

**Gemeente Brummen
Bestemmingsplan
Hommelstraat 7 Empe**

Fase: vaststelling
IMRO-idn: NL.IMRO.0213. BPBG700033-va01

Datum: maart 2015
Project: PSAND1

OOSTZEE ontwerp & omgeving
Statenlaan 8
6828WE ARNHEM

mobiel 06 - 44 41 54 46

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving	7
2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	7
2.2 Bestaande situatie van het plangebied	7
Hoofdstuk 3 Beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	15
4.1 Het initiatief	15
4.2 Welstandstoetsing	17
4.3 Inrichting terrein	17
4.4 Verkeer en parkeren	17
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	19
5.1 Cultuurhistorie en archeologie	19
5.2 Natuur en landschap	19
5.3 Milieu	21
5.4 Waterhuishouding	23
5.5 Externe veiligheid	23
Hoofdstuk 6 Planopzet	25
6.1 Analoge/digitale verbeelding	25
6.2 Regels	25
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	27
7.1 Zienswijzen	27
Regels	29
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	31
Artikel 1 Begrippen	31
Artikel 2 Wijze van meten	34
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	35
Artikel 3 Agrarisch met waarden	35
Artikel 4 Bedrijf	36
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 5 Anti-dubbelregel	39
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	40
Artikel 7 Algemene wijzigingsregels	41
Artikel 8 Algemene procedureregels	42
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	43
Artikel 9 Overgangsrecht	43
Artikel 10 Slotregel	44
Bijlagen bij regels	45
Bijlage 1 Bijlage A Bedrijven (niet-agrarisch)	
Bijlage 2 Bijlage M Toegelaten functies	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De vennoten van het bosonderhoudsbedrijf - dat gevestigd is op het perceel Hommelstraat 7 te Empe - hebben de gemeente Brummen verzocht medewerking te verlenen om het gehele perceel een bedrijfsbestemming te geven met een bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Het bedrijfsgebouwen zal een zelfstandige ontsluiting krijgen op de Hommelstraat.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is een veldinventarisatie uitgevoerd. Hierbij is het perceel Hommelstraat 7 aangemerkt als woonperceel omdat ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten zijn waargenomen. De aangekondigde terinzagelegging en vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied is ook aan de aandacht van de vennoten van het bosonderhoudsbedrijf ontsnapt.

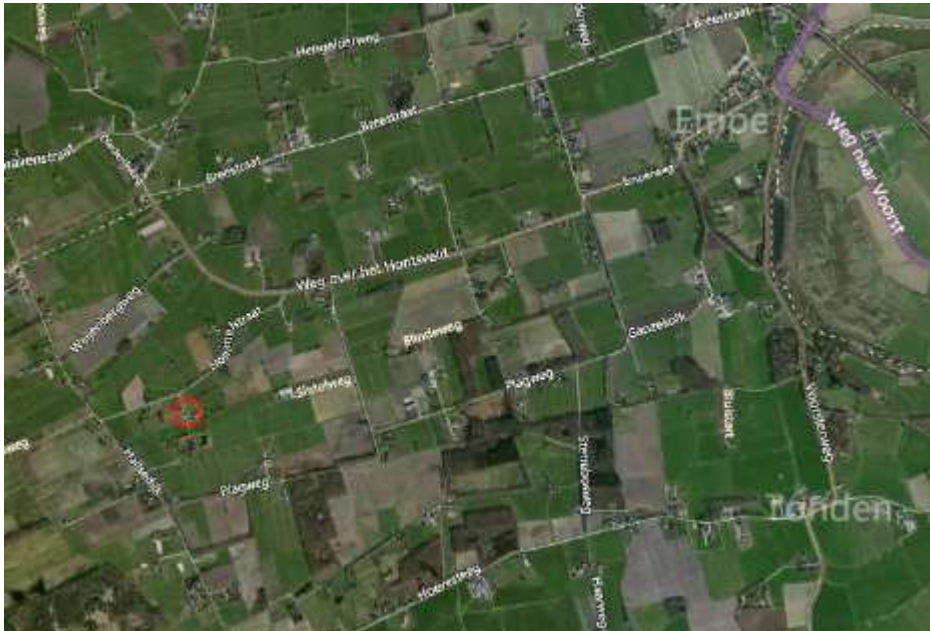
Het college van Burgemeester en Wethouders is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief om het bedrijf planologisch in te passen omdat verzuimd is het bedrijf positief te bestemmen in het bestemmingsplan Buitengebied 2008 en bij toetsing is gebleken dat het plan past binnen het gemeentelijke beleid voor het buitengebied. De gemeenteraad beslist uiteindelijk over de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet feitelijk in een planologische inpassing van een bestaand bedrijf en biedt hiervoor het planologisch-juridische kader. Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Hommelstraat 7 ligt in het noorden van het buitengebied van Brummen, in de gelijknamige gemeente op een afstand van circa 2,5 km ten westen van het dorp Empe. De huidige ontsluiting vindt plaats vanaf de Hommelstraat met een kleine aftakking voor een drietal woningen, die genummerd zijn aan de Hommelstraat.

Het perceel ligt in een overwegend agrarisch gebied met agrarische bedrijven en burgerwoningen.



Ligging van het plangebied in de omgeving



Luchtfoto met het plangebied binnen blauwe contour

De bovenstaande luchtfoto geeft nog een beeld van de huidige situatie weer.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008' (vastgesteld d.d. 17-12-2009, in werking getreden d.d. 7-5-2010). De gronden van het perceel hebben de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' en 'Wonen'. De gronden van de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' mogen alleen als cultuurgrond worden gebruikt. Het perceel heeft de aanduiding 'Wonen'.

Het plangebied is op het onderstaande fragment van de verbeelding van het Bestemmingsplan Buitengebied met een rode omlijning weergegeven.



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied 2008

Om op dit perceel een bedrijf te mogen uit te oefenen dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De omgeving van Hommelstraat 7 wordt gekenmerkt door houtwallen en houtsingels, die bepalend zijn voor het kleinschalige mozaïekvormig kampenlandschap. Deze lijnvormige elementen vormen een belangrijk biotoop voor aan struwelen en zomen gebonden flora en fauna in het cultuurlandschap. De watergangen lopen van in oostelijke richting en monden uit op de rivier de IJssel

2.2 Bestaande situatie van het plangebied

Het plangebied aan de Hommelstraat kent een oppervlakte van circa 1 hectare. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Brummen, sectie C, nummer 1617.

Het plangebied betreft een woonperceel met aansluitende agrarische gronden. De huidige bebouwing bestaat uit een woonhuis met bijbehorende schuur (dubbele garage), die gebruikt wordt gebruikt voor privédoeleinden, en de grote schuur, die gebruikt wordt voor bedrijfsdoeleinden.

De feitelijke bedrijfswerkzaamheden van een bosonderhoudsbedrijf vinden plaats in het bos. Op het perceel Hommelstraat 7 is geen bos aanwezig. Bosonderhoudsactiviteiten vinden dus niet plaats op deze locatie. Het bedrijfsmaterieel wordt gebruikt en gestald in het bos waar de bedrijfsactiviteiten gedurende het bosonderhoudsproject worden uitgevoerd.

Indien het materieel niet wordt ingezet wordt het zodanig gestald aan de achterzijde van de schuur zodat het onttrokken wordt aan het zicht van aanwonenden.

Zie verder ook onder 4.1.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR), welke onder meer de Nota Ruimte vervangt, voor een beperkt aantal onderwerpen van nationaal belang vastgesteld dat de rijksbevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

In het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro) van 20 augustus 2011 zijn de kaders aangegeven waaraan plannen c.q. initiatieven met betrekking tot de nationale belangen moeten voldoen. Het Rijk heeft in totaal 13 nationale belangen benoemd.

Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van een reeds jarenlang aanwezig bosonderhoudsbedrijf. Nationale belangen zijn hierbij niet in het geding. Op grond van het Barro bestaan er geen belemmering voor uitvoering van het plan en daartoe vaststelling van een bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Om in het beleid flexibeler in te kunnen spelen op de veranderende behoeften en de regionale verschillen wil de provincie Gelderland de nieuwe integrale structuurvisie, ter vervanging van de Structuurvisie Gelderland 2005, op een andere manier vorm en inhoud geven. Samen met onder meer gemeenten, Prorail, Kamers van Koophandel, waterschappen, maatschappelijke organisaties en ondernemers wil de provincie hier uitvoering aan geven. Dit proces om in 2013 via cocreatie een nieuwe structuurvisie klaar te hebben, ging op 15 februari 2012 van start met een bijeenkomst van genodigden uit alle Gelderse regio's.

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. In de Omgevingsvisie is bepaald wat de maatschappelijke opgaven in Gelderland zijn. Deze opgaven zijn het resultaat van gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. Het gaat onder andere over steden en dorpen, natuur, landbouw, water en energie.

De belangrijkste opgaven vinden deels een juridische vertaling in de nieuwe Omgevingsverordening. Overheden, burgers en bedrijven moeten bij de uitvoering van plannen rekening houden met de regels van deze Verordening.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Om zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening hanteert de provincie een zogenaamde duurzaamheidsladder, een processchema dat initiatieven met betrekking tot stedelijke functies, begeleidt naar een optimale locatiekeuze.

De Gelderse ladder omvat zes stappen en is verankerd in de omgevingsvisie. Het is een verbijzondering van de Rijksladder voor duurzame verstedelijking. Voor een zorgvuldige afweging van ontwikkelingen in het buitengebied moet de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden gebruikt. De provincie adviseert gemeenten om ter bescherming en versterking van het landschap in hun ruimtelijk beleid het vereveningsinstrumentarium te gebruiken bij projecten in het buitengebied en daarbij een landschapsfonds in te stellen waarmee de versterking van het landschap wordt gefinancierd. De provincie heeft er vertrouwen in dat gemeenten zo'n beleid op maat uitwerken en bijvoorbeeld benutten voor landschapsversterking die past bij het gemeentelijk landschapsbeleidsplan.

De toetsing vindt plaats door het beantwoorden van een zestal vragen.

Voorziet de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling (= initiatief) in een actuele lokale of regionale behoefte en hoe verhoudt het initiatief zich met beleidskaders en beleidsprogramma's?

1. Kan de aangetoonde behoefte in redelijkheid binnen bestaand stedelijk gebied worden opgevangen door hergebruik dan wel transformatie van gebouwen?
2. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door benutten van beschikbare gronden binnen het stedelijk gebied, rekening houdend met o.a. stedenbouwkundige, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten?
3. Zo niet, kan de behoefte dan worden opgevangen door hergebruik of transformatie van gebouwen buiten het stedelijk gebied en zijn deze locaties passend ontsloten? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
4. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien? Houd rekening met de ter plekke geldende gebiedskwaliteiten.
5. Zo niet, kunnen passend ontsloten nieuwbouwlocaties die niet aansluiten op het stedelijk gebied in de behoefte voorzien

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling maar betreft feitelijk het planologisch inpassen van een bestaand bedrijf, zoals reeds is beschreven in hoofdstuk 1. Een toetsing aan de ladder kan daarom achterwege blijven.

Het perceel Hommelstraat 7 is gelegen in het zogeheten verwevingsgebied en het Nationaal Landschap Veluwe (deelgebied Twelle). In de verwevingsgebieden zijn meerdere functies met elkaar verbonden. In dit gebied zijn drie aspecten aan de orde:

- er is groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor ruimte bieden;
- nieuwvestiging is niet mogelijk;
- er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied.

Dit is een gemeentelijke afweging.

Nationaal landschap

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen een nationaal landschap, moet gemotiveerd worden hoe rekening gehouden wordt met bijvoorbeeld de optimale benutting van de mogelijkheden om binnen het nationaal landschap de woningbehoefte door herstructurering te ondervangen. De kernkwaliteiten van een waardevol landschap binnen een nationaal landschap moeten behouden en versterkt worden.

Voor de locatie Hommelstraat 7 wordt het reeds bestaande bosonderhoudsbedrijf planologisch ingepast en vastgelegd. Er is geen sprake van strijd met de beleidsuitgangspunten beleid voor verwevingsgebieden en de reeds jarenlange aanwezigheid van het bosonderhoudsbedrijf levert geen aantasting op van de aanwezige kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Het betreft hier geen nieuwe ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Na de vaststelling van de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten op 24 september 2014 besloten de Omgevingsverordening Gelderland vast te stellen De

Omgevingsverordening integreert en vervangt een groot aantal provinciale verordeningen waaronder de Ruimtelijke Verordening Gelderland, de Provinciale milieuverordening Gelderland, de Gelderse ontgrondingenverordening 1997, de Waterverordening provincie Gelderland, de Wegenverordening Gelderland 2010, het Besluit aanwijzing provinciaal wegennet vervoer gevaarlijke stoffen.

De belangrijkste maatschappelijke opgaven uit de Structuurvisie Gelderland vinden deels een juridische vertaling in deze nieuwe Omgevingsverordening. Overheden, burgers en bedrijven moeten bij de uitvoering van plannen rekening houden met de regels van deze Omgevingsverordening.

3.2.3 Structuurvisie Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 heeft Provinciale Staten het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Sinds 1 juli 2008 heet dit plan 'Structuurvisie Gelderland 2005'. Hoofddoel van de structuurvisie is het stimuleren van de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied op zodanige wijze dat de kenmerkende waarden van een gebied of locatie intact blijven. De publieke en private partijen moeten daarin de benodigde ruimte vinden op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt.

De locatie ligt in het multifunctioneel gebied, nader aangeduid als multifunctioneel platteland, op de kaart behorende bij de structuurvisie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten gericht op:

- Grondgebonden landbouw: de landbouw is en blijft een belangrijke economische drager voor een vitaal platteland.
- Vitale steden en dorpen: elke regio heeft buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijk programma tegelijk wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit.
- Nieuwe economische dragers: het betreft hier het bieden van werkgelegenheid buiten de landbouw. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral geaccommodeerd worden in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

3.2.4 Ruimtelijke Verordening Gelderland

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

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

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

In de RVG zijn regels opgenomen over de wijze waarop in het kader van een bestemmingsplan moet worden omgegaan met de provinciale ruimtelijke belangen.

Bij voorliggende bestemmingsplan zijn geen provinciale belangen in het geding.

3.2.5 Nieuwe integrale structuurvisie en omgevingsverordening

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

Provinciale Staten van Gelderland hebben de Omgevingsvisie in de vergadering van 9 juli 2014 vastgesteld. De vaststelling van de Omgevingsverordening volgt naar verwachting op 1 oktober 2014. Het plangebied maakt in Omgevingsvisie Gelderland onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd).

De nieuwe Omgevingsvisie en Omgevingsverordening hebben geen gevolgen voor het voorliggende bestemmingsplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'

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

Het plangebied is gelegen binnen het Arcadisch Landschap in het deelgebied 'ontginningen'. In dit deelgebied richt het beleid zich op het ondersteunen van gezonde agrarische bedrijven en het behoud van het waardevolle open landschap. Verdere verstening in het gebied moet worden voorkomen.

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een planologische inpassing van een bestaand bosonderhoudsbedrijf. Het bedrijf dat al 24 jaar ter plaatse is gevestigd. Er is geen sprake van een nieuwe fysieke ontwikkeling die de bestaande groene kwaliteiten aantast.

3.3.2 Toekomstvisie 2030

Het bosonderhoudsbedrijf is gevestigd in het buitengebied. De bosonderhoudsactiviteiten van het bedrijf zijn onlosmakelijk verbonden met het buitengebied. Het betreft hier een sterk aan het buitengebied gelieerde niet-agrarische bedrijfsfunctie. In het voorliggende geval is geen sprake van een nieuwvestiging of een grootschalige uitbreiding in een de groene omgeving.

Met de beoogde planologische inpassing van het bedrijf wordt feitelijk een omissie hersteld en wordt de continuïteit en levensvatbaarheid van het bedrijf voor langere tijd gewaarborgd. De planologische inpassing gaat niet gepaard met uitbreiding van de bebouwing.

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de 'Toekomstvisie Brummen 2030' zich niet verzet tegen de voorgenomen planologische inpassing.

3.3.3 Bestuursprogramma 2015-2018

Met het bestuursprogramma koerst het college naar toekomstbestendigheid op drie terreinen:

- een toekomstbestendige leefomgeving met ruimte voor ontwikkeling;
- een toekomstbestendig sociaal vangnet;
- een toekomstbestendige sociaal economische structuur;

Daarnaast zijn er ambities op het gebied van veiligheid, handhaving en toezicht en communicatie beschreven.

Het gemeentebestuur zet in op versterking van ons buitengebied door vernieuwing met respect voor het oude. Het boerenbedrijf vormt het krachtige centrale punt in deze vernieuwing. Met mogelijkheden voor een verbreding van activiteiten. Wij willen de balans blijven zoeken tussen de belangen. Landbouw, natuur, wonen, mobiliteit en recreatie moeten vragen om ruimte en aandacht.

Het bestuursprogramma bevat geen essentiële uitgangspunten die strijdig zouden kunnen zijn met de planologische inpassing van een bestaand bedrijf dat aan het buitengebied gelieerd is.

3.3.4 Welstandsnota

Voor toetsing van het bouwplan aan redelijke eisen van welstand wordt de gemeentelijke welstandsnota gehanteerd. Mogelijk dat in de toekomst een nieuw bedrijfspand wordt gebouwd ter vervanging van het bestaand bedrijfspand. Hiervoor zal de gebruikelijke aanvraagprocedure worden gevolgd van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Het initiatief

inleiding

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 is in het veld een inventarisatie uitgevoerd. Het perceel Hommelstraat 7 is hierbij aangemerkt als woonperceel omdat ter plaatse geen bedrijfsmatige activiteiten zijn waargenomen. Er waren dus geen aanwijzingen dat ter plaatse een bedrijf uitgeoefend werd. De aangekondigde terinzagelegging en vaststelling van het bestemmingsplan buitengebied is ook aan de aandacht van de vennoten van het bosonderhoudsbedrijf ontsnapt. Het bedrijf is circa 25 jaar geleden gestart en in 1990 gevestigd aan de Hommelstraat 7 te Empe.



Luchtfoto globale ligging perceel Hommelstraat 7 Empe

Deze omissie wordt nu hersteld door het perceel een bedrijfsbestemming te geven. Ten behoeve van dit bedrijf wordt ook een nieuwe ontsluitingsweg op de Hommelstraat aangelegd. De reden hiervoor is dat de aanleg van deze nieuwe ontsluitingsweg de mogelijke (geluids)overlast voor de nabijgelegen woningen van omwonenden wegneemt. Een bijkomend effect van deze nieuwe ontsluitingsweg is ook dat de bestaande aansluitingsweg op de Hommelstraat niet meer belast wordt door het rijdend materieel (waaronder de truck met dieplader) van het bosonderhoudsbedrijf.

activiteiten bosbouwbedrijf

Gedurende het seizoen voert het bosonderhoudsbedrijf - bestaande uit 2 vennoten en 1 werknemer - zijn werkzaamheden uit op boslocaties elders in Nederland en Duitsland. Hiervoor dient het daarvoor vereiste materieel te worden vervoerd naar deze locaties. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een combinatie (truck met dieplader) waarmee bosbouwmachines kunnen worden verplaatst. Het bosbouwbedrijf beschikt op dit moment over een tweetal Harvesters (machines die bomen vellen, ontdoen van takken en op lengte zagen), een forwarder (bosbouwmachine met een kraan die de boomstammen verzamelt, stapelt en plaatst langs de weg gereed voor transport, een tractor en een drietal bedrijfsauto's.

Buiten het seizoen wordt het klein materieel in de bestaande schuur gestald. Een drietal (grotere) machines wordt achter de schuur gestald. In de schuur wordt ook klein onderhoud uitgevoerd aan het materieel. Groot onderhoud wordt uitgevoerd door gespecialiseerde bedrijven waar ook het materieel gekocht wordt. Op het bedrijfsperceel is een voorraad biologische kettingzaag-, hydrauliek- en motorolie



Afbeelding truck met deel van het bedrijfsgebouw

aanwezig voor het materieel en voertuigen. Afgewerkte olie wordt tijdelijk opgeslagen en afgevoerd via gecertificeerde afvalverwerkers. De olievaten zijn opgeslagen boven goedgekeurde lekbakken.

de woning en het bedrijf

De bestaande woning op het perceel blijft gehandhaafd en krijgt de functie van bedrijfswoning. De bestaande grote schuur (oppervlakte 115 m²) wordt gebruikt voor het stallen van materieel. Het aantal woningen binnen het plangebied blijft dus ongewijzigd.



Afbeelding bestaande bedrijfswoning

4.2 Welstandstoetsing

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet feitelijk in het vastleggen van de bestaande situatie. Het initiatief voorziet niet in het uitvoeren van een bouwplan. Mogelijk dat in de toekomst een nieuw bedrijfspand wordt gebouwd. Hiervoor zal de gebruikelijke aanvraagprocedure worden gevolgd van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

4.3 Inrichting terrein

De inrichting van het huidige perceel voor het bedrijf en de woning blijft ongewijzigd. Ten behoeve van het bedrijfspand zal een nieuwe ontsluitingsweg worden aangelegd, die aantakt op de Hommelstraat. Deze ontsluitingsweg wordt aangelegd over de gronden die agrarische functie hebben. Deze gronden zijn in eigendom van één van de vennoten.

De huidige woning behoudt de ontsluiting op de Hommelstraat.

4.4 Verkeer en parkeren

De straat, waaraan het perceel Hommelstraat 7 grenst, is een kleine aftakking van de Hommelstraat. Zoals hierboven is vermeld wordt voor het bedrijf een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd, die aantakt op de Hommelstraat. Op het bedrijfspand is voldoende ruimte aanwezig om het materieel en voertuigen te stallen en/of te parkeren.

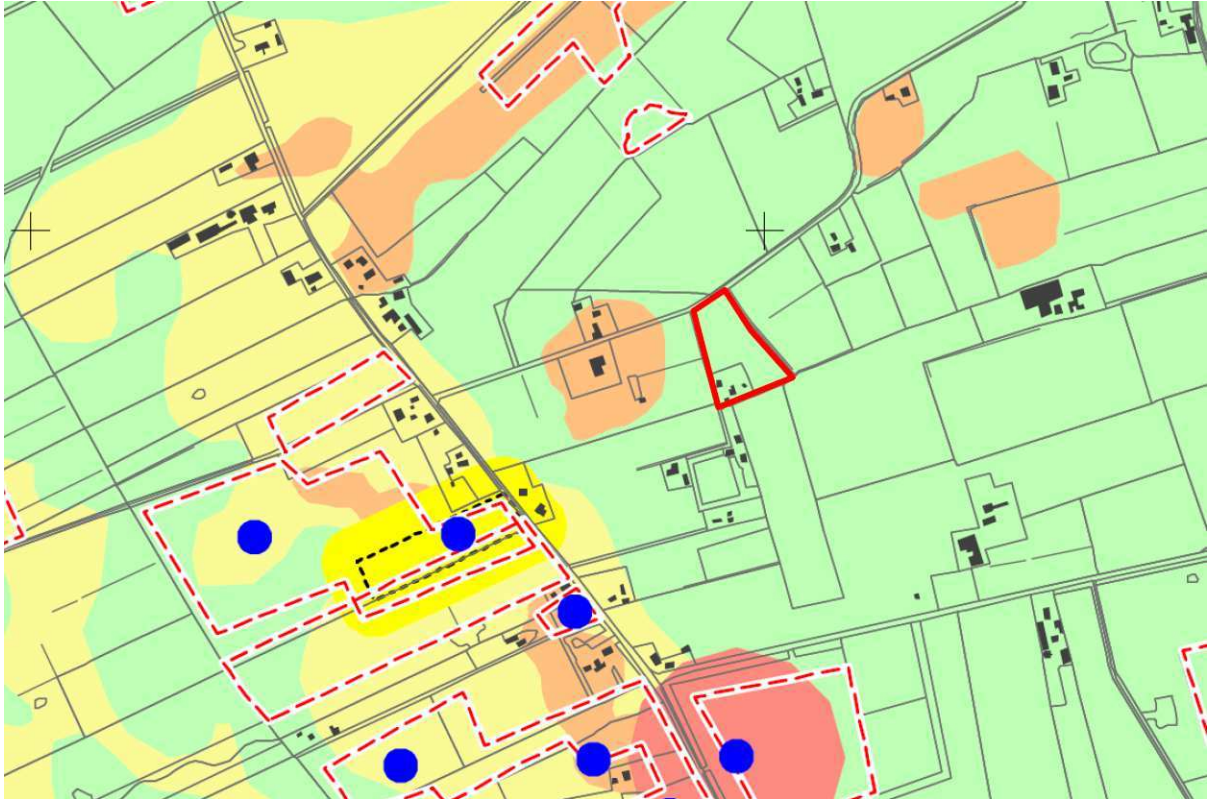
De in- en uitrit voor de bestaande bedrijfswoning blijft onveranderd. Ook voor de bedrijfswoning geldt dat er in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Cultuurhistorie en archeologie

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

De gemeente Brummen heeft een archeologisch beleid. Dit beleid is vastgelegd op de zogenaamde 'Toetsingskaart archeologische onderzoeksverplichtingen'.



Uitsnede Toetsingskaart met ligging plangebied

Volgens deze kaart (zie bovenstaand kaartfragment) hebben de gronden van het plangebied een lage archeologische verwachting (groene kleur). De beperkte bodemingrepen betreffen overigens uitsluitend de aanleg van de ontsluitingsweg. Er wordt daarom afgezien van het uitvoeren van een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek.

5.2 Natuur en landschap

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. Bij de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet, de gebiedsbescherming gebeurt via de Vogel- en Habitatrictlijn.

Vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden

Vanuit de Europese Unie is beleid geformuleerd ten aanzien van de bescherming en ontwikkeling van natuur en soorten in het kader van de totstandbrenging van een samenhangende Europese

andere vaste verblijfplaatsen van beschermde inheemse dieren en planten te vernielen of te verstoren. In hoeverre de verbodsbepalingen van toepassing zijn is afhankelijk van het beschermingsregime waartoe de soort behoort. Ook is in de Flora- en faunawet een zogenaamde zorgplichtbepaling opgenomen. Deze houdt in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijke handelingen achterwege te laten. Het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van bosonderhoudsbedrijf zonder uitbreiding van de bebouwing of van het bedrijfsperceel of van een intensivering van het huidige gebruik. Binnen het plan zijn enkele afwijkingsmogelijkheden opgenomen (zie ook hoofdstuk 5). Deze mogelijkheden zijn echter beperkt qua schaal en omvang, waarmee niet te verwachten is dat er een schadelijk effect zal optreden voor de beschermde planten en dieren.

Nationaal landschap Veluwe

Het plangebied is gelegen in het Nationaal landschap Veluwe. De kwaliteiten en waarden van het Nationaal landschap dienen beschermd te worden. Het onderhavige bestemmingsplan beoogt enkel het opstellen van een juridische regeling om een bestaand bedrijf in te passen waarbij de kwaliteiten van het landschap onaangetast blijven.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS en ook niet in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied Landgoederen Brummen. Gelet op de afstand tot de EHS en het Natura 2000-gebied zal het voort te zetten huidige gebruik van de gronden geen nadelige effecten op de aanwezige waarden in deze gebieden.

De gronden van het plangebied zijn in het verleden grotendeels verhard ten behoeve van het bestaande bedrijf en het bestaande gebruik van de agrarische gronden wordt voortgezet, behoudens de aanleg van een ontsluitingsweg voor het bedrijf. Het gaat om de planologische inpassing van een reeds jarenlang bestaand bedrijf zonder enige uitbreiding van de bebouwing of uitbreiding van de bedrijfsvoering op het perceel Hommelstraat 7. De lichthinder op het bedrijfsperceel blijft beperkt omdat de hoofdmoot van de werkzaamheden elders worden verricht. Er is geen bedrijfsverlichting aanwezig op het perceel.

De uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan heeft een neutraal effect op de te beschermen waarden.

5.3 Milieu

5.3.1 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In het voorliggende geval is sprake van een planologische inpassing van een bestaand bedrijf, die zijn activiteiten elders uitvoert.

De regelgeving stelt dat indien er ruimten worden gebouwd waar mensen blootstellingrisico's lopen door langdurig verblijf, middels een verkennend bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen sprake is van belasting door verontreinigingsbronnen in de bodem en het grondwater ter plaatse.

In het voorliggende bestemmingsplan worden geen bodemingrepen uitgevoerd met uitzondering van de aanleg van een ontsluitingsweg. Deze weg wordt aangelegd op gronden met een agrarische functie en is niet bestemd voor langdurig verblijf van mensen. Er zijn verder geen bronnen bekend bij de gemeente of initiatiefnemer waaruit blijkt dat er zich in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben voorgedaan op de gronden voor de aan te leggen ontsluitingsweg.

Bij de uitvoering van de onderhoudswerkzaamheden, die op de bedrijfslocatie aan de Hommelstraat worden verricht, dient te worden voldaan de vereiste milieuregelgeving zodat er geen verontreiniging van de bodem en grondwater kan optreden.

Gelet op het vorenstaande wordt afgezien van het verrichten van een bodemonderzoek.

5.3.2 Geluid

Wet geluidhinder

Wanneer met een plan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder onder andere de verplichting onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van het verkeer op de omliggende wegen. De gevelbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

Voorliggend plan voorziet niet in de oprichting van een nieuwe geluidgevoelige functie. Daarom is een geluidsonderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk.

Milieuregelgeving

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepalen of er voor een bedrijf sprake is van vergunningplicht al dan niet in combinatie met een deel van het Activiteitenbesluit.

De activiteiten van het bosonderhoudsbedrijf vallen onder het Activiteitenbesluit. Het bedrijf dient te voldoen aan de eisen van het Activiteitenbesluit.

5.3.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

Het aantal verkeersbewegingen per etmaal naar en van het bedrijf is vrij gering, althans geringer dan het verkeer naar en van een gemiddelde woonwijk met 1500 woningen. Daarom mag worden gesteld dat het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

5.3.4 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, voor milieuhinder gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door nieuwe ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast. De afstandsnormen die voor de milieuzonering worden gebruikt zijn ontleend aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. De brochure is overigens minder geschikt voor bestaande situatie. Om enigszins een beeld te krijgen van de milieuhygiënische situatie ter plaatse is aansluiting gezocht bij deze brochure.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling waarbij een bestaand bosonderhoudsbedrijf wordt ingepast. Volgens de bovenstaande brochure dient de richtafstand tussen een 'bosbouwbedrijf' en de meest nabijgelegen woning van derden minimaal 50 meter te bedragen. De afstand tussen het bedrijfsperceel en de meest nabijgelegen woning van derden op het perceel Hommelstraat 9 bedraagt circa 72 meter. De afstand tot de woning op het perceel Hommelstraat 11 bedraagt circa 103 meter. Volgens het geldende bestemmingsplan zouden deze woningen kunnen worden herbouwd op maximaal 3 meter van de bestaande bebouwingscontour. De feitelijke afstand tot deze woningen of eventueel te herbouwen woningen op basis van het vigerende bestemmingsplan blijft ruimschoots binnen de gestelde richtafstand.

Daarnaast wordt er een nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijfsmaterieel aangelegd waardoor mogelijke geluidshinder voor de omgeving wordt verkleind omdat de afstand tot de meest nabij gelegen woningen van derden wordt vergroot.

Geconcludeerd wordt dat de afstand tot de meest nabijgelegen woning van derden voldoende is om een aanvaardbaar leefmilieu te waarborgen.

5.4 Waterhuishouding

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

De huidige situatie wijzigt nauwelijks behoudens de aanleg van een ontsluitingsweg. De regenwaterafvoer van deze weg kan infiltreren in de naastgelegen agrarische gronden.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft op 31 juli 2014 positief gereageerd op het voorliggende plan onder voorwaarde dat het regenwater in de berm naast de aan te leggen weg wordt geïnfilteerd.

5.5 Externe veiligheid

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

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden verwerkt of opgeslagen. Ook bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen route voor transport gevaarlijke stoffen over (vaar)wegen of via leidingen. Daarom wordt in dit project voldaan aan de normen voor externe veiligheid.

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 Analoge/digitale verbeelding

Bij dit plan hoort één analoge/digitale verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen. Qua systematiek is in hoofdlijnen aangesloten bij de systematiek van het geldend bestemmingsplan Buitengebied 2008 omdat het hier gaat om een planologische inpassing van een bestaand bedrijf.

De verbeelding bevat twee bestemmingen, te weten de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Bedrijf'. In bijlage A 'Bedrijven (niet-agrarisch)', die deel uitmaakt van de regels, zijn onder andere de toegelaten bedrijfsactiviteiten, de maximale oppervlakte van het bedrijfsgebouw en het aantal bedrijfswoningen opgenomen.

6.2 Regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

6.2.1 Inleidende regels

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

Begrippen

In Begrippen is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP2012 en het bestemmingsplan Buitengebied 2008.

Wijze van meten

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

6.2.2 Bestemmingsregels

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

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

De bestemmingen

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Hommelstraat 7 te Empe en de aanleg van een ontsluitingsweg. In het voorliggende plan is, voor wat betreft de plankaart (verbeelding), sprake van 2 bestemmingen en een aantal aanduidingen.

Agrarisch met waarden

De gronden binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden' mogen worden gebruikt voor agrarisch doeleinden en ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' mag een in-/of uitrit voor het bedrijf worden aangelegd.

Bedrijf

De bestemming voor het perceel is 'Bedrijf' met een verwijzing naar bijlage A 'Bedrijven (niet-agrarisch)'. Eén bedrijfswoning is toegestaan, die nader op de verbeelding is aangeduid. Deze bestemmingsomschrijving regelt de toegestane functies en de aard van de bewoning. De maximaal toegestane goothoogte en/of hoogte alsmede de maximale oppervlakte voor de bedrijfswoning is in de regels aangegeven. In bijlage A 'Bedrijven (niet-agrarisch)' zijn onder andere de feitelijke bedrijvigheid vermeld en de maximale bestaande oppervlakte van de bedrijfsbebouwing (excl. de oppervlakte van de bedrijfswoning).

6.2.3 Algemene regels

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

Anti-dubbelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een algemene regeling opgenomen waarbij de aanvullende werking van de bouwverordening is uitgesloten.

Algemene afwijkingsregels

Aan burgemeester en wethouders is de bevoegdheid toegekend om medewerking te verlenen voor kleine afwijkingen van de regels.

Algemene wijzigingsregels

Grotere afwijkingen van de regels worden geregeld door middel van een wijziging. Het gaat hier bijvoorbeeld om overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen.

Algemene procedureregels

Dit artikel bevat procedureregels voor het opleggen van nadere eisen en het wijzigen van het bestemmingsplan.

Overige regels

Ingeval in de regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen, gelden deze regelingen zoals ze luiden op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan.

6.2.4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening vermeldt dat een onderzoek moet worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Volgens de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk bouwplan is in dit geval sprake. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen, ondermeer als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

In het voorliggende geval gaat het om een particulier initiatief, waarbij een bestaande situatie wordt ingepast. De kosten van de met dit project gemoeide werkzaamheden, alsmede de kosten voor de opstelling van het voorliggende bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer gedragen. De gemeente en de initiatiefnemer hebben hierover een realisatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal voor de gemeente is hierdoor voldoende verzekerd. Er zal dus geen exploitatieplan worden vastgesteld.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee geborgd.

7.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Hommelstraat 7 heeft vanaf 28 augustus tot en met 8 oktober 2014 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één zienswijze ontvangen. Voor een weergave van deze zienswijze en de reactie van de gemeente hierop wordt verwezen naar het raadsbesluit met bijlage.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan Hommelstraat 7 Empe met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBG700033-va01 van de gemeente Brummen.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-gebonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, zoals opgenomen in bijlage "Toegelaten functies" onder "Agrarisch gebied", dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, niet zijnde een seksinrichting, een escortbedrijf of detailhandel, uitgeoefend in een gebouw en als functie ondergeschikt aan de woonfunctie van het hoofdgebouw;

1.7 agrarische doeleinden:

doeleinden die gericht zijn op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren (grondgebonden en niet-grondgebonden bedrijven) en/of het telen van gewassen, met uitzondering van glastuinbouw;

1.8 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.12 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;

1.13 bouwen:

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

1.14 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwlaag:

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

1.16 bouwperceel:

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

1.17 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak (analoog):

een op de verbeelding aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen, zijnde zijn toegelaten;

1.19 bouwvlak (digitaal):

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.20 bouwwerk:

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

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.23 ondergrondse bouwwerk:

(een gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil;

1.24 omgevingsvergunning:

vergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.25 overkapping:

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

1.26 peil:

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

1.27 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Hommelstraat 7 Empe bestaande uit een kaart;

1.28 woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 wijze van meten

Bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

(Bouw)hoogte van een bouwwerk:

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

Goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen en wolfseinden.

Inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

Oppervlakte van gebouwen en andere bouwwerken:

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

2.2 Uitzonderingen bij wijze van meten:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische doeleinden alsmede voor het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden (beslotenheid en houtopstanden) 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
- b. het aanleggen van de in/uitrit met een maximale breedte van 4 m ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op gronden met deze bestemming zijn andere bouwwerken ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Daarbij moeten de aanduidingen op de verbeelding in acht worden genomen.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 1,25 m bedraagt.

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

3.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bomen, hakhout en andere houtopstanden te vellen of te rooien, en handelingen die de dood of beschadigingen van bomen, hakhout en andere houtopstanden tengevolge kunnen hebben uit te voeren of te laten uitvoeren.

3.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in art. 3.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agraris) gebruik en onderhoud;
- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de aanleg van de in/uitrit ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting';
- d. werken en werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning voor het vellen van een houtopstand benodigd is.

3.3.3 Voorwaarden

De in art. 3.3.1 genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan:

- a. het landschap en de waterhuishouding;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de overige aanwezige waarden zoals opgenomen in art 3.1.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een bedrijf, zoals weergegeven in kolom 3 "feitelijke bedrijvigheid" van bijlage A 'Bedrijven (niet-agrarisch)';
met daaraan ondergeschikt:
- b. een bedrijfswoning;
- c. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- d. het op hobbymatige basis houden van dieren;
- e. detailhandel in eigen voortgebrachte producten en streekgeproduceerde producten;
- f. bij het bedrijf behorende erven, voor onder andere parkeervoorzieningen.

4.1.2 Inrichtings- en gebruikseisen

- a. Bij uitvoering van de in art.4.1.1 vermelde doeleinden dient op de aangewezen gronden in voldoende mate te worden voorzien in parkeergelegenheid en in voldoende ruimte voor de logistieke afwikkeling van het (vracht)verkeer.
- b. Ontsluiting van het perceel Hommelstraat 7 voor het vervoer van het zware materieel (waaronder de truck en de dieplader) dient na de inwerkingtreding van onderhavig bestemmingsplan uitsluitend en alleen te geschieden via de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die het perceel Hommelstraat 7 direct ontsluit op de Hommelstraat.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- b. voor de bedrijfswoning geldt dat de bestaande oppervlakte met maximaal 25% mag worden vergroot tot een maximum van 150 m²;
- c. indien de bestaande oppervlakte van de bedrijfswoning meer dan 150 m² bedraagt, geldt deze oppervlakte als maximum bij herbouw. (Ingeval de bestaande oppervlakte minder bedraagt dan 150 m² geldt de regeling zoals vermeld onder art. 4.2.2 sub b);
- d. de herbouw van de bedrijfswoning is mogelijk waarbij de nieuwe bebouwingscontour op enig punt is geprojecteerd op maximaal 3 m van de bestaande bebouwingscontour;
- e. de gezamenlijke bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen is opgenomen in bijlage A 'Bedrijven (niet-agrarisch)';
- f. voor de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen gelden de volgende maximale goothoogte- en hoogtematen:

goothoogte / hoogte (in meters)	
bedrijfswoning	3/9
bedrijfsgebouwen	6/10

- g. ingeval goothoogte en hoogte van de gebouwen hoger zijn dan de in het vorige leden genoemde maten, gelden deze als maximum.

4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken het volgende:

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

andere bouwwerken	hoogte (in meters)

zwembaden	0,6
overkappingen	3
verlichtings- en vlaggenmasten	8

- b. de oppervlakte van het zwembad mag maximaal 75 m² bedragen;
- c. de hoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 2 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Omgevingsvergunning 10% afwijken van maten

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

4.3.2 Omgevingsvergunning ander bedrijf

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning een ander bedrijf toelaten onder de volgende voorwaarden:

- a. Uitsluitend niet-agrarische bedrijfsactiviteiten zoals die voorkomen in bijlage M "Toegelaten functies" of functies die in milieuhygiënisch oogpunt daaraan gelijk te stellen zijn, worden toegelaten;
- b. 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;
- c. 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;
- d. Het parkeren en de logistieke afhandeling behorende bij de bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen het bouwperceel;
- e. De nieuwe activiteit betekent geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu in vergelijking met de bestaande activiteit;
- f. De maximale oppervlakte voor de nieuwe bedrijfsactiviteiten bedraagt 500 m²;
- g. De overige bedrijfsbebouwing dient te worden gesloopt.

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

Voor de uitvoering van werken en werkzaamheden binnen het bouwperceel is geen omgevingsvergunning vereist.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbelregel

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

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van de planregels voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefoocellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5 m.
- b. van de planregels ten behoeve van het oprichten van artistieke kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 8 meter;
- c. van de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter.

Artikel 7 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 8.1 de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

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

Artikel 8 Algemene procedureregels

8.1 Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden dient art. 3.6.1, sub a, van de Wet ruimtelijke ordening in acht te worden genomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Afwijking

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

9.1.3 Uitzondering

Art. 9.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Verbod

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

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: "De regels van het bestemmingsplan Hommelstraat 7 Empe van de gemeente Brummen".

Bijlagen bij regels

Bijlage A Bedrijven (niet-agrarisch)**Buitengebied Brummen**

<i>Adres</i>	<i>Feitelijke bedrijvigheid</i>	<i>Bedrijfstype volgens VNG-brochure</i>	<i>SBI-code</i>	<i>Milieu-categorie</i>	<i>Hinder-afstand</i>	<i>Dienst Woning-(en)</i>	<i>Max bebouwd opp.vlak</i>	<i>Afwijkende hoogtemaat</i>
Hommelstraat 7 Empe	Bosonderhoudsbedrijf	Bosbouwbedrijf	021, 022, 024	3.1	50	1	115 m ²	

1. toegelaten functies

<i>functie</i>	<i>koppeling aan functies</i>		<i>categorie-indeling Bedrijven en Milieuzonering</i>
Landbouw verwante functies			
- agrarische hulpbedrijven			
.loonbedrijven	N	V	2/3
.veehandelsbedrijven	N	V	3+
- toeleverende bedrijven			
.spermabank	N	V	3
.fouragehandel	N	V	2
.zaaizaad en pootgoed	N	V	3
.opslag agrarische producten	N	V	3+
.hoefsmederij	N	V	2
- semi-agrarische bedrijven			
.hoveniersbedrijven	N	V	1
.boomverzorgingsbedrijven	N	V	1
.natuur- en landschapsbeheer	N	V	1
.vis- escargot- wormkwekerij	N	V	2
- sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N		1
Opslag			
.caravans / boten	N	V	
.inboedel	N	V	
Recreatie			
-horeca			
.eethuis	N	L	2
.ijssalon	N	L	1
.theeschenkerij	N	L	1
-paardenpension / -stalling	N	V	2/3
-verhuur			
.paarden	N	V	2/3
.fietsen	N	V	2
.kano's	N	V	2
-logies met ontbijt alsmede lichte horecavoorzieningen	N	L	1
Dienstverlening			
-individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N	V	L
-dierenarts	N	V	L
-atelier	N	V	L
-privé-kliniek			L
-kuuroord			L
-dierenkliniek			
-cursuscentrum	N	V	L
-crèche / peuterspeelzaal	N	V	
-museum / tentoonstellingsruimte	N	V	L
Ambachtelijke landbouwproductverwerkende bedrijven			
.vleesverwerking	N	V	2/3
.zuivelverwerking	N	V	2/3
.plantaardige productverwerking	N	V	3+

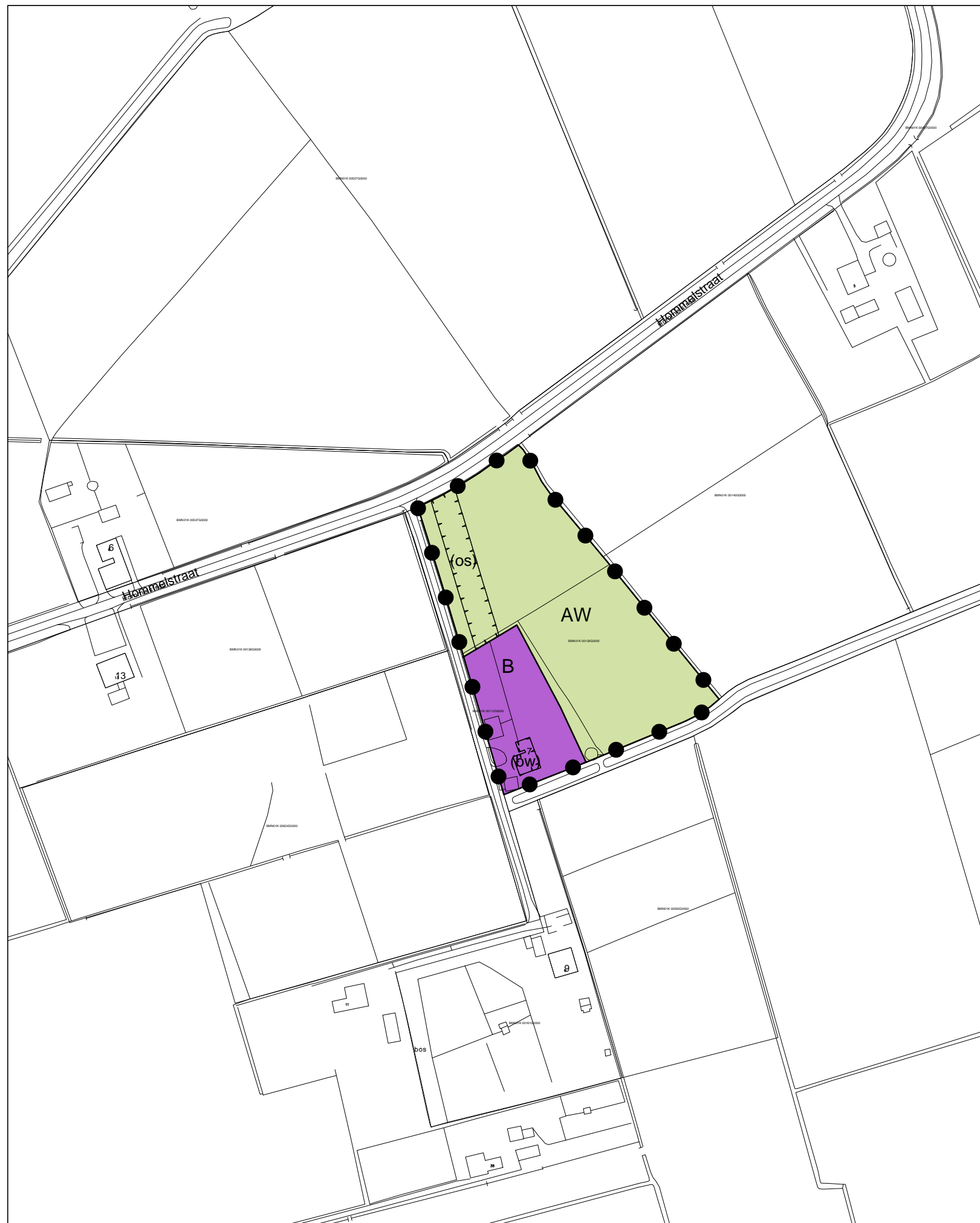
<i>functie</i>	<i>koppeling aan functies</i>		<i>categorie-indeling Bedrijven en Milieuzonering</i>
.imkerij	N	V	2
.wijnmakerij	N	V	2
.bierbrouwerij	N	V	3
.riet- en vlechtwerk	N	V	2
Overige ambachtelijke bedrijven			
-meubelmakerij / restauratie	N	V	3
-meubelstoffeerderijen	N	V	1
-vervaardigen en reparatie sieraden	N	V	2
-vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	N	V	2
-spinnen en weven van textiel	N	V	3
-pottenbakkerij	N	V	2/3

koppeling aan functies:

- N toelaatbaar als nevenactiviteit met een maximale oppervlakte van 350 m² op agrarisch bedrijf
V toelaatbaar als vervolgactiviteit met een maximale oppervlakte van 500 m² op voormalig agrarisch bedrijf
L toelaatbaar bij landhuizen/op landgoederen als nevenactiviteit met een maximale oppervlakte van 350 m²

categorie-indeling:

- 1 grootste afstand 0 tot 10 meter
2 grootste afstand 30 meter
3 grootste afstand 50 tot 100 meter
4 grootste afstand 200 tot 300 meter


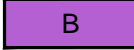


Legenda

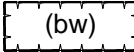
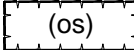
Plangebied

 Hommelstraat 7 Empe


Enkelbestemmingen

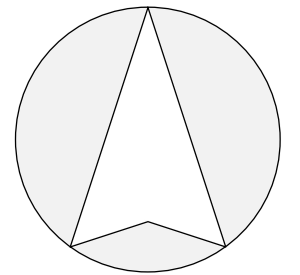
 AW Agrarisch met waarden
 B Bedrijf

Functieaanduidingen

 (bw) bedrijfswoning
 (os) ontsluiting

Verklaringen

 GBKN.0213.BPBG700033-va01
 (01-02-2012)



Statenlaan 8, 6828 WE Arnhem

GEMEENTE BRUMMEN

BESTEMMINGSPLAN

HOMMELSTRAAT 7 EMPE

OOSTZEE
 ontwerp & omgeving

Kaart bestaat uit	1 blad	Tervisielegging dd.	nr.	Schaal	1 : 2000
Get. 5 maart 2015	Tek. W.S.	Vaststelling door de raad dd.	nr.	Formaat	A3
NL.IMRO.0213.BPBG700033-va01		Inwerkingtreding dd.	nr.	Projectcode	BSAND1