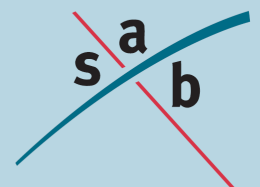


Bestemmingsplan

Langedijk 1, Tonden

Gemeente Brummen

Datum: 2 september 2015
Projectnummer: 150212
ID: NL.IMRO.0213.BPBG700041-va01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Nieuwe situatie	7
3	Relevant beleid	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Randvoorwaarden	17
4.1	Milieu	17
4.2	Externe veiligheid	21
4.3	Waterhuishouding	23
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.5	Flora en fauna	26
4.6	Verkeer en parkeren	28
4.7	Economische uitvoerbaarheid	28
5	Wijze van bestemmen	30
6	Procedure	31
	Bijlagen	
	1. Inrichtingsplan	
	2. Bodemonderzoek	
	3. Quick scan flora en fauna	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om op de locatie Langedijk 1 te Tonden (gemeente Brummen) een nieuwe woning te bouwen in het kader van de functieverandering-regeling. Op de locatie bevindt zich momenteel een voormalig agrarisch bouwblok (woning met bedrijfsgebouwen). Volgens de beleidsregel functieverandering in het buitengebied Gemeente Brummen 2009, is het mogelijk om bij bedrijfsbeëindiging de bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats één extra woning op het erf te bouwen. De initiatiefnemer is voornemens om van deze mogelijkheid gebruik te maken. Hierbij wordt er één nieuwe woning gerealiseerd, blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en worden twee bijgebouwen gerealiseerd bij de beide woningen. De bestaande waterpoel (kikkerpoel) op de locatie wordt hiernaast uitgebreid.

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Brummen. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. In de navolgende paragrafen en hoofdstukken wordt dit bestemmingsplan toegelicht.



Topografische kaart plangebied en luchtfoto met aanduiding plangebied

1.2 Ligging plangebied

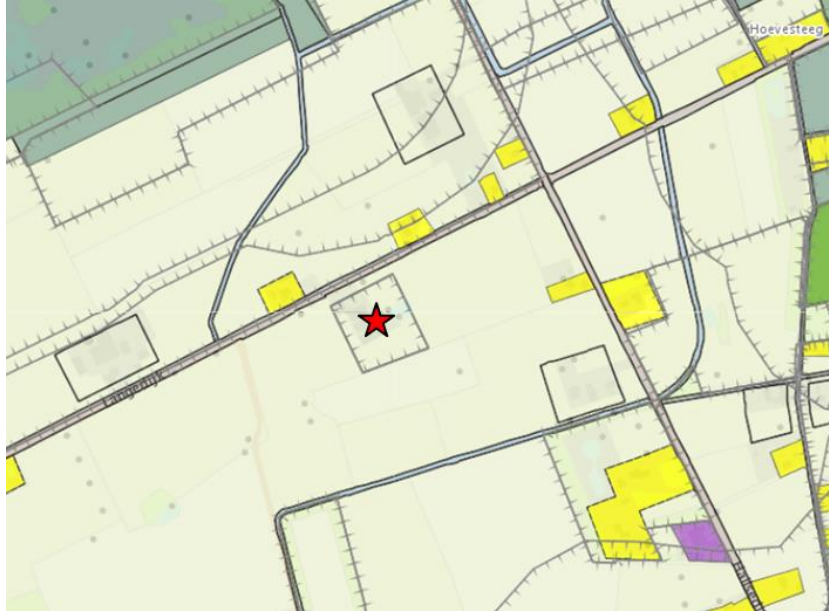
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Brummen. Het ligt aan de Langedijk, ten westen van het buurtschap Tonden. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Empense en Tondense Hei.

Ter plaatse van het plangebied (Langedijk1) bevindt zich een bestaand agrarisch bouwblok, bestaande uit een bedrijfswoning, 3 grote varkensstallen en een kapschuur. Aan de oostzijde van dit agrarische bouwvlak bevindt zich een bestaande kikkerpoel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan '[Buitengebied 2008](#)' van de gemeente Brummen. In dit bestemmingsplan heeft het de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden A'. Er gelden de gebiedsaanduidingen 'Agrarisch gebied – waardevol landschap' en 'Beslotenheid/houtopstanden'). Ter plaatse geldt een (agra-

risch) bouwvlak, waarbij is verwezen naar een lijst in bijlage C. Hieruit blijkt dat ter plaatse een intensieve veehouderij met vleesvarkens is toegestaan. Het maximale oppervlak van het vleesvarkensbedrijf is 881 m². Verder is het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan, te weten 1.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied (rode ster)

Toetsing

Onderhavig plan is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan, omdat op grond van het huidige bestemmingsplan geen twee woningen toegestaan zijn. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting heeft na het onderhavige inleidende hoofdstuk de volgende indeling. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op het plan en het plangebied en wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan de orde, waarbij het belangrijkste beleid wordt besproken van rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de planologische uitvoerbaarheid, waarin uitvoeringsaspecten als bodem, water, archeologie en economische uitvoerbaarheid worden besproken. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de wijze van bestemmen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de resultaten van de procedure.

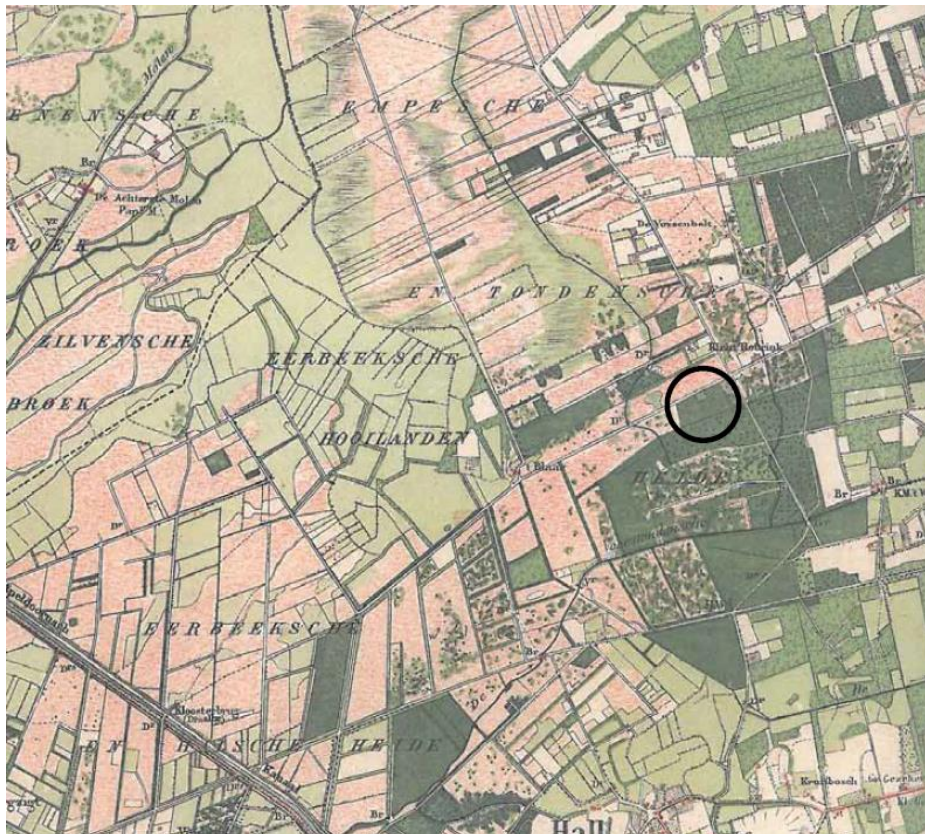
2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt nabij de kruising Langedijk, Hallsedijk in Tonden. Tonden is een buurtschap in de gemeente Brummen en bestaat (volledig) uit buitengebied. De buurtschap heeft geen bebouwde kern. Tonden ligt in de IJsselvallei, een uitgestrekt weidegebied tussen het Apeldoornsch kanaal en de IJssel. Het leeuwendeel van de landerijen rondom de Langedijk is pas aan het begin van de 20^e eeuw ontgonnen. Echt historische boerderijen ontbreken en de bebouwing langs de weg is divers en weerspiegelt veel verschillende tijdsperioden.

Op de historische kaart van ca. 1900 is goed te zien dat het landschap er in vroeger tijden heel anders heeft uitgezien; moeras, heide en bossen vormden het landschap met daartussen weiden in kleinschalige verkavelingspatronen.



Historische kaart rond 1900 van het plangebied (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

Momenteel bestaat het grootste deel van het landschap uit weidegebied. Alleen in het nabij gelegen natuurgebied Empsesse en Tondense Heide is nog een fractie van het meer oorspronkelijke landschap terug te vinden. In dit natuurgebied werkt Natuurmonumenten aan het terugbrengen van een uniek stuk blauw grasland in de IJsselvallei. Door de hoge grondwaterstand in combinatie met voedselarme gronden ontstaan er bijzondere soortenrijke graslanden in dit gebied.



Recente topografische kaart met aanduiding plangebied

Momenteel bepalen vooral de huiskavels met erfbeplanting het beeld in het open weidegebied. Alleen rondom de Empese en Tondense heide en rond landgoed Huize Voorstonden zijn nog grotere bospercelen te vinden. Overige landschappelijke kenmerken zoals singels en houtwallen komen momenteel haast niet in het gebied voor. Opvallend zijn de vele beken in het gebied, alleen al rond de Langedijk zijn ca. 6 beken te vinden. Het fijnmazige netwerk van beken heeft een directe relatie met de hoge grondwaterstand. De beken voeren het water af naar de IJssel.

Agrarisch bouwblok

Het bestaande agrarische bouwblok op de locatie Langedijk 1 te Tonden is circa 2,3 ha groot. Op het erf staat momenteel een bestaande bedrijfswoning, 3 grote varkensstallen en een kapschuur..



Luchtfoto van het plangebied (bron: Google Maps)



Foto van het plangebied (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

2.2 Nieuwe situatie

Aanleiding

Aanleiding voor de plannen is dat het agrarische bedrijf (varkenshouderij) ter plaatse is beëindigd. De bedoeling is daarom de voormalige agrarische bebouwing in hoofdzaak te slopen. Met gebruikmaking van de regeling inzake functieverandering is het mogelijk in ruil hiervoor ter plaatse een nieuwe woning te bouwen.

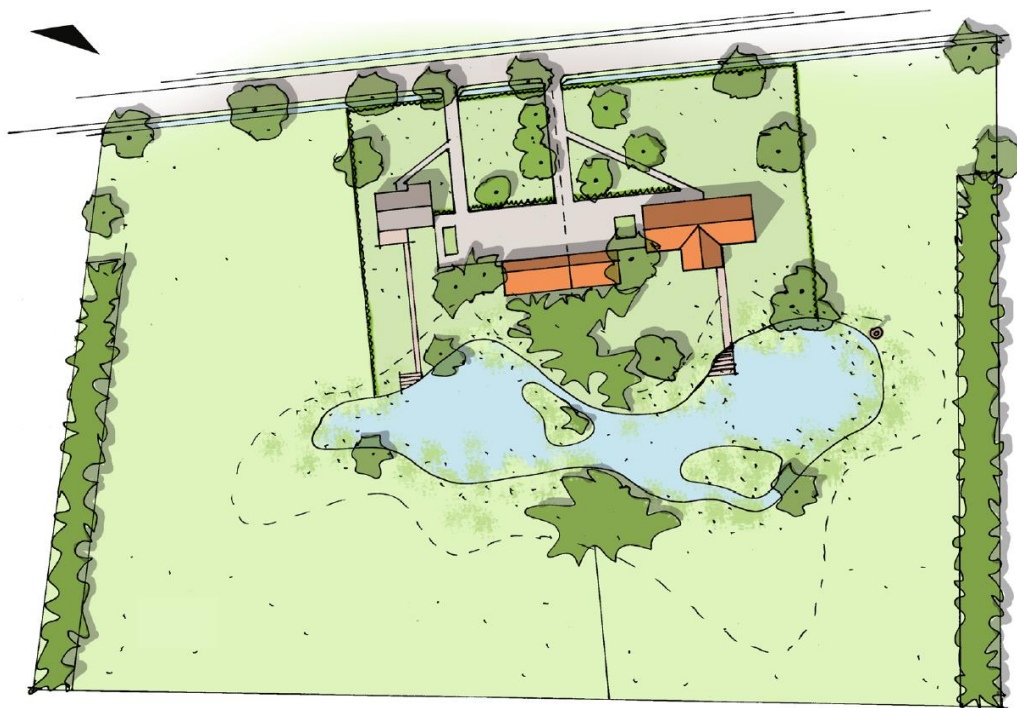
Functieverandering

Binnen de plannen zullen in totaal drie varkenstallen en een kapschuur worden gesloopt. De totale oppervlakte van de te slopen opstallen bedraagt 1.185 m². In ruil hiervoor wordt een nieuw woonhuis gebouwd met een oppervlak van 225 m². Verder

worden er twee bijgebouwen gerealiseerd bij de bestaande en nieuwe woning van respectievelijk 75 m² en 100 m². In paragraaf 3.4 wordt verder toegelicht op welke wijze onderhavig plan binnen de regeling inzake functieverandering past.

Inrichtingsplan

Door Buro Poelmans is een inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan maakt deel uit van de anterieure privaatrechtelijke overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente. Het inrichtingsplan is ook als bijlage bijgevoegd bij deze toelichting. In de navolgende alinea's wordt het inrichtingsplan kort toegelicht.



Situatietekening plangebied (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

Bebouwing

De nieuwe woning wordt gerealiseerd oostelijk van de bestaande woning. In het midden ontstaat een nieuw centraal erf, waaraan de twee nieuwe bijgebouwen (kapschuren) zijn gesitueerd. De nieuwe woning vormt het meest prominente gebouw. Dit is een enkelvormig hoofdvolume dat parallel aan de Langedijk wordt gepositioneerd. In het inrichtingsplan is de beoogde architectonische vormgeving van de woning nader beschreven en zijn referentiebeelden opgenomen.



Aanzicht nieuwe bebouwing vanaf Langedijk (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

Landschap en groen

Bij het inrichtingsplan wordt er erfbeplanting toegevoegd, zodat er iets van de kleinere schaal van het oorspronkelijke landschap kan worden teruggebracht. Dit krijgt vorm door twee houtsingels toe te voegen. Verder wordt de bestaande kikkerpoel uitgebreid, hetgeen gunstig is voor de biodiversiteit. Ook op het huidige erf waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd is ruimte voor enkele nieuwe bomen en wordt het bestaande groen ingepast. In het inrichtingsplan is de beoogde nieuwe beplanting nader uitgewerkt.



Bestaande beplantingsstructuur en voorgestelde nieuwe beplantingsstructuur (bron: Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur)

Verkeer en parkeren

Het plan wordt aangesloten op de Langedijk. Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerruimte.

3 Relevant beleid

3.1 Rijksbeleid

SVIR en Barro

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Toetsing aan het rijksbeleid

In het plan wordt voormalige agrarische bebouwing gesloopt en in ruil hiervoor worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Per saldo is er sprake van een toevoeging van één woning. Wat betreft de toets van de ontwikkeling aan de Ladder voor duurzame verstedelijking kan het volgende worden geconstateerd: wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit jurisprudentie¹ blijkt dat woningbouwplannen met één of enkele woningen (circa 4 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Onderhavig project maakt slechts de realisatie van één nieuwe woning mogelijk. Dit project wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Gezien het feit dat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro in dit geval niet van toepassing is, hoeft het plan niet verder aan de Ladder te worden getoetst: de ontwikkeling is niet in strijd met de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen overige nationale belangen gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

Algemeen

De Omgevingsvisie Gelderland, die is vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014, vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

1 Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

3 Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.

¹ Uitspraak Raad van State, 18 december 2013, 201302867/1/R4; uitspraak Raad van State, 14 januari 2014, 201308263/2/R4.

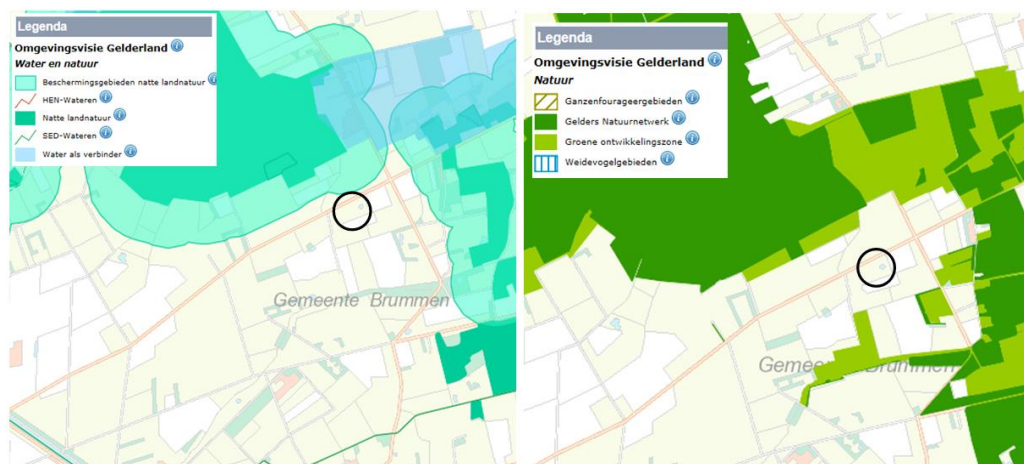
- 4 Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- 5 Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

Natuur

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Natuur vormt met landschap het kapitaal van Gelderland.

- Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Dit GNN bestaat uit alle terreinen met een natuurbestemming binnen de voormalige EHS en bevat tevens een zoekgebied nieuwe natuur Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het GNN.
- De Groene Ontwikkelingszone (GO) bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Zoals uit onderstaande kaarten is op te maken is onderhavig plangebied gelegen buiten de GNN en GO. Ook ligt het niet in de beschermingszone van natte natuur.



Uitsnede kaarten Natuur en water en Natuur (bron: Provincie Gelderland)

Ladder

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De provincie gaat er hierbij vanuit dat van gemeenten zelf verwacht kan worden dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Hierbij beschouwd de provincie functieveranderingen die op basis van de regionale regelingen naar aanleiding van het Streekplan 2005 zijn opgesteld, over het algemeen als kleinschalig. Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 1 nieuwe woning en de omvorming van 1 bedrijfswoning tot burgerwoning. Het initiatief is daarmee kleinschalig en hoeft niet als een stedelijke ontwikkeling te worden be-

schouwd. Een expliciete afweging aan de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is daarmee niet nodig.

Omgevingsverordening

Algemeen

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening, die op 24 september 2014 door Provinciale Staten werd vastgesteld, wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Voor onderhavig plan is vooral het thema wonen van relevant.

Natuur

Bij de Verordening hoort (onder meer) de themakaart Natuur, waarop de provinciale uitwerking en begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur (in Gelderland 'Gelders Natuurnetwerk' geheten) is weergegeven. Op deze kaart is te zien dat het plangebied zich niet in of nabij dit Natuurnetwerk bevindt (zie het kaartbeeld zoals opgenomen bij de paragraaf over de omgevingsvisie).

Wonen

In de verordening (artikel 2.2.1.1) wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Woningen dienen dus aan de regionale behoefte te voldoen.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd.

Deze afspraken kwamen tot stand door een intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Met de stadsregio is afgesproken om 26.000 woningen te bouwen in de periode 2010-2020. De toevoeging van woningen moet passen bij de vraag. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de plancapaciteit van de Bestuursovereenkomsten Verstedelijking (BOV's) 2012-2013.

Toetsing aan het provinciaal beleid

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij kan zorg worden gedragen voor het versterken van de cultuurhistorische kwaliteit van bepaalde plekken. In het plangebied is hiervan sprake. Door de sloop van niet-waardevolle agrarische bebouwing, het behoud van de waardevolle boerderij en de realisatie van een nieuw erf met bijbehorende landschappelijke inpassing, wordt de historische structuur versterkt.

In geval van functieverandering eist de provincie dat een plan leidt tot een kwaliteitsverbetering, wat wil zeggen dat de rood-rood- en de rood-groen-verhoudingen in de nieuwe situatie beter zijn dan in de oude. De ontwikkeling leidt tot een forse afname van de bebouwing in het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Er is daarmee sprake van de gewenste kwaliteitsverbetering.

De voorgenomen ontwikkeling is verder in lijn met het Kwalitatief Woonprogramma, waarmee de regionale behoefte is aangetoond.

Hiermee sluit het plan aan bij de Omgevingsvisie, Omgevingsverordening en het KPW3.

3.3 Gemeentelijk beleid

Functieverandering in het buitengebied

Het beleidskader 'Functieverandering in het buitengebied' dat door de gemeente Brummen in 2009 is opgesteld, vormt een uitwerking van het regionaal functieveranderingsbeleid. Het beleidskader is van toepassing op verzoeken voor functieverandering van (agrarische) bedrijven in het buitengebied, welke in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, zoals het initiatief waar dit bestemmingsplan op in gaat.

Het doel van functieverandering is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, door onder andere het terugdringen van de hoeveelheid bebouwing. Voor de gesloopte en hergebruikte bedrijfsgebouwen mag daarom maximaal 50% in de vorm van hergebruik of nieuwbouw terugkomen. Daarnaast dient functieverandering ook buiten het terugdringen van de hoeveelheid bebouwing op een kavel om, gepaard te gaan met een vorm van kwaliteitsbijdrage op de kavel waar de functieverandering plaatsvindt. Het is daarbij van belang dat een deskundige organisatie op het gebied van erfinrichting aan het begin van het proces samen met de initiatiefnemers en in overleg met de gemeente een inrichtingsplan opstelt met uitgangspunten en randvoorwaarden. De uitvoering van de kwaliteitsbijdrage moet daarbij gewaarborgd worden in een anterieure overeenkomst.

De maatvoering voor functieverandering naar wonen is gebaseerd op de regionale nota 'Waar de stallen verdwijnen'. De gemeente Brummen hanteert hierbij oppervlaktematen in plaats van inhoudsmaten, vanwege een eenvoudig te toetsen handhaving. Op basis van een inventarisatie van de oppervlakte van de bestaande burgerwoningen in het buitengebied (veelal voormalige boerderijen) is voor de gemeente Brummen deze oppervlaktemaat bepaald. Er dient minimaal 500 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt te worden om in aanmerking te komen voor de herbouw van een woning.

De systematiek en maatvoering voor sloop is in de vorm van een staffel als volgt vastgesteld.

Schema mogelijkheden functieverandering naar wonen	
<i>Te slopen oppervlak</i>	<i>Aantal gebouwen en woningen</i>
500 m ² – 1.000 m ²	1 vrijstaande woning van maximaal 150 m ² .
1.000 m ² – 2.000 m ²	1 woongebouw met 2 wooneenheden met een totale oppervlakte van 150 m ² of; 1 vrijstaande woning van maximaal 225 m ² .
2.000 m ² – 3.000 m ²	1 nieuw gebouw met hierbinnen 2 wooneenheden en 1 nieuwe vrijstaande woning van maximaal 150 m ² of; 1 nieuw gebouw met 3 wooneenheden van maximaal 225 m ² of; 1 nieuwe vrijstaande woning van maximaal 350 m ² of; 2 nieuwe vrijstaande woningen van maximaal 225 m ² .
Meer dan 3.000 m ²	In dit kader wordt gesproken over een landhuis. De maximale goothoogte van een landhuis is 12 meter en de maximale hoogte 15 meter. Een bijgebouw bij een landhuis heeft een maximale goothoogte van 5 meter en de maximale hoogte is 9 meter. De maximale oppervlakte is 600 m ² . Daarbij is maximaal 1 gebouw toegestaan. Het aantal woningen hierbinnen wordt bepaald op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden.

Het beleidskader 'Functieverandering in het buitengebied' is vertaald naar een set beleidsregels. Deze gaan in op de algemene voorwaarden van functieverandering, de gewenste kwaliteitsbijdrage en de specifieke voorwaarden naar wonen. Voorafgaand aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan is aan deze beleidsregels getoetst.

Bestemmingsplan Buitengebied

Het beleidskader 'Functieverandering in het buitengebied' is een aanvulling op het Bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast is een koppeling gemaakt met het Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' en Uitvoeringsprogramma 'De schop in de grond'. In het Bestemmingsplan Buitengebied kunnen agrarische bedrijven een andere niet-agrarische bedrijfsfunctie krijgen. Daarnaast zijn nevenfuncties en woningsplitsing mogelijk. Het beleid 'Functieverandering in het buitengebied' vormt een aanvulling op het beleid van het bestemmingsplan, door mogelijkheden voor functieverandering naar wonen en woon-werkcombinaties te bieden. Daarnaast zijn de regels uit het bestemmingsplan ook van toepassing op functieveranderingsinitiatieven.

Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'

Het doel van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Brummen. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is de groene kwaliteit van de gemeente het vertrekpunt. Het Veluwemassief, het aantrekkelijke kleinschalige (agrarische) landschap, de IJssel, de beken, de rust en de ruimte zijn structuurdragers die in belangrijke mate de identiteit van de gemeente bepalen. Hiermee onderscheidt de gemeente zich binnen de stedelijke regio Stedendriehoek. Brummen wil in de toekomst een eigen gemeenschap blijven vormen, fysiek en mentaal op afstand van de steden. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet ter versterking van deze groene kwaliteiten.

Uitvoeringsprogramma 'De schop in de Grond'

Het Uitvoeringsprogramma 'De schop in de Grond' heeft als doel om als gemeente, gezamenlijk met partners in de streek, de schouders onder de opgaven van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie "Ligt op Groen" te zetten. Het Uitvoeringsprogramma bevat concrete projecten voor bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, herstel van het cultuurhistorisch landschap en beekherstel.

In de nota Grondbeleid 2006 van de gemeente Brummen is het fonds Ligt op Groen vastgesteld. Het fonds moet projecten op het gebied van natuur en landschap, water en recreatie en toerisme financieel mogelijk maken. Dit fonds wordt gevoed door een bijdrage van € 5000, - voor elke woning die de komende periode in de gemeente Brummen gebouwd wordt.

Toetsing gemeentelijk beleid

Het beleidskader 'Functieverandering in het buitengebied' vormt het belangrijkste gemeentelijke beleidsstuk bij functieverandering, zoals bij onderhavig bestemmingsplan het geval is. Een belangrijke eis bij functieverandering is dat er door de initiatiefnemer verbetering van de omgevingskwaliteit plaatsvindt. In het huidige plan wordt hier aan voldaan. Het beëindigen van het agrarisch bedrijf heeft tot gevolg dat het aantal verkeersbewegingen afneemt en een verlaging van de ammoniak-, stikstof- en fijnstofdepositie op het gebied zal plaatsvinden.

Het plan voldoet daarbij aan de voorwaarden van functieverandering door sloop (50%-regeling); er wordt circa 1.185 m² voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt en de bestaande dienstwoning wordt omgevormd naar een burgerwoning. De omvang van de sloop maakt het mogelijk één nieuwe woning te realiseren met een oppervlakte van maximaal 225 m² en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 9 meter. Bij zowel de bestaande als de nieuw te realiseren woning zijn per woning 75 m² meter aan bijgebouwen toegestaan. De goothoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter, de maximale bouwhoogte 6 meter. De maatvoering van deze bebouwing sluit daardoor aan op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'.

Daarnaast zal in het kader van de gewenste kwaliteitsbijdrage sprake zijn van landschappelijke inpassing van het plan. Door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Voor het karakter van het plangebied wordt aansluiting gezocht bij de directe omgeving.

De uitvoering van de kwaliteitsbijdrage gewaarborgd in op te stellen een anterieure overeenkomst.

Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van het beleidskader 'Functieverandering in het buitengebied'.

4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

In het kader van het bestemmingsplan is er een bodemonderzoek uitgevoerd². Uit het onderzoeksrapport blijkt dat er ter hoogte van het plangebied eerder bodemonderzoek uitgevoerd is. Uit dit onderzoek is gebleken dat er enkele verontreinigingen aangetroffen zijn. Tevens blijkt uit dit rapport dat er vanaf 1992 een bovengrondse dieseltank aanwezig is op de locatie.

De onderzoeksopzet van dit bodemonderzoek is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Het onderzoeksgebied is opgedeeld in twee locaties: een verdachte locatie rondom de dieseltank en een onverdachte locatie die de rest van het onderzoeksgebied beslaat.

Uit het veldonderzoek en de laboratoriumwerkzaamheden zijn diverse conclusies getrokken. Er is zintuiglijk binnen het onderzoeksgebied geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Verder zijn enkele verontreinigingen geconstateerd. Deze worden naar alle waarschijnlijkheid veroorzaakt door een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. Om die reden zijn aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk. Milieuhygiënisch zijn er hiermee geen belemmeringen voor het voorgenomen plan. Gezien de overschrijding van de achtergrondwaarden is vrijkomende grond niet onbeperkt toepasbaar.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.1.2 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Voor wegverkeer stelt de wet dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Voor spoorwegverkeer mag de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet worden overschreden. In het geval van industrielawaai geldt een voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrich-

² Verkennend bodemonderzoek Langendijk 1 Tonden, november 2014, Van der Poel Milieu Advies B.V., kenmerk 2014.350.

ten naar geluidsbelasting ten gevolge van alle (spoor)wegen op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

Onderzoek

Onderhavig plangebied is gelegen in de nabijheid van de Langedijk. Er zijn geen andere wegen gelegen in de nabijheid. De Langedijk is een smalle weg in het buitengebied met een 60 km/u regime. De verkeersintensiteiten zijn op deze weg zeer gering.



Streetviewbeeld profiel Langedijk

De nieuwe woning is hiernaast gelegen op geruime afstand van de weg (ca. 30 m van de as van de weg). Dit is op een dermate ruime afstand dat geen geluidshinder hoeft te worden verwacht.

De bestaande tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning betreft hiernaast een reeds bestaande geluidsgevoelige functie. Deze hoeft niet te worden onderzocht op basis van de Wet geluidhinder.

Gezien voorgaande hoeft hinder als gevolg van verkeerslawaaï op voorhand niet te worden verwacht. Een akoestisch onderzoek is niet benodigd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende ma-

te bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Onderzoek

Voor onderhavig bestemmingsplan bestaat het voornemen om in onderhavig plangebied één woning te realiseren. Het totaal aantal te realiseren woningen is kleiner dan 1.500. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een bouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

De regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007 geeft aan dat er bij onder andere bij een woning of een sportveld sprake van een significante blootsteldingsduur. Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht.

De saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Op basis van voorgaande kan geconcludeerd worden dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.1.4 Geur

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een in de omgeving gelegen veehouderij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Onderzoek

Om aan te tonen dat er in het plangebied wat betreft het aspect geur sprake is van een aanvaardbaar woonklimaat, wordt gekeken naar omliggende agrarische bedrijven. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen met een vastgesteld geuremissie.

Daarnaast is onderzocht of in de omgeving gelegen veehouderijen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad door de realisatie van onderhavig initiatief. Tussen het plangebied en omliggende veehouderijen zijn andere woningen dichterbij gelegen dan de woningen in het plangebied. Deze woningen zijn maatgevend en zodoende schaadt de functieverandering naar wonen die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt de belangen van omliggende veehouderijen niet.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige 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 de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, kan de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd worden. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel.

Onderzoek

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'. Onderhavig plan maakt een hindergevoelige functie mogelijk, namelijk een woning. Hiernaast wordt een bestaande bedrijfswoning omgevormd tot burgerwoning. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven van derden gelegen. De in dit plan geprojecteerde woningen liggen zodoende niet binnen een hinderzone van een bedrijf.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.2 Externe veiligheid

Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10⁻⁶ als grenswaarde.

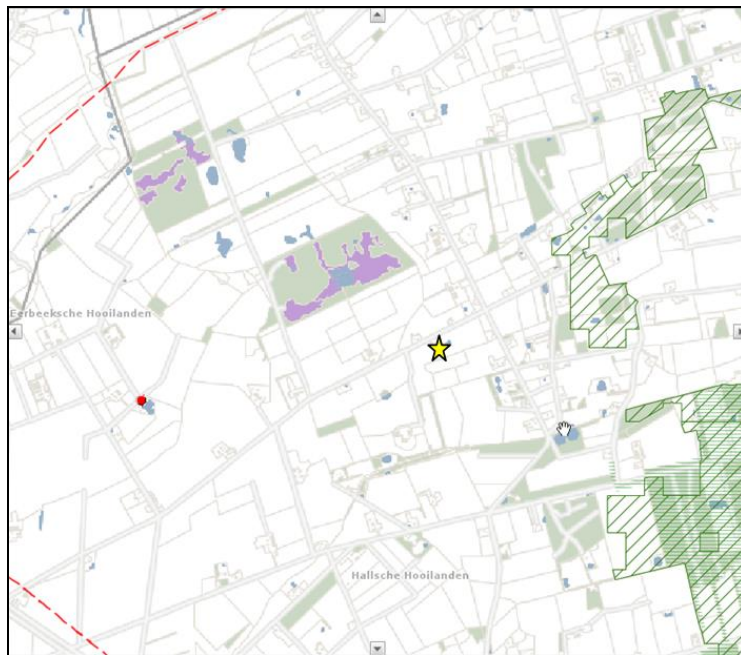
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhan-

kelijk van de omvang van de ramp. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Stationaire bronnen

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland bevindt zich binnen een straal van 500 meter geen stationaire bronnen die in het kader van externe veiligheid onderzocht moeten worden. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is opgenomen in de navolgende afbeelding.



Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl, 2011) (plangebied aangeduid met gele ster)

Mobiele bronnen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

1. identificatie van risico's;
2. normstelling en toetsing aan normen;
3. indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen.

Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006).

Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Wegen

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer). Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Spoorwegen, bevaarbaar water en hoogspanningsleidingen

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld. Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden.

Ondergrondse leidingen

Er zijn geen ondergrondse leidingen in de nabijheid van het plangebied gelegen.

Conclusie

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor realisatie van het project.

4.3 Waterhuishouding

4.3.1 *Beleid*

Nationaal Waterplan

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan 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 1 januari 2010 in werking getreden.

In het plan 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 provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. De gebieden met de basisfunctie 'landbouw' geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het algemeen bestuur van Waterschap Veluwe heeft op 25 november 2009 het Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld en Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben dit plan goedgekeurd bij besluit van 17 december 2009.

Waterschap Vallei en Veluwe is ontstaan uit een fusie tussen Waterschap Vallei en Eem en Waterschap Veluwe. De ambtelijke organisaties gingen per 1 december 2012 samen. De bestuurlijke samenvoeging, en daarmee de officiële fusie, was op 1 januari 2013. Tot 1 januari 2016 zijn de twee waterbeheersplannen van de voormalige waterschappen van kracht

Een belangrijk uitgangspunt in het beleid is het principe van niet afwentelen. 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 Waterschap Veluwe (regen)water zo veel mogelijk bovengstrooms vasthouden, vervolgens (tijdelijk) bergen in zogenaamde retentiegebieden en pas daarna afvoeren naar elders. Bij de uitwerking van dit voornemen wil het Waterschap duurzaam omgaan met het watersysteem. Concreet betekent dit dat waterlopen

breder en minder diep gemaakt worden, flexibel peilbeheer of het laten meanderen (slingeren) van watergangen. Ook is het beter regen-, grond- en oppervlaktewater schoon te houden, dan 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 rioleringsysteem.

Eén van de belangrijkste taken van Waterschap 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.

4.3.2 *Situatie plangebied*

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Brummen. Ten behoeve van de bouw van één woning en de realisatie van twee bijgebouwen worden alle bedrijfsopstallen geamoveerd en wordt het plangebied opnieuw ingericht. De bestaande dienstwoning blijft behouden. De bestaande kikkerpoel wordt binnen de voorliggende plannen uitgebreid.

In de nieuwe situatie bestaat het plangebied uit twee woningen en twee bijgebouwen. De overige gronden zullen ingericht worden als erf en landschappelijk worden ingepast. De tuinen van de woningen zullen niet geheel verhard zijn.

De totale oppervlakte van de verharding neemt zodoende in de toekomstige situatie aanzienlijk af. Dit betekent dat er meer ruimte is om hemelwater te laten infiltreren en dat een kleinere oppervlakte aangesloten moet worden op de riolering of een andere schoonwaterafvoer. Hiernaast neemt met het plan de hoeveelheid oppervlaktewater toe met de uitbreiding van de kikkerpoel, hetgeen een positief effect heeft op de waterhuishouding.

Het waterschap stelt de verplichting het water gescheiden af te voeren. Ten behoeve van het vuile afvalwater wordt de nieuw te realiseren woning aangesloten op de riolering.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

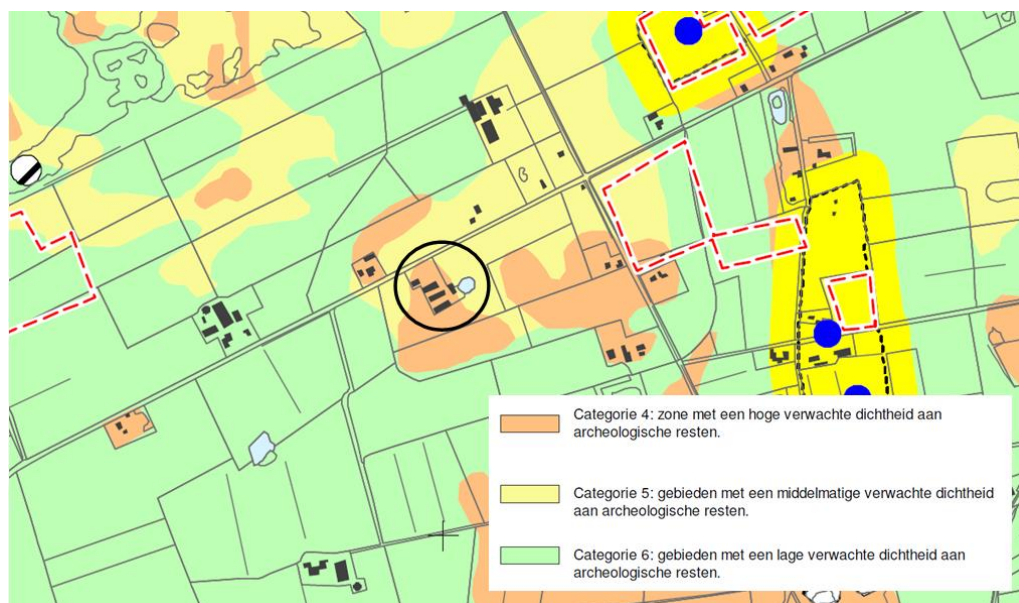
4.4.1 *Archeologie*

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Onderzoek

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart geldt een deels hoge en deels middelhoge verwachting.



Uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart (Bron: Gemeente Brummen, 2011)

Op basis van het gemeentelijke archeologische beleid geldt verder de categorie 'hoge archeologische verwachting' (AV3). Een inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek) als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 250 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv.

Onderhavig plan betreft de nieuwbouw van een woning alsmede enkele bijgebouwen. De bijgebouwen worden gerealiseerd ter plaatse van de te slopen stallen. Hier is de bodem al geroerd. De nieuwe woning heeft een bebouwd oppervlak dat kleiner is dan 250 m². Er kan dus worden gesteld dat er geen 250 m² of meer aan bebouwing wordt toegevoegd. Om die reden is een archeologisch onderzoek niet vereist.

4.4.2 Cultuurhistorie

Het plangebied of de directe omgeving daarvan herbergt geen cultuurhistorische waarden waar in dit bestemmingsplan rekening mee gehouden moet worden.

4.4.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.5 Flora en fauna

4.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soorten-

bescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Natura 2000. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld.

4.5.2 Onderzoek

Algemeen

Er is een quick scan flora en fauna uitgevoerd inzake onderhavig plan³. Onderhavige quickscan is gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek. Dit veldbezoek heeft op 21 november 2014 plaatsgevonden. De aanleiding voor het uitvoeren van onderhavige quickscan is de gewenste realisatie van de woning met bijgebouw en een nieuwe kapschuur bij de bestaande woning. In dit kader zullen de bestaande agrarische opstallen worden geamoveerd. De bestaande vijver zal worden vergroot en het plangebied zal landschappelijk worden ingepast. Hierbij worden mogelijk beschermde natuurgebieden of beschermde soorten verstoord.

Gebiedsbescherming

De voorgenomen ingrepen zullen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden. Het plangebied is niet gelegen in de EHS. De wezenlijke kenmerken en waarden van de nabij gelegen EHS zullen niet worden aangetast. Eveneens zal er naar verwachting geen negatieve externe werking zijn op de Habitattypen- en soorten waarvoor het Natura2000-gebied 'Landgoederen Brummen' aangewezen is. De instandhoudingsdoelstellingen voor deze typen en soorten komen niet in het geding. Naar alle waarschijnlijkheid zal er een positief effect optreden op de directe omgeving.

Soortenbescherming

- Algemeen: Er zijn geen exemplaren van streng of strikt beschermde soorten of voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen ervan (m.u.v. ooievaar) aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied.
- Vogels: Algemeen voorkomende soorten en de ooievaar broeden binnen het plangebied. De huismus broedt nabij. De sloop-, bouw- en overige versturende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn ten gevolge van de voorgenomen ingrepen, mits er aan de genoemde voorwaarden wordt voldaan.

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving (o.a. vissen);
- De maanden september en oktober zijn veelal geschikte maanden om werkzaamheden uit te voeren;
- Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

³ Quickscan flora en fauna Langedijk 1 Tonden, Van der Poel Milieu Advies B.V., 8 december 2014, kenmerk 2014.350.

4.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Verkeer

Het plangebied wordt voor autoverkeer op de Langedijk ontsloten. Om een inschatting te maken van het toekomstig aantal verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van de rekentool op de website verkeersgeneratie Deze rekentool is door Goudappel Coffeng in overleg met CROW opgesteld. Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen van het CROW. Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype landelijk wonen en het woningtype 'woning, koop vrijstaand, met garage. Voor de nieuw te bouwen woning moet rekening worden gehouden met 9 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag). Dit verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Langedijk.

Daarnaast zal, ondanks de bouw van de nieuwe woning, het aandeel zwaar verkeer van en naar het plangebied afnemen, omdat de agrarische bedrijfsvoering is stopgezet.

4.6.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW.

Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een niet stedelijk gebied, met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor de woningen is uitgegaan van dure woningen. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 2,1 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Bij twee woning ontstaat een behoefte van circa 4 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie hebben beide woningen een garage. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is

verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten voor de exploitatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. Voor het plan worden geen locatie-eisen of regels voor woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening gesteld. In een anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over de sloop van de opstallen en de landschappelijke inpassing.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

5 Wijze van bestemmen

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A (artikel 3);
- Wonen (artikel 4).

Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A (artikel 3)

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het agrarische bouwblok uit het vigerende bestemmingsplan. Voor zover deze gronden geen deel uitmaken van het toekomstige woonperceel, zijn deze in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen.

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, agrarische bouwpercelen met bijbehorende erven alsmede het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden. Binnen deze bestemming is geen bouwperceel opgenomen, waardoor uitsluitend andere bouwwerken zijn toegestaan. De hoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 1,25 m.

Wonen (artikel 4)

Het toekomstige woonperceel is opgenomen binnen de bestemming 'Wonen'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Tevens zijn hieraan ongeschikt de gronden bestemd voor erven (o.a. tuinen en parkeervoorzieningen), het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en bedrijf (max. 50 m²) en het op hobbymatige basis houden van dieren.

Middels een aanduiding op de verbeelding is aangegeven dat maximaal 2 woningen toegestaan zijn. Voor woningen gelden maximale goot- en bouwhoogtes van 3 m en 9 m en de maximale oppervlakte van een woning is 225 m². Per woning is verder één bijgebouw toegestaan. Voor de bijgebouwen gelden maximale goot- en bouwhoogtes van 3 m en 6 m en de maximale oppervlakte van een bijgebouw is 75 m². Voor andere bouwwerken zijn ook specifieke bouwhoogtes vastgesteld. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag onder voorwaarden eenmalig met maximaal 10% worden vergroot. Er zijn ten slotte afwijkingsregels opgenomen om ter plaatse een paardenbak of recreatief medegebruik toe te staan. Deze mogelijkheden worden overal in het buitengebied gegeven.

6 Procedure

Burgemeester en wethouders van Brummen hebben, gelet op artikel 3.6 jo. artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op 7 juli 2015 besloten het ontwerpbestemmingsplan "Langedijk 1" voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Het ontwerpwijzigingsplan, met bijbehorende stukken, heeft hierna vanaf donderdag 16 juli 2015 tot en met woensdag 26 augustus 2015, ter inzage gelegen.

Binnen deze termijn zijn er geen zienswijzen binnengekomen.

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek

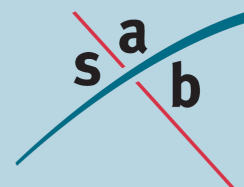
Bijlage 3: Quick scan flora en fauna

Bestemmingsplan

Langedijk 1, Tonden

Gemeente Brummen

Datum: 2 september 2015
Projectnummer: 150212
ID: NL.IMRO.0213.BPBG700041-va01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
2	Bestemmingsregels	8
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A	8
Artikel 4	Wonen	9
3	Algemene regels	11
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 6	Algemene bouwregels	11
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	12
Artikel 8	Overige regels	12
4	Overgangs- en slotregels	14
Artikel 9	Overgangsrecht	14
Artikel 10	Slotregel	15

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 *plan*

het bestemmingsplan 'Langedijk 1, Tonden' met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBG700041-va01 van de gemeente Brummen;

1.2 *bestemmingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

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, 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 *afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels*

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 *agrarische bebouwing*

gebouwen ten dienste van agrarische doeleinden;

1.9 *agrarisch bedrijf*

een bedrijf met agrarische doeleinden;

1.10 *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, tenzij anders is bepaald in deze regels;

1.11 *andere agrarische bouwwerken*

andere bouwwerken ten dienste van agrarische doeleinden, waaronder silo's, mestopslagplaatsen en sleufsilos;

- 1.12 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- 1.13 bedrijf**
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;
- 1.14 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.15 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.16 bijgebouw**
een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw 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;
- 1.17 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
- 1.18 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.19 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.20 bouwwerk**
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.21 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.22 escortbedrijf**
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- 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 of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de gelden of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;
- 1.26 *omgevingsvergunning***
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- 1.27 *omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden***
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.28 *ondergronds bouwwerk***
(een gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;
- 1.29 *overkapping***
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;
- 1.30 *parkeervoorzieningen***
elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;
- 1.31 *peil***
de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;
- 1.32 *perceelgrens***
een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;
- 1.33 *seksinrichting***
een voor publiek toegankelijk, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoning van erotische-pornografische aard plaatsvindt. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.34 *voorgevellijn***
De naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel aan de weg waaraan het gebouw op basis van de gemeentelijke basisadministratie (huisnummer) is gesitueerd;

1.35 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.36 Wet/wettelijke regelingen

indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen c.q. verordeningen e.d., dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij anders bepaald.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 *bouwhoogte van een bouwwerk*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.2 *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;

2.3 *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;

2.4 *oppervlakte van een bouwwerk*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 *uitzondering 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarische doeleinden, alsmede het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden met daaraan ondergeschikt:
 - 1 het op hobbymatige basis houden van dieren;
 - 2 extensief recreatief medegebruik, voor zover de onder a genoemde waarden niet onevenredig worden aangetast.

3.2 *Bouwregels*

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

- a de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,25 m.

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

Ten aanzien van de werken en werkzaamheden die mogelijk nadelige gevolgen kunnen hebben voor de aardwetenschappelijke, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten is het omgevingsvergunningstelsel, zoals weergegeven in artikel 8.1, van toepassing.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn 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.

4.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Daarbij moeten de aanduidingen op de verbeelding in acht worden genomen en

- a voor gebouwen geldt het volgende:
 - 1 het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen is maximaal toegestaan;
 - 2 de oppervlakte van de nieuwe woning mag maximaal 225 m² bedragen, de oppervlakte van de bestaande woning mag maximaal 150 m² bedragen dan wel de bestaande oppervlakte in het geval deze meer is dan 150 m²;
 - 3 de maximale goot- en bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 9 meter;
 - 4 per woning is maximaal één bijgebouw toegestaan;
 - 5 de oppervlakte van een bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen;
 - 6 de maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
 - 7 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;
- b voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:
 - 1 de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in onderstaande tabel vermeld:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde	bouwhoogte (in meters)
zwembaden	0,6
overkappingen	3
verlichtings- en vlaggenmasten	8

- 2 de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 75 m² bedragen;
- 3 de totale oppervlakte aan overkappingen mag maximaal 30 m² bedragen;
- 4 de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken voor de voorgevellijn niet hoger mag zijn dan maximaal 1 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 en afwijken van de in het plan genoemde maten tot maximaal 10% ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het landschaps- en bebouwingsbeeld en verkeersbelangen en de belangen van eigenaren en/of gebruikers van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden geschaad.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- 4.4.1 Het bepaalde in artikel 4.2 voor het oprichten van een paardenbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de maximale afmetingen van de paardenbak bedragen 20 bij 60 m;
 - b de afstand van de paardenbak tot woningen van derden of andere gebouwen van derden bedraagt ten minste 50 m;
 - c de activiteit leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden en niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
 - d er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
 - e de initiatiefnemer dient een door het college goed te keuren inrichtingsplan te overleggen waarin in ieder geval het kleur- en materiaalgebruik afgestemd moet zijn op de landelijke omgeving;
 - f de nieuwe activiteit betekent geen extra belemmering voor de huidige en toekomstige afvoer van water, sediment en ijs en de waterbeheerder is hierover om een advies gevraagd.
- 4.4.2 Het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van recreatief medegebruik (logies en ontbijt, theeschenkerij), met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a de maximale oppervlakte voor deze nevenfunctie bedraagt 50 m² met maximaal 5 kamers of 2 appartementen;
 - b recreatief medegebruik is toegestaan in zowel hoofd- als bijgebouwen;
 - c het parkeren behorende bij de activiteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
 - d de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
 - e er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen (en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad).

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 bouwregels

6.1 Algemene regels

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

6.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

6.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

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

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze planregels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover niet gebouwd wordt onder een bovengronds bouwwerk;
- c de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil.

6.2.3 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- a de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- b geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- c het woongenot of de gebruiksmogelijkheden op de belendende percelen niet onevenredig wordt aangetast.

6.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

6.3.1 Bestaande maten

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Woningwet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a de planregels voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b 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;
- c de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter.

Artikel 8 Overige regels

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

8.1.1 Werken en werkzaamheden

- a Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A' de in artikel 8.1.2 aangegeven werken en werkzaamheden uit te voeren;
- b het verbod geldt niet in de gevallen die in artikel 8.1.3 zijn vermeld;
- c De vergunning wordt verleend met inachtneming van het bepaalde in artikel 8.1.4.

8.1.2 Beschrijving werken en werkzaamheden

- a Vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadigingen van bomen, hakhout en andere houtopstanden ten gevolge kunnen hebben.

8.1.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in artikel 8.1.1 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 werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
- c werken en werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
- d werken en werkzaamheden die in overeenstemming zijn met het landschapsbeleidsplan (2008) en de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000;
- e het normale beheer en/of onderzoek op of in de gronden met een middelhoge, of hoge archeologische verwachtingswaarde en archeologisch waardevolle terreinen, zoals aangeduid op de verbeelding.

8.1.4 Afwegingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden aantoon op basis van een onderzoek door een ter zake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische en/of archeologische aardwetenschappelijke, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
- b de werken en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
- c geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
- d geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
- e geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden van de gronden;
- f de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden en versterkt;
- g daarmee de ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS niet significant worden aangetast;
- h op grond van objectieve gegevens wordt uitgesloten dat de uitvoering van het plan significante gevolgen heeft de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied. De omgevingsvergunning wordt ook verleend indien op basis van een passende beoordeling zekerheid is verkregen dat het initiatief geen schadelijke gevolgen heeft voor instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

8.2 **Parkeernormen**

Bij de realisatie van nieuwbouw, uitbreiding en/of functieverandering van een gebouw moet worden voorzien in ten minste 2 parkeerplaatsen per woning.

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

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 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 Strijdig gebruik

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.

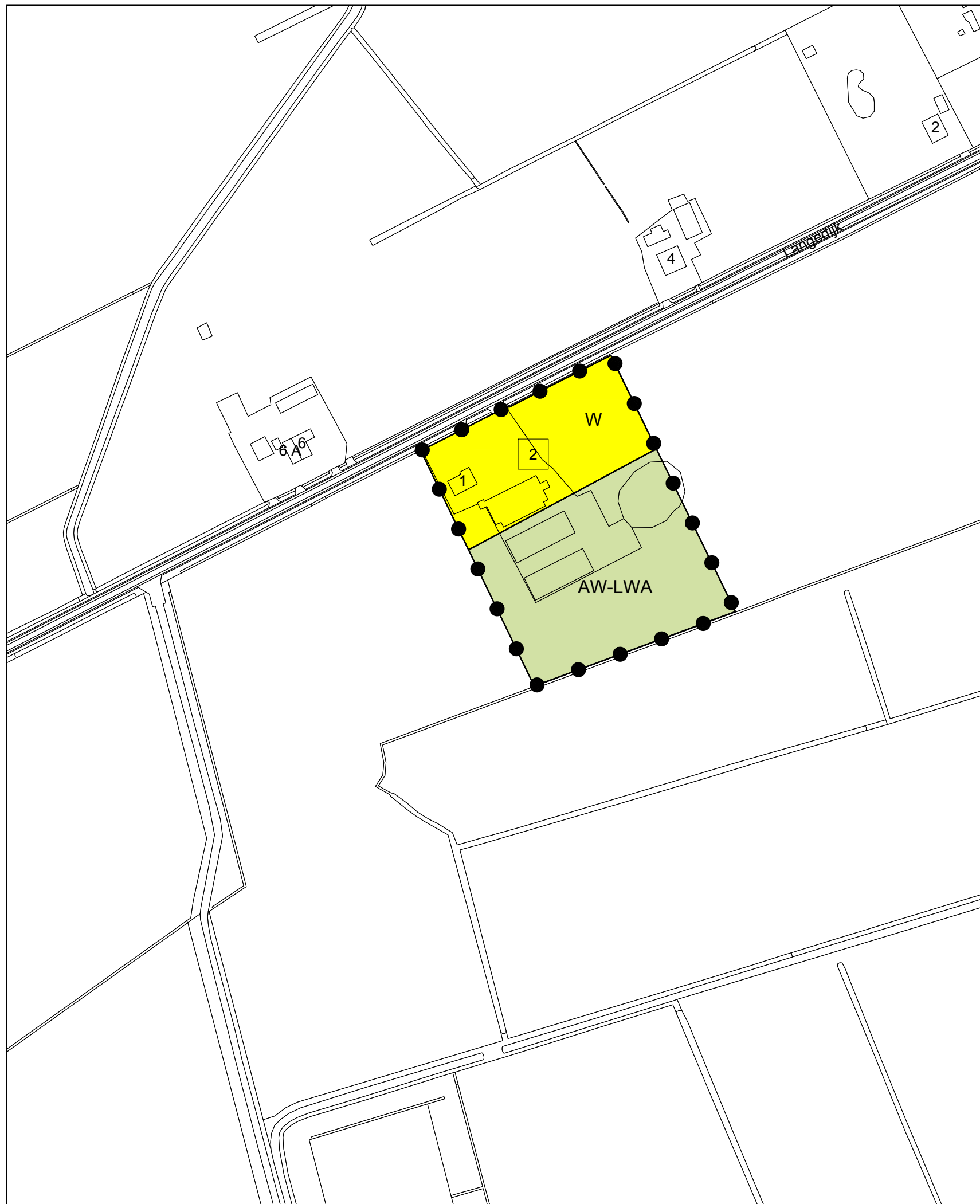
9.2.4 Uitzondering

Artikel 9.2.1 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

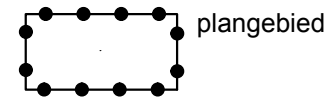
Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Langedijk 1, Tonden'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ____.

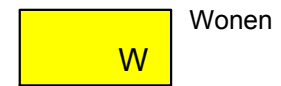
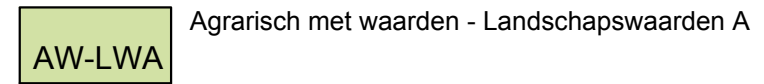


LEGENDA

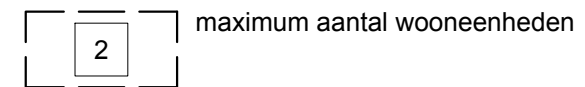
PLANGEBIED



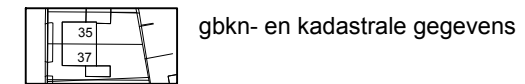
BESTEMMINGEN



AANDUIDINGEN



VERKLARING



SAB Postbus 479, 6800 AL Arnhem T 026 357 69 11 | www.sab.nl

bestemmingsplan Langedijk 1, Tonden

schaal : 1 : 1000
 formaat : A3
 projectnummer : 150212
 bladnummer : 1
 aantal bladen : 1
 identificatiecode : NL.IMRO.0213.BPBG700041-va01

datum : 02-09-2015
 datum ondergrond : 08-05-2015
 voorontwerp : -
 ontwerp : 08-07-2015
 vaststelling : 02-09-2015

gemeente **BRUMMEN**

