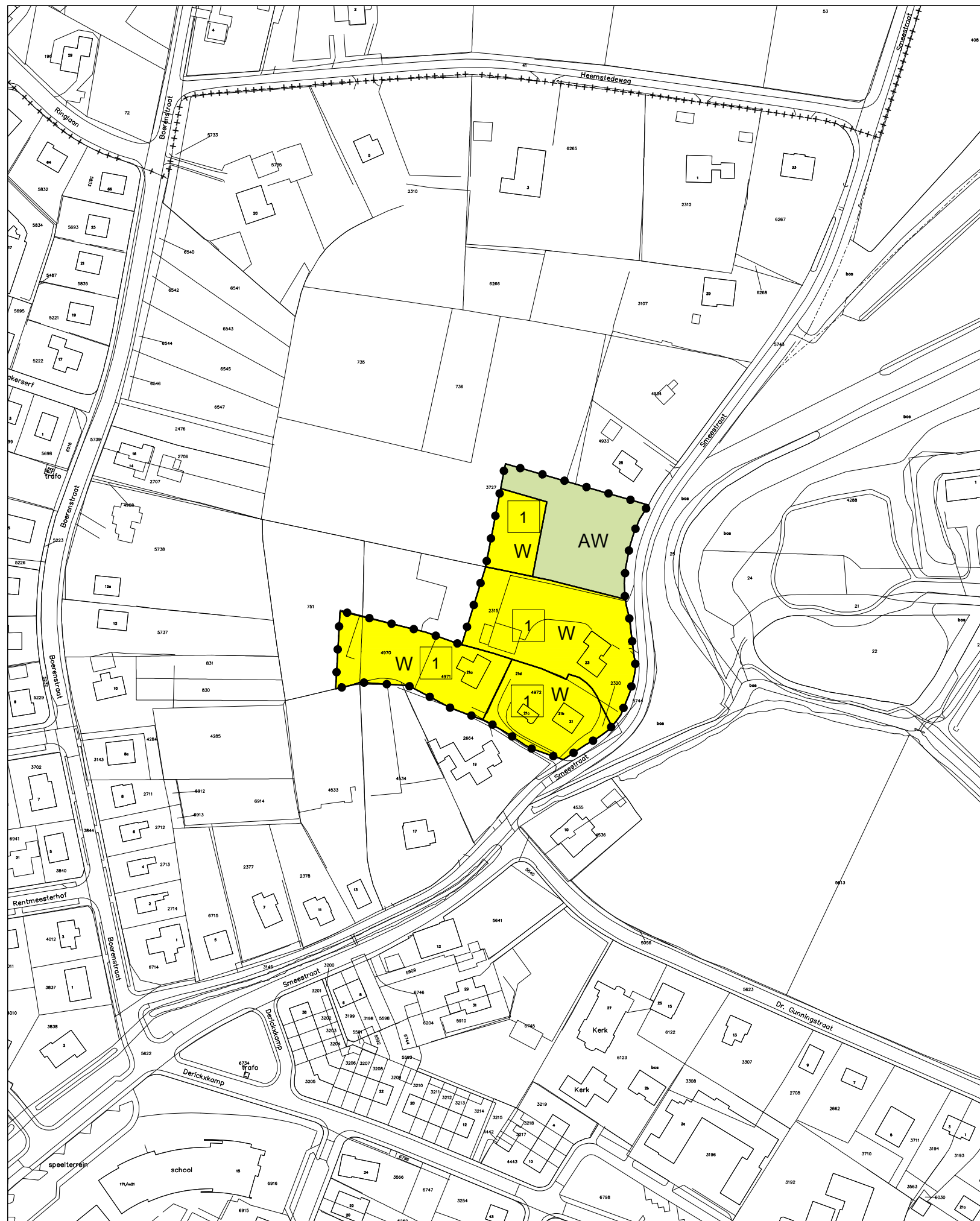
Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "De regels van het bestemmingsplan Smeestraat 21-23 van de gemeente Brummen".

GOEDE IDEEEN VERTALEN NAAR
EEN HAALBAAR PLAN DAT INSPEELT OP
DE KWALITEITEN VAN DE OMGEVING

OOSTZEE
ontwerp & omgeving

onderzoek | visie | ontwerp | omgevingsrecht
Statenlaan 8 • 6828 WE Arnhem • info@oostzee.nl • www.oostzee.nl

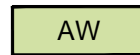



Legenda

Plangebied

 Smeestraat 21-23


Enkelbestemmingen

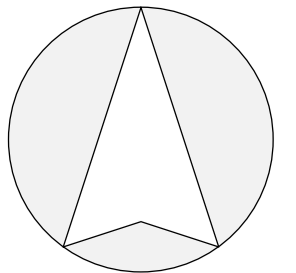
 AW Agrarisch met waarden
 W Wonen

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

Verklaringen

 GBKN.0213.BPBG700032-va01
 (28-03-2014)



Statenlaan 8, 6828 WE Arnhem

GEMEENTE BRUMMEN

BESTEMMINGSPLAN

SMEESTRAAT 21-23

OOSTZEE
 ontwerp & omgeving

Kaart bestaat uit	1 blad	Tervisielegging dd.	nr.	Schaal	1 : 2000
Get. 22 jan. 2015	Tek. W.S.	Vaststelling door de raad dd.	nr.	Formaat	A3
NL.IMRO.0213.BPBG700032-va01		Inwerkingtreding dd.	nr.	Projectcode	POORS1