

Bestemmingsplan Buitengebied,

Lendeweg 2a

Gemeente Brummen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Buitengebied, Lendeweg 2a
Identificatienummer: NL.IMRO.0213.BPBG700051-va01
Status: Vastgesteld
Datum: 28 juni 2018
Projectnummer Buro SRO: 11.90.02

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: J. v.d. Brink
Contactpersoon opdrachtgever: H. A. Gerritsen

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Jeanine Jentink
Bezoekadres vestiging Arnhem: Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon: 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.buro-sro.nl

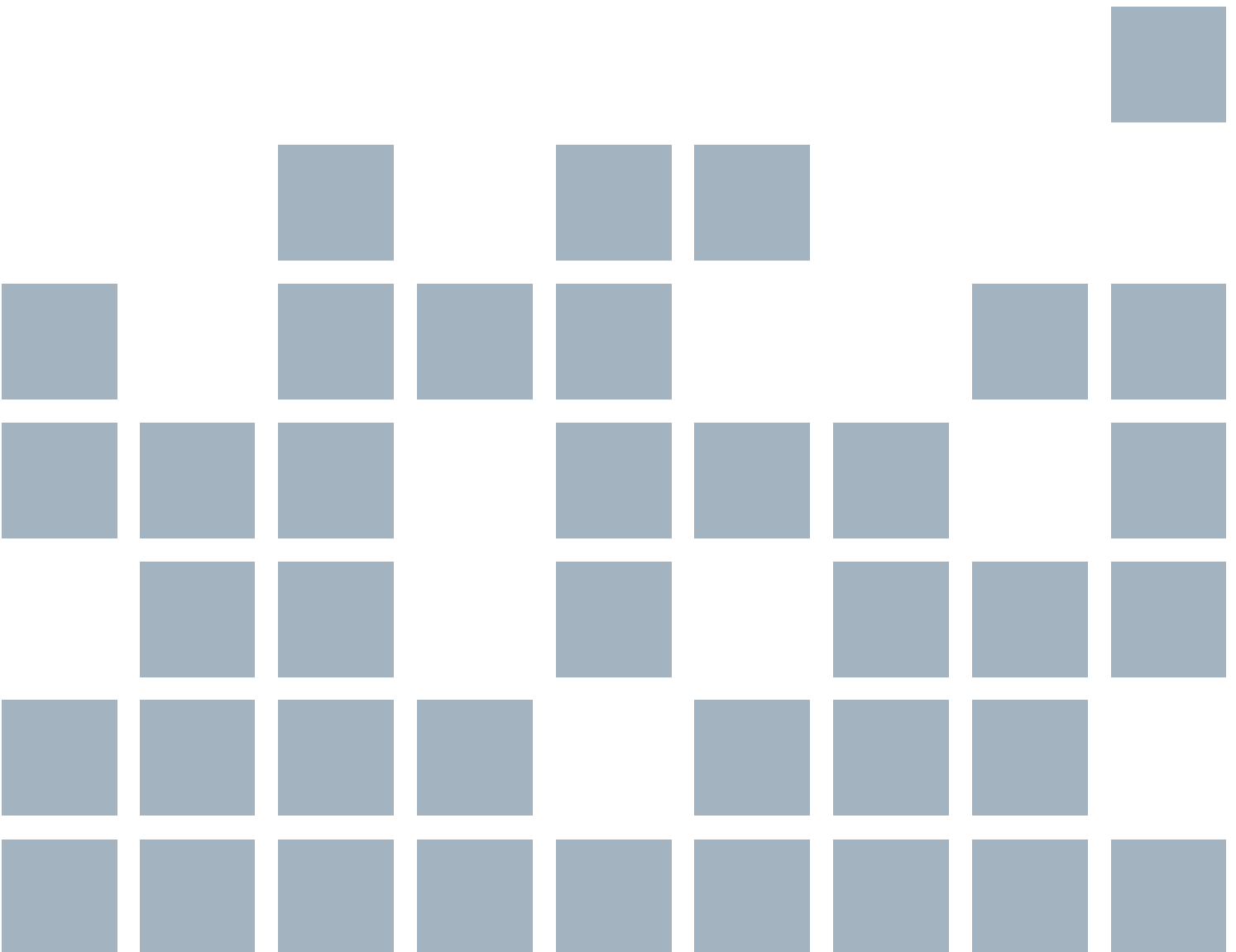


Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Het initiatief	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	13
3.4	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	16
4.1	Milieu	16
4.2	Water	20
4.3	Ecologie	22
4.4	Verkeer	24
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.6	Economische uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Wijze van bestemmen	26
Hoofdstuk 6	Procedure	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	27
6.4	Verslag zienswijzen	27
Bijlagen bij de toelichting		29
Bijlage 1	Inrichting nieuwe situatie	31
Bijlage 2	Bodemonderzoek	33
Bijlage 3	Geurberekening	35
Bijlage 4	Watertoets	37
Bijlage 5	Situatietekening watergang	39
Bijlage 6	Ecologisch onderzoek	41

Regels		43
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	45
Artikel 1	Begrippen	45
Artikel 2	Wijze van meten	48
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	49
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A	49
Artikel 4	Wonen	50
Artikel 5	Waarde - Archeologie verwachting laag	52
Hoofdstuk 3	Algemene regels	55
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	55
Artikel 7	Algemene bouwregels	55
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	55
Artikel 9	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	56
Artikel 10	Overige regels	56
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	58
Artikel 11	Overgangsrecht	58
Artikel 12	Slotregel	58
Bijlagen bij de regels		59
Bijlage 1	Beplantingsplan	61

Toelichting



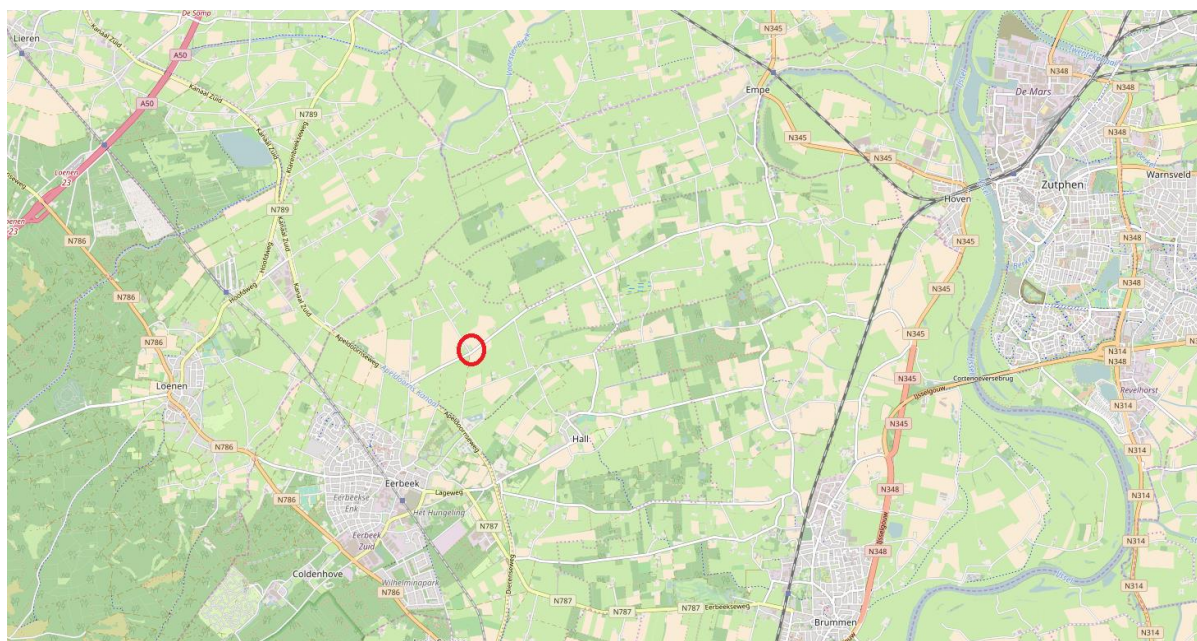
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Lendeweg 2a in het buitengebied van Hall is een varkensbedrijf gevestigd. De eigenaar en initiatiefnemer, de heer Van den Brink, heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en daarvoor in de plaats een woning te bouwen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Brummen. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. Het plan betreft een rood-voor-rood ontwikkeling, waarbij sloop van oude opstallen wordt gecompenseerd met de bouw van een nieuwe woning. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lendeweg 2a te Hall in de gemeente Brummen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het landelijk gebied van de gemeente Brummen, ten noordwesten van de kern Hall. Het plangebied is gelegen in een open agrarisch landschap. Opgaande beplanting is beperkt aanwezig en dan vooral gekoppeld aan wegen en erven.

Op de locatie staat, evenwijdig aan de Lendeweg, een varkensstal. Deze is in de jaren '60 gebouwd als een proeflocatie voor een diervoederfabrikant. Er is geen bedrijfswoning aanwezig. De stal is verouderd en voldoet niet aan de eisen voor een moderne veehouderij.

In de directe omgeving liggen 3 woningen.



Luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Foto van de huidige varkensstal (bron: Buro SRO)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer is van plan om het varkensbedrijf te beëindigen en de stal te slopen. Daar voor in de plaats wil hij een vrijstaande woning met een bijgebouw realiseren. Het bijgebouw zal functioneren als berging en als ruimte voor hobbyvee. Het overige deel van het kadastrale perceel blijft in gebruik als weiland. De woning wordt zodanig gesitueerd dat zowel de twee woningen aan de overzijde van de weg als de nieuwe woning een vrij uitzicht hebben.

De bestaande inrit wordt enige meters verplaatst. Op eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. Het inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1.



Inrichtingsschets Lendeweg 2a (ontwerp: BuroSRO)

Landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt in een jong heideontginningslandschap. Dit wordt gekenmerkt door rechte lijnen en een grote openheid. De maatregelen om het initiatief op een passende wijze in te passen in het landschap beperken zich om die reden tot het woonperceel. Het overige deel van het perceel, dat in gebruik blijft als weiland, wordt niet aangeplant, zodat het een geheel blijft vormen met het open agrarische gebied. Voor de beplantingen wordt gebruik gemaakt van inheemse soorten die passen bij het heideontginningslandschap.

Aan de noordkant van het perceel wordt het zicht op de toekomstige schuur verzacht door de aanplant van een drietal bomen (zwarte els). Aan de voorzijde wordt een gemengde bossage aangeplant met diverse soorten struik- en boomvormers. Het beplantingsplan geeft meerdere passende inheemse soorten aan, zoals gewone lijsterbes, veldesdoorn, boswilg en hondsroos.

Aan de zuidwest- en zuidoostzijde wordt het perceel begrensd door een lage beukenhaag, welke eindigt bij een tweetal bomen (fruitbomen of berk). Meer beplanting is hier niet voorzien om te voorkomen dat deze gaat concurreren met de boomgaard bij de naastgelegen woning aan de Langedijk 18.

Het beplantingsplan is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) *Gebiedsgericht*

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'acute regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden.

Ladder duurzame verstedelijking

Het plan is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de regionale woningbehoefte. Aangezien het initiatief slechts de ontwikkeling van 1 woning betreft, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro, zo blijkt uit jurisprudentie. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie Gelderland. Deze is in 2014 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gelderland

In de Omgevingsvisie is een tweetal doelen geformuleerd, te weten:

1. Duurzame economische structuurversterking;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van 'groei', maar meer in het teken van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. De provincie wil kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

2. Borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De realisatie van deze doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de 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 ontwikkelingen met kwaliteit te ondersteunen zijn de gebiedskwaliteiten in Gelderland opgenomen in een Gebiedenatlas.

Bij ruimtelijke initiatieven is de uitdaging de match te maken tussen de kwaliteiten van het betreffende initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied waar het initiatief speelt.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan

Omgevingsverordening Gelderland

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.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in de Zuidelijke IJsselvallei. Dit gebied is onderdeel van Nationaal Landschap de Veluwe. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als die de kernkwaliteiten, zoals vastgelegd in de nota 'Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen' niet aantasten of versterken. Als kernkwaliteiten worden voor de Zuidelijke IJsselvallei benoemd:

- 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 rivier met uiterwaarden;
- Het Apeldoorns kanaal vormt een markant en cultuurhistorisch element in het landschap.

De ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt is dermate kleinschalig dat dit niet leidt tot aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap. Er is juist sprake van een kwaliteitsimpuls doordat een verouderde varkensstal wordt vervangen door een nieuwe woning.

Het initiatief is geen stedelijke ontwikkeling, waardoor de ladder voor duurzame verstedelijking niet hoeft te worden doorlopen (zie paragraaf 3.1). Het initiatief past in het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen

In het beleidsdocument 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' hebben de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen gezamenlijk het regionale beleid voor functieverandering vastgelegd. De regeling voor functieverandering is van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

De mogelijkheden voor hergebruik of vervangende nieuwbouw zijn afhankelijk van de hoeveelheid vrijkomende bedrijfsbebouwing. Functieverandering kan plaatsvinden in de vorm van wonen of werken, en in de vorm van hergebruik van de bestaande opstallen of sloop en vervangende nieuwbouw.

Bij toepassing van functieverandering dient voldaan te worden aan een aantal algemene voorwaarden:

1. Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied.
2. De regeling geldt ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.
3. Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
4. Voor de woningen geldt een maximummaat die overeenkomt met de maat uit het bestemmingsplan Buitengebied en maximaal 75 m² voor bijgebouwen.
5. Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing.
6. De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
7. De ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving wordt niet belemmerd door de functiewijziging.
8. Functieverandering mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
9. Met een beeldkwaliteitsplan wordt de verschijningsvorm afgestemd op de omgeving. De functieverandering dient gepaard te gaan met, naast sloop, een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.

Planspecifiek

Het plan voldoet aan de algemene voorwaarden voor de realisatie van rood-voor-rood woningen, zoals opgenomen in het beleidskader. Het plangebied ligt in zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen. In deze zone is bij vrijkomende bedrijfsbebouwing met een oppervlakte tot 1.000 m² het realiseren van 1 nieuwe vrijstaande woning toegestaan. Het initiatief past in het regionale functieveranderingsbeleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Ligt op Groen

De Structuurvisie Ligt op Groen (door de raad vastgesteld in 2005) benoemt ambities en doelen voor de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. Vertrekpunt is de groene kwaliteit van de gemeente. Het ontginningsgebied behoort tot het arcadisch landschap. Een verdere verstening is hier ongewenst. Rood-voor-groen ontwikkelingen zijn niet passend, maar wel zijn er mogelijkheden voor rood-voor-roodontwikkelingen als deze leiden tot een duurzame situatie en een bijdrage leveren aan de kwaliteit van natuur en landschap.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft een rood-voor-roodontwikkeling, waarbij een verouderd varkensbedrijf wordt gesaneerd. Het draagt bij aan de ambities en doelen van de Structuurvisie.

3.4.2 Woonvisie 2016-2025

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 de Woonvisie 2016 – 2025 vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor het wonen in de gemeente tot en met 2025 beschreven. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties, inwoners en de gemeente Brummen. Bij de totstandkoming van deze woonvisie is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest. Zo is er sinds 2015 een nieuwe Woningwet, die gevolgen heeft voor de werkverhouding tussen de gemeente en de woningcorporaties. Maar ook andere factoren spelen een rol zoals de ontwikkelingen in de zorg, waarbij ouderen die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging steeds vaker zelfstandig blijven wonen. Met de Woonvisie wordt beoogd een koers te bepalen die de houding en inzet van het gemeentebestuur in het kader van de gemeentelijke rol op de woningmarkt van Brummen weergeeft voor de langere termijn. Concrete acties op het gebied van wonen zijn verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Daarnaast is er een afwegingskader woningbouw opgesteld waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven getoetst worden.

Afwegingskader woningbouw

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. Om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden zet de gemeente daarom mede in op voldoende woningen voor ouderen. Maar ook de starters en jonge gezinnen worden niet vergeten. Zoals in de Woonvisie is beschreven moet Brummen in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden. De gemeente wil daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Om deze reden heeft de gemeente een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwbouw in beeld te brengen.

Planspecifiek

Volgens de Woonvisie 2016-2025 ziet de gemeente leegstand van agrarische bebouwing als een kans. Eigenaren kunnen hier op inspelen, waarbij de gemeente een faciliterende rol neemt. Onder andere door flexibel om te gaan met bestemmingsplannen, bijvoorbeeld waar het gaat om een functiewijziging wat betreft wonen. Voorliggend plan sluit aan bij dit beleid, doordat een stal wordt gesloopt en er een woning voor in de plaats komt.

3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen

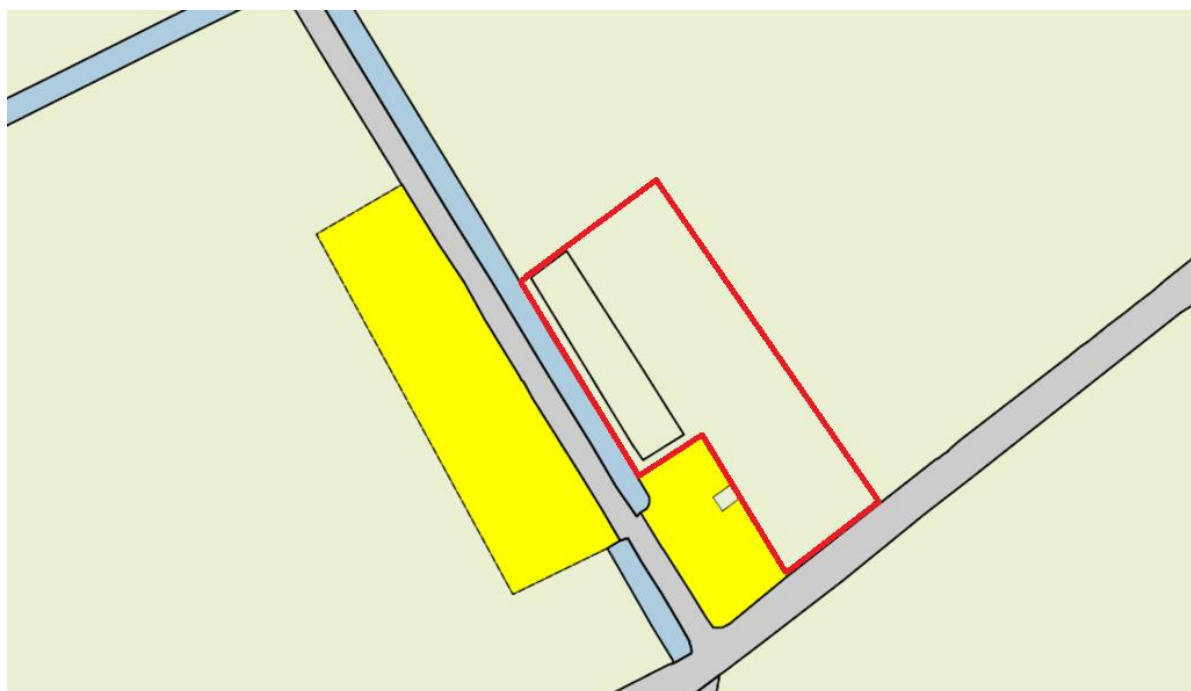
De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen, voorheen de welstandsnota, bevat handvatten voor bouwen en verbouwen en beschrijft hoe om te gaan met verbouwingen aan huizen, bedrijven, landgoederen en monumenten. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen is vastgesteld in februari 2013. Ook worden suggesties gegeven over duurzaamheid en worden oplossingsrichtingen gegeven voor de herinrichting van boerenerven.

Planspecifiek

Het plan valt onder de criteria voor het landelijk gebied. Voor deze gebieden heeft de gemeente de ambitie om het karakter van het agrarische gebied te behouden. De belangrijkste kenmerken zijn het open landschap en gebouwen met een landschappelijke uitstraling. Belangrijk is het in stand houden van het onderscheid tussen agrarische bebouwing in het buitengebied en de burgerwoningen in de bebouwde kommen van Eerbeek en Brummen. Daarbij is de samenhang tussen de bebouwing en het omliggende landschap van belang. De criteria die zijn opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn als uitgangspunt genomen bij het voorliggend plan.

3.4.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Brummen, vastgesteld op 17 december 2009.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', het plangebied rood omheind (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' met een bijhorend bouwvlak. Deze aangewezen gronden zijn voornamelijk bestemd voor agrarische doeleinden en het uitoefenen van nevenfuncties bij bestaande agrarische bedrijven. Een bedrijfswoning is op deze locatie niet toegestaan. Daarnaast gelden voor het plangebied de gebiedsaanduidingen 'Zandwegen', 'Agrarisch gebied - waardevol landschap' en 'Openheid'. Deze aanduidingen bepalen dat ontwikkelingen in het gebied deze karakters niet mogen schaden.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de bestemmingswijziging is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Onderzocht zijn zowel de gronden van het toekomstige woonperceel als de bodem rondom de varkensstal. Rondom de stal is een beperkte verontreiniging met asbest aangetroffen, waarschijnlijk afkomstig van de asbesthoudende golfplaten op de stal (als gevolg van asbesterosie). Geadviseerd om de bovengrond rondom de stal te saneren conform het Besluit Uniforme Saneringen.

Gelet op de beperkte omvang van de asbestverontreiniging, alsmede aard en mate van de overige aangetoonde verontreinigingen bestaan er, ervan uitgaande dat de asbestverontreiniging gesaneerd wordt, geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingswijziging en nieuwbouw op de locatie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet kent onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Aangezien de ontwikkeling van één woning ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen ligt, draagt het project 'niet in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het alleen van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van de geluidsbelasting op de gevels van de woning ten gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plan voorziet met de ontwikkeling van 1 woning in een nieuw geluidsgevoelig object, gelegen aan de Lendeweg en op ca. 100 meter afstand van de Langedijk. Beide zijn landwegen waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u. Gezien de beperkte verkeersintensiteit over de Lendeweg, is het de verwachting dat er sprake zal zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het uitvoeren van nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaalt in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m ³ lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen danwel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

Planspecifiek

Op ca 350 meter afstand bevindt zich aan de Lendeweg 4a een melkveebedrijf, een bedrijf met dieren zonder geurfactor, waarvoor een standaard afstand geldt van 50 meter.

Aan de Lendeweg 8 ligt een kalverhouderij met een vergunning voor 1305 vleeskalveren. De afstand tot dit bedrijf bedraagt ruim 750 meter. Om de geurbelasting te bepalen is met behulp van het programma V-stacks een geurberekening uitgevoerd (zie bijlage 3). Daaruit blijkt dat ruimschoots aan de norm wordt voldaan.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het bestaande agrarische bedrijf beëindigd. Voor de omliggende woningen betekent dit dat de huidige geurbelasting op de locatie verdwijnt. Dit is een verbetering van de bestaande situatie.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf vervangen door een woning, waardoor het woon- en leefklimaat voor de nabij gelegen woningen verbetert. Binnen een straal van 350 m rondom het plangebied zijn geen milieubelastende functies gevestigd. Voor de nieuwe woning is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd. Er worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor milieuzonering is hiermee aangetoond.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

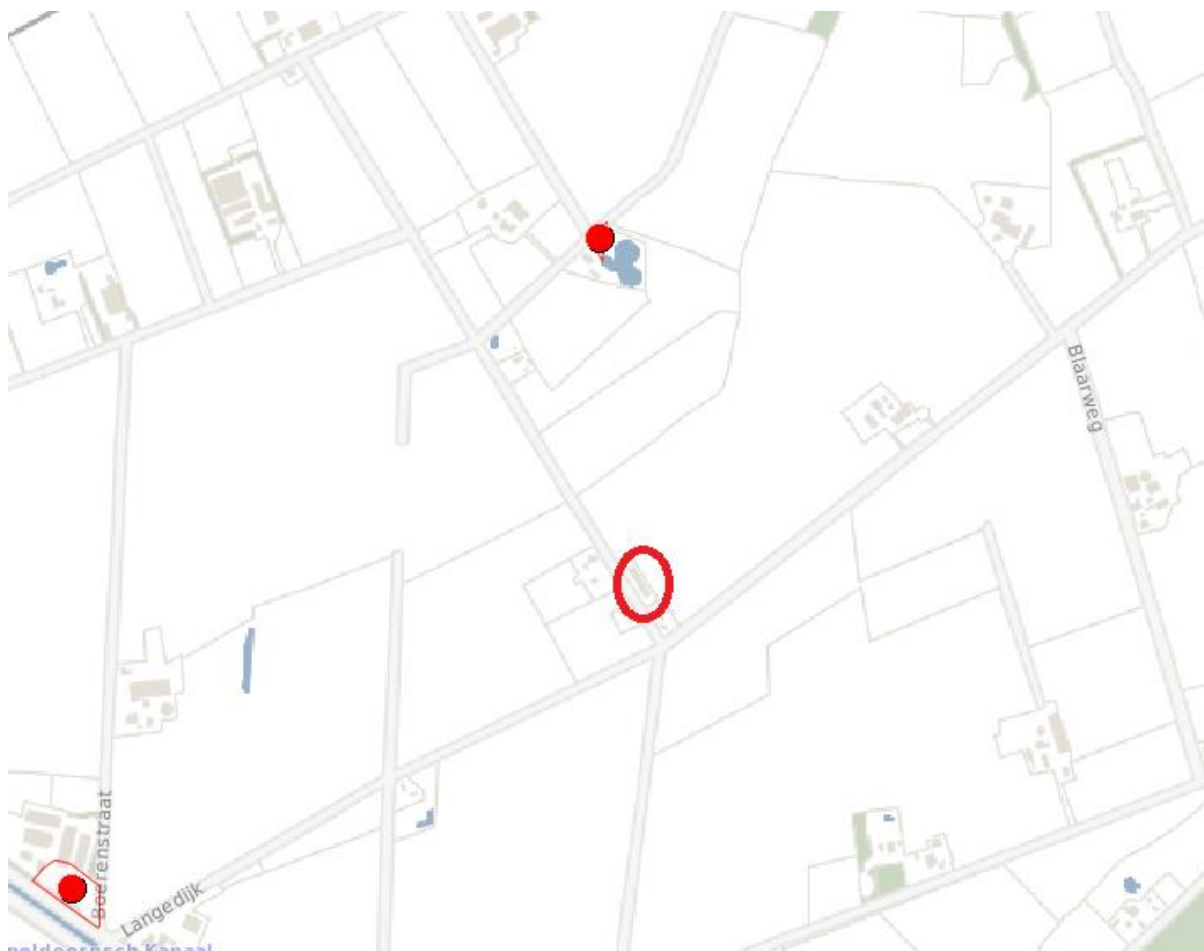
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede risicokaart van de omgeving van het plangebied (bron: risicokaart.nl)

Hieruit is op te maken dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. Op ca. 450m en 950m van het plangebied bevinden zich locaties waar propaan opgeslagen. De afstand is dermate groot dat deze geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van basisnetroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, de weg en het water.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor externe veiligheid is hiermee aangetoond.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek gaan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Met de sloop van de varkensstal en de bouw van een woning neemt de oppervlakte aan verharding in het plangebied af. Het hemelwater wordt op eigen terrein in de grond geïnfiltreerd. De te realiseren woning wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Langs het plangebied is een A-watergang aanwezig. Een deel van deze watergang wordt gedempt ten behoeve van het verplaatsen van een inrit. Het plan is middels een watertoets toegezonden naar het waterschap Vallei en Veluwe (zie bijlage 4).

Met het waterschap is overleg gevoerd vanwege de ligging van de watergang aan de voorzijde van het perceel. Inmiddels is het eigendom van deze gronden en het beheer van de watergang overgegaan van het waterschap op initiatiefnemer (zie bijlage 5 met de situatietekening behorend bij de koopovereenkomst). Het waterschap heeft aangegeven dat er geen belemmeringen zijn voor het verplaatsen van de inrit.

Het initiatief is uitvoerbaar op het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

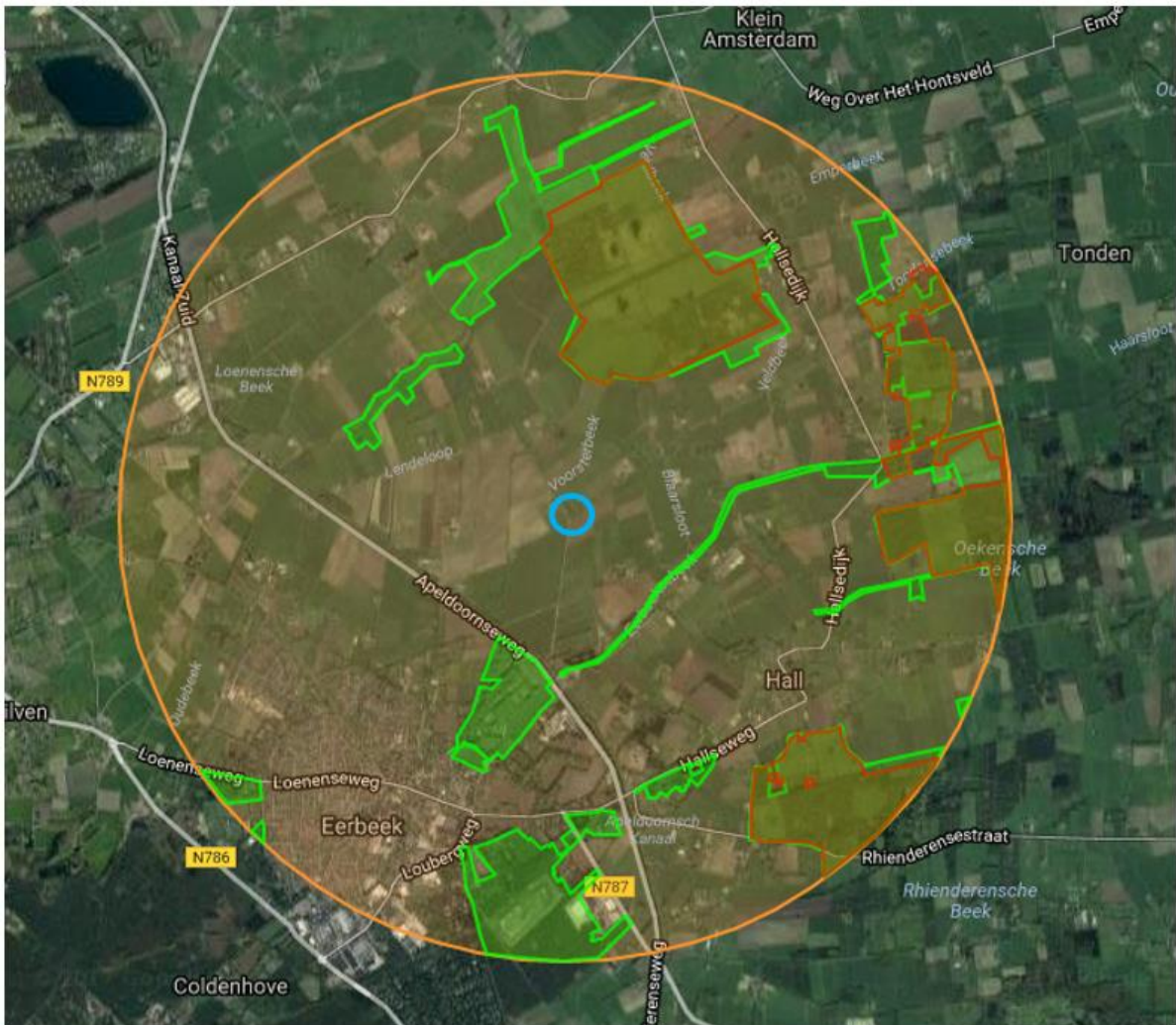
Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij zowel de Natura 2000-gebieden (rood) als de NNN-gebieden (groen) zijn 'aangevinkt'.



Natura 2000 gebied landgoederen Brummen (rood) en Gelders Natuurnetwerk (groen) (bron: www.synbiosys.alterra.nl/natura2000)

Op ca. 900 m afstand van het plangebied ligt het Natura 2000 gebied "Landgoederen Brummen". De afstand tot het Natura 2000-gebied "Veluwe" bedraagt 3,3 km. Gedeputeerde Staten hebben op 17 november 2014 een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 verleend voor de varkenshouderij. Door de beëindiging van de varkenshouderij zal de stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied afnemen. Onderhavig plan levert derhalve een positieve bijdrage aan de instandhouding van het gebied.

De afstand tot het Gelders Natuurnetwerk bedraagt ca. 750 meter. Ten aanzien van het GN-netwerk geldt dat externe werking geen toetsingskader is.

Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is een quickscan flora fauna uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 6). Geconcludeerd wordt het plangebied geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. De sloop van de schuur, de verplaatsing van de inrit en de nieuwbouw van de woning leidt niet tot de aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Tijdens de uitvoering dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van (migrerende of foeragerende) vleermuizen, rugstreeppad en algemene broedvogels. Voor deze soorten dienen eventueel maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. De aanwezigheid van beschermde soorten en hun algemene leefgebied vormen geen bezwaar voor de beoogde ontwikkelingen.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het perceel wordt ontsloten via de Lendeweg, een landbouwweg die alleen door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Door het plan zal het aantal verkeersbewegingen niet noemenswaardig wijzigen. Het agrarisch bedrijfsverkeer wordt vervangen door personenverkeer, wat voor de omgeving minder belastend is.

Op eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren. De gemeente Brummen hanteert in haar Parkeernota een norm van 2,1 parkeerplaats bij een vrijstaande woning.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer is hiermee aangetoond

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van de Wamz zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plan is uitvoerbaar op het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Het plangebied beschikt over een lage trefkans wat betreft archeologische waarden (bron: Beleidskaart bij het gemeentelijk archeologiebeleid). Volgens de Beleidsnota archeologie van de gemeente Brummen is een inventariserend archeologisch onderzoek pas nodig als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv. Dat is hier niet het geval.

Het plan is uitvoerbaar op het aspect archeologie.



Archeologische verwachtingswaarde plangebied (bron: Gemeente Brummen)

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voorafgaand aan de planologische procedure zal de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Wonen: deze bestemming is opgenomen voor het toekomstige woonperceel. De bouwregels sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Er zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid en de uitvoering van het beplantingsplan zoals dat is opgenomen in bijlage 1 bij de regels.
- Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A . Deze bestemming wordt opgenomen voor het resterende perceel. Het bouwvlak is van de verbeelding verwijderd. Er mag niet worden gebouwd, behoudens bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- Waarde - Archeologie verwachting laag (dubbelbestemming).

Voorts zijn, conform het bestemmingsplan Buitengebied 2008, twee gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten 'overige zone - Openheid' en 'overige zone - Zandwegen'. Voor de uitvoering van bepaalde werkzaamheden geldt een omgevingsvergunningplicht.

In de regels is aansluiting gezocht bij de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

Samen met het waterschap Vallei en Veluwe zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld (zie paragraaf 4.2).

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat er geen sprake is van een bovenlokaal belang. Het plan past binnen de kaders voor functieverandering in het buitengebied, zoals dat door de gemeenten in de regio is vastgesteld en waar de provincie mee heeft ingestemd.

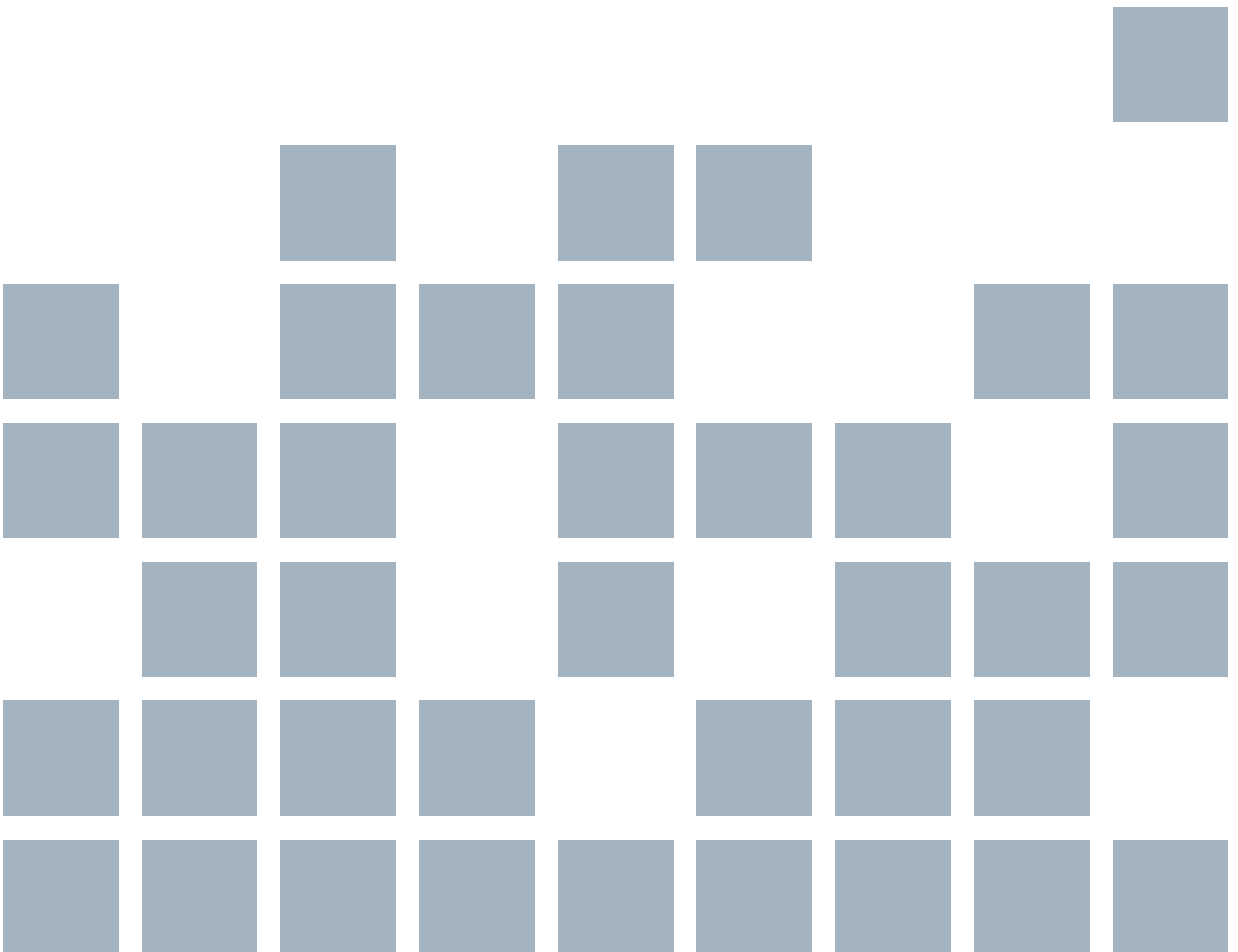
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Gezien de beperkte omvang van het plan wordt het plan niet voor inspraak aangeboden. Omwonenden zullen worden geïnformeerd over het plan.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 maart tot en met 18 april 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Inrichting nieuwe situatie

Bijlage 2 Bodemonderzoek

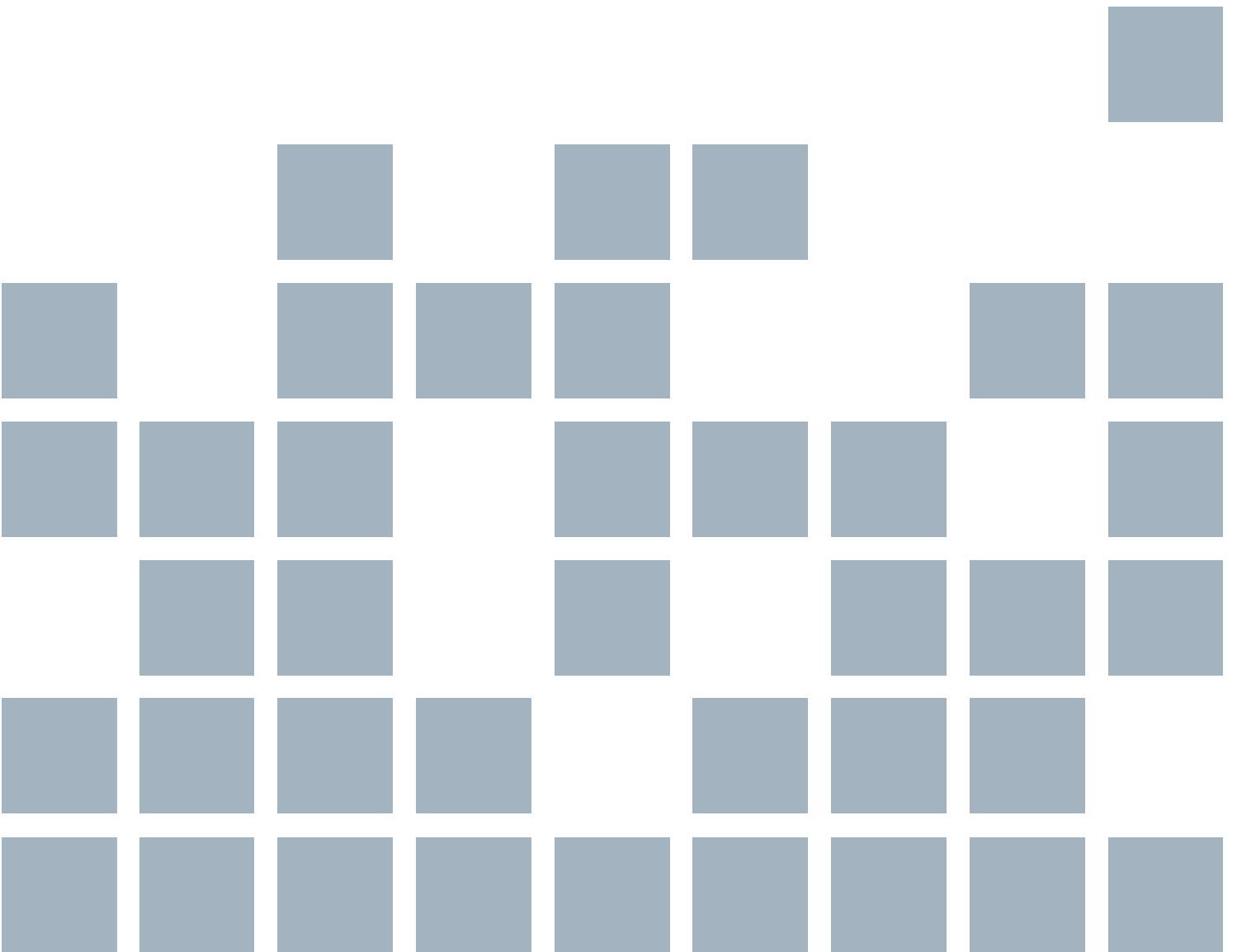
Bijlage 3 Geurberekening

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Situatietekening watergang

Bijlage 6 Ecologisch onderzoek

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Lendeweg 2a met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBG700051-va01 van de gemeente Brummen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen;

1.3 aanbouw

Een gebouw dat als afzonderlijke/zelfstandige ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd en die ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis gebonden bedrijf

bedrijfsmatige activiteit voorkomend in milieucategorie 1 of 2, dan wel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

1.8 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;

1.9 agrarische bebouwing

gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van agrarische doeleinden;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf met agrarische doeleinden;

1.11 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;

1.12 andere agrarische bouwwerken

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

1.13 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 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;

1.15 bestaand

bij bebouwing: bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;

bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering, afmetingen en gebruik ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.19 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwwerk

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

1.23 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, met uitzondering van perifere detailhandel;

1.24 dieploegen

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,80 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

1.25 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;

1.26 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk (met 2 of meer wanden) omsloten ruimte vormt;

1.27 hobbymatige basis houden van dieren

het uit liefhebberij/vrijtijdsbesteding houden van dieren waarbij de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan € 3.000 standaardbedrijfsopbrengst (SO);

1.28 hoofdgebouw

een gebouw dat ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) en functioneel (gelet op de bestemming) als belangrijkste gebouw op een bouwperceel valt aan te merken;

1.29 huishouden

Een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen;

1.30 luifel

een (horizontaal) dak, dat aan de buitenzijde van een gebouw is bevestigd, terwijl de daar tegenoverliggende zijde vrij dragend is. Wanneer een luifel wordt ondersteund door één of meerdere kolommen is er sprake van een overkapping;

1.31 ondergronds bouwwerk

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

1.32 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van één (gesloten) dakvlak;

1.33 parkeervoorzieningen

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.34 peil

de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.35 perceelgrens

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.36 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;

1.37 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte aan een hoofdgebouw is gebouwd en dat ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.38 voorgevel

De naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.39 voorgevellijn

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

1.40 woning

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

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

De goothoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden wolfseinden en dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel;

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

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

2.5 Uitzondering bij wijze van meten

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden, alsmede het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden met daaraan ondergeschikt het op hobbymatige basis houden van dieren en/of telen van gewassen.

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 dat de bouwhoogte maximaal 1,25 m bedraagt.

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

Voor werken en werkzaamheden is het omgevingsvergunningstelsel, zoals weergegeven in artikel 10, 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, met dien verstande dat maximaal 50 m² van de oppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of 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 geldt het volgende:

- a. voor hoofdgebouwen inclusief aan- en/of uitbouwen geldt het volgende:
 1. er is maximaal 1 woning in een daarvoor te realiseren hoofdgebouw met eventuele aan- en/of uitbouwen toegestaan;
 2. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 9 meter;
 3. de maximale oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief eventuele aan- en/of uitbouwen bedraagt 150 m²;
 4. de afstand van een hoofdgebouw inclusief eventuele aan- en/of uitbouwen tot de naar de Lendeweg gekeerde bestemmingsgrens bedraagt minimaal 12 m;
 5. aan- en/of uitbouwen moeten minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst;
- b. voor bijgebouwen behorende bij de woningen geldt het volgende:
 1. de maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6,5 meter;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij de woning behorende bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen;
 3. bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst;
- c. 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 zijde	Bouwhoogte (in meters)
Zwembaden	0,6
Overkappingen	3
verlichtings- en vlaggenmasten	8
 2. de oppervlakte van het zwembad mag per woning maximaal 75 m² bedragen;
 3. de totale oppervlakte aan overkappingen mag per woning maximaal 30 m² bedragen;
 4. overkappingen moeten minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 5. 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 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De omgevingsvergunning voor de te realiseren woning mag uitsluitend worden verleend onder de voorwaarde dat er wordt voldaan aan de parkeernormen van de Parkeernota van de gemeente Brummen.

4.3.2 *Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing*

Het gebruik van de gronden ten behoeve van de in 4.1 genoemde doeleinden, is enkel toegestaan indien binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning het beplantingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels, is uitgevoerd.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het aanleggen 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.

Artikel 5 Waarde - Archeologie verwachting laag

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie verwachting laag' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo, overlegt een rapport waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.2.1 genoegzaam blijkt dat:

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

5.2.3

In de situatie als bedoeld in artikel 5.2.2, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.4

Het bepaalde in 5.2.1 is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 2.500 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.

5.2.5

Indien het bepaalde in artikel 5.2.3, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.2.6

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 5.2.2, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 5.2.3, is het bepaalde in artikel 5.2.4, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.5 is van overeenkomstige toepassing.

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

5.3.1

Het is verboden om op of in de gronden bedoeld in artikel 5.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wabo, van het bevoegde gezag (aanlegactiviteit) de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

5.3.2

Het verbod als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m²;
- c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.3

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.

5.3.4

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.3.3 genoegzaam blijkt dat:

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

5.3.5

In de situatie als bedoeld in artikel 5.3.4, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3.6

Indien het bepaalde in artikel 5.3.5, onderdeel c van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

5.3.7

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 5.3.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 5.3.5, is het bepaalde in artikel 5.3.2, aanhef en onderdeel b, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 5.3.4, 5.3.5 en 5.3.6 is van overeenkomstige toepassing.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie verwachting laag' aangewezen gronden geheel of gedeeltelijk te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

5.4.2

Bij een besluit als bedoeld in artikel 5.4.1 geven burgemeester en wethouders de grenzen en de diepte aan waarvoor de gehele of gedeeltelijke verwijdering geldt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemene regel

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.

7.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergrondse werken

7.2.1

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

7.2.2

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan waar op grond van dit plan bovengronds gebouwen mogen worden gebouwd;
- b. bij het berekenen van het blijktens de verbeelding of deze planregels geldende maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen voor zover niet gebouwd wordt onder een bovengronds bouwwerk.

7.2.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2 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.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

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

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.1, eerste lid onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden A', de volgende werkzaamheden of werken geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Zandwegen': aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone - Openheid': bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;

10.2 Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 10.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken geen bouwwerken zijnde 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 reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanleg- of omgevingsvergunning;
- d. het aanleggen van erfverhardingen voor ontsluitende wegen en paden naar agrarische bouwpercelen, woonpercelen, recreatieterreinen en bedrijfsterreinen van niet-agrarische bedrijven of ter ontsluiting van agrarische gronden, met een maximale breedte van 3 m;
- e. werken en werkzaamheden die in overeenstemming zijn met het landschapsbeleidsplan (2008) en de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000.

10.3 Beoordelingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover:

- a. de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake 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. daarmee de ecologische kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS niet significant worden aangetast;

- e. 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.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of 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.

11.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering

Artikel 11.1.1 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.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 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.

11.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering

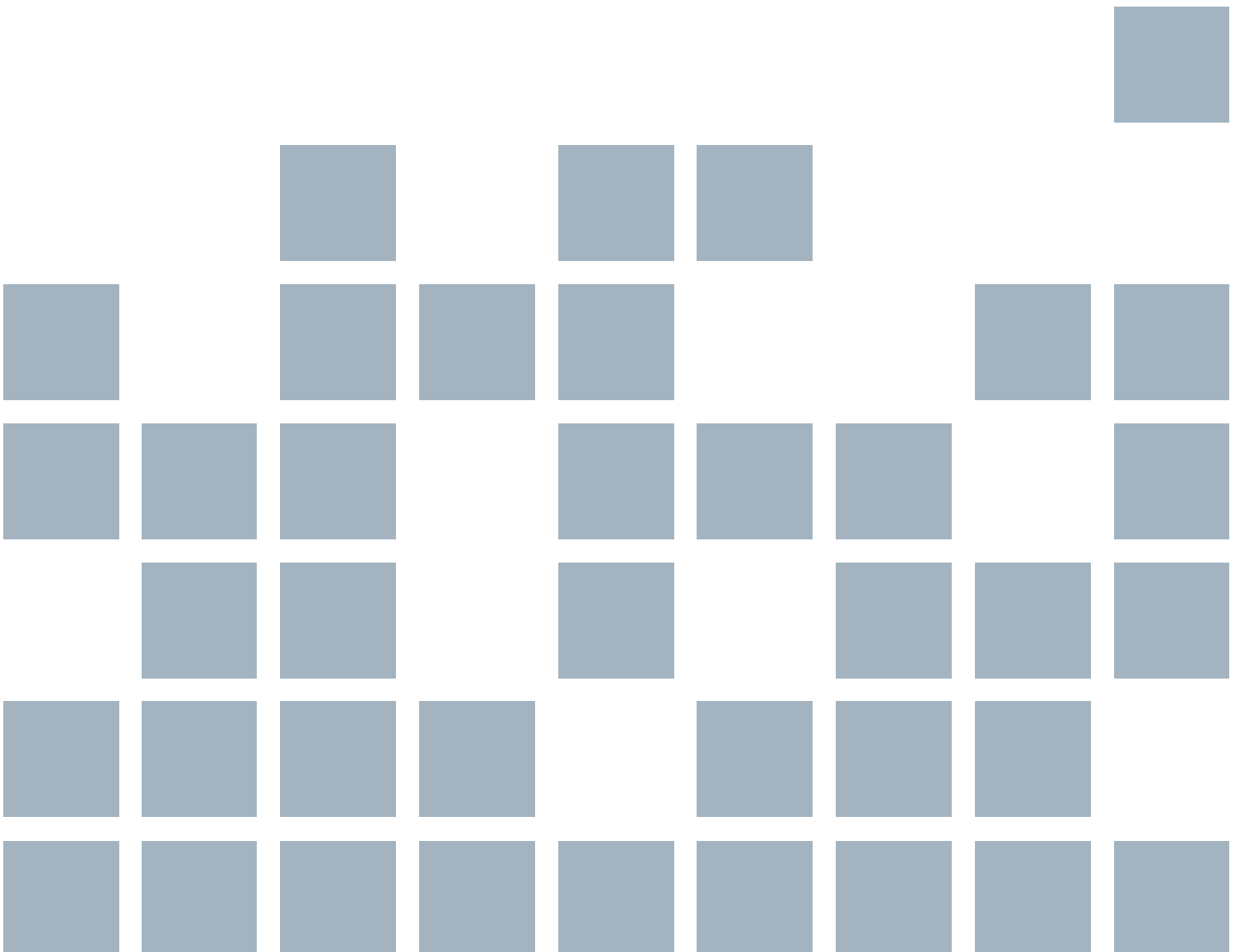
Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Lendeweg 2a'.

Bijlagen bij de regels



Bijlage 1 Beplantingsplan



buro-sro.nl

stedebouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement