

gemeente Brummen  
kenmerk INT17.1837



# Bestemmingsplan Buurtweg 31a, 33 en 33a Gemeente Brummen



# Gemeente Brummen

Bestemmingsplan Buurtweg 31a, 33, 33a

## Inhoud:

Toelichting

Regels

Verbeelding



**Vestigingsadres:** Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

**Telefoonnummer** 024 - 675 23 56 **Emailadres** [info@burowaalbrug.nl](mailto:info@burowaalbrug.nl) **Website** [www.burowaalbrug.nl](http://www.burowaalbrug.nl)

**Rekeningnr. IBAN** NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

**TOELICHTING**



<b>1. INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied.....	3
1.3. Bestaande situatie.....	3
1.4. Geldend bestemmingsplan .....	4
1.5. Nieuwe situatie .....	5
1.6. Leeswijzer.....	5
<b>2. BELEIDSKADERS.....</b>	<b>7</b>
2.1. Rijk.....	7
2.2. Provincie.....	7
2.3. Gemeente.....	10
2.4. Water .....	12
<b>3. MILIEU- &amp; OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>16</b>
3.1. Geluid .....	16
3.2. Bedrijven en milieuzonering.....	16
3.3. Bodem .....	18
3.4. Natuurwaarden en soortenbescherming.....	18
3.5. Archeologie .....	20
3.6. Overige aspecten.....	20
<b>4. UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>24</b>
4.1. Economische uitvoerbaarheid.....	24
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	24
4.3. Procedure .....	24
<b>5. TOELICHTING JURIDISCHE REGELING .....</b>	<b>25</b>



## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

Op 20 oktober 2015 heeft het college van B&W besloten om medewerking te verlenen aan het principeverzoek van initiatiefnemer en eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie P, nummer 274, plaatselijk bekend als Buurtweg 31a, 33 en 33a. Het verzoek betreft het toekennen van de bestemming Wonen aan het adres Buurtweg 31a en een flexibele gemengde bestemming voor de adressen Buurtweg 33 en 33a. De flexibele bestemming biedt ruimte voor het gebruik van het pand als: (één) woning, (twee) verblijfsrecreatieve voorzieningen en de functies kantoor, dienstverlening, (lichte) bedrijven en praktijkruimte.

### 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit 3 adressen Buurtweg 31a, 33 en 33a in het noorden van Oeken. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Luchtfoto plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Brummen en ten opzichte van de directe omgeving

### 1.3. Bestaande situatie

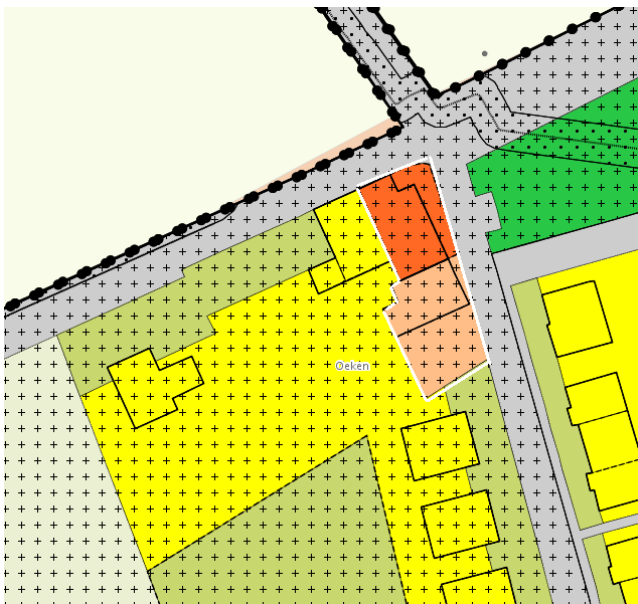
De locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, heeft jarenlang gefunctioneerd als eetcafé 't Ooievaarsnest. In november 2013 heeft er een brand plaats gevonden en is het geheel gerenoveerd. Vanaf dat ogenblik is het de eigenaar van de gronden niet meer gelukt om een exploitant voor de horecagelegenheid te vinden. Naast het niet kunnen vinden van een exploitant vormen ook de naburige woningen een belemmering voor het kunnen exploiteren van een horecabedrijf. De eigenaar van de gronden is dan ook samen met de gemeente Brummen op zoek gegaan naar een passende nieuwe bestemming.



Het plangebied gezien vanaf de Buurtweg.

#### 1.4. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Kleine Kernen” dat op 28 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Brummen. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘Horeca’ met de aanduidingen ‘bedrijfswoning’ en ‘horeca van categorie 1’. ‘Horeca van categorie 1’ is een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse bereid zijn en genuttigd plegen te worden, alsmede afgehaald kunnen worden. Daaronder worden onder andere begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, restaurant. Een ander deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Gemengd – 2’. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 (zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij het bestemmingsplan Kleine Kernen zit) toegestaan. Bedrijven worden gedefinieerd als 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 gebonden beroepen daaronder niet begrepen. Kapsalons, kantoren en overige bedrijven gericht op persoonlijke dienstverlening zijn als zodanig aangemerkt. De gronden hebben vanwege de ter plaatse aanwezige zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting zeer hoog’.



Fragment van bestemmingsplan Kleine Kernen met wit omkadert het plangebied ([www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

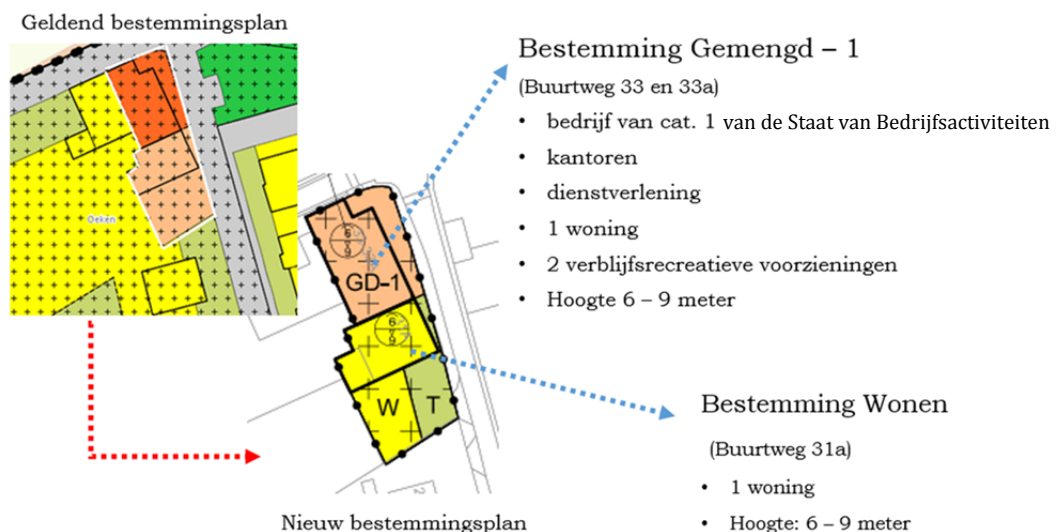


## 1.5. Nieuwe situatie

Het voornemen ziet op een functiewijziging van het bestaande pand aan de Buurtweg 31a, 33 en 33a. Op het adres 31a wijzigt de bestemming 'Gemengd – 2' in de bestemming 'Wonen'. Het gebruik van dit gedeelte van het pand als en de bijbehorende gronden ten behoeve van een woning sluit goed aan op de bestemming van de naburige gronden (ook Wonen. Voor de gronden Buurtweg 33 en 33a bestaat het voornemen om door middel van maatwerk een gemengde en flexibele bestemming mogelijk te maken. Waar het geldende bestemmingsplan op deze adressen een horecagelegenheid en een bedrijfswoning mogelijk maakt, maakt het nieuwe bestemmingsplan een burgerwoning, twee zelfstandige verblijfsrecreatieve eenheden en de functies kantoor en dienstverlening mogelijk.

Onder zelfstandige recreatieve eenheid wordt een ruimte in het pand verstaan die gebruikt kan worden ten behoeve van een recreatieve overnachting (zoals een hotelkamer of een appartement).

De reguliere bewoning van de verblijfsrecreatieve voorzieningen en het gebruik van het pand voor zelfstandige horeca-activiteiten wordt expliciet uitgesloten.



*Figuur geldend versus nieuw bestemmingsplan*

## 1.6. Leeswijzer

In deze toelichting worden de keuzes die worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Het kan globaal opgedeeld worden in drie delen.

### Inleiding

In hoofdstuk 1 betreft de aanleiding en de weergave van de feitelijke en vigerende situatie.

**Verantwoording**

In de hoofdstukken 2 en 3 worden de (beleids)kaders en de milieuaspecten uiteengezet tegenover het plan.

**Uitvoerbaarheid**

Het laatste deel (hoofdstuk 4) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

## 2. BELEIDSKADERS

### 2.1. Rijk

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

#### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan ziet op een functiewijziging van bestaande gebouwen. De aard en het karakter van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zijn zodanig dat er geen nationale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het nationale beleid en haar doorwerking in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, behoeft dan ook geen nadere bespreking.

#### **Besluit ruimtelijke ordening**

Het Besluit ruimtelijke ordening is een algemene maatregel van bestuur waarin diverse bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening zijn uitgewerkt. In het Besluit ruimtelijke ordening is onder andere de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze 'ladder' bevat een motiveringsplicht in het geval een nieuw bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Gelet op de aard, karakter en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder' behoeft dan ook geen nadere bespreking. Naast de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bevat het Besluit ruimtelijke ordening een motiveringsplicht met betrekking tot de diverse milieuaspecten. Deze aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

### 2.2. Provincie

#### **Omgevingsvisie Gelderland**

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? Zij zien daarbij de volgende opgaven:

- focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
- van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

Het plangebied is gelegen in de region Stedendriehoek en het Nationaal Landschap Veluwe – deelgebied Zuidelijke IJsselvallei.

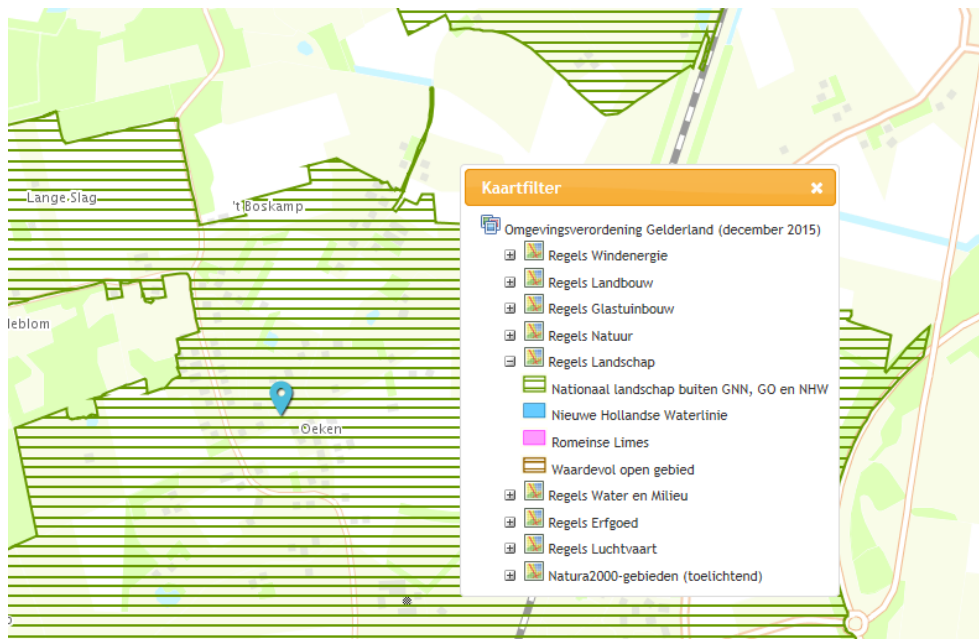
### **Omgevingsverordening Gelderland**

Provinciale Staten hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de omgevingsverordening gelegen in Nationaal Landschap buiten de Groene Ontwikkelingszone, het Groene Natuur Netwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie onderstaande afbeelding). Voor dergelijke gebieden bepaalt de omgevingsverordening dat nieuwe bestemmingsplannen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk mogen maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten. Voorliggend bestemmingsplan maakt een functieverandering mogelijk die, met name vanwege het beeindigen van de horecafunctie, minder druk op de omgeving legt. De nieuwe bestemmingen zijn dus niet belastender voor het Nationaal Landschap dan de thans geldende bestemmingen.

Met dit bestemmingsplan één extra woning mogelijk gemaakt. Deze woning heeft de Gemeente opgenomen in haar woningbouwprogramma van 560 woningen tot 2025. Het bestemmingsplan is passend binnen de regionale woningbouwafspraken (Kwalitatief woningbouwprogramma Stedendriehoek) en het provinciale beleid.



## 2.3. Regionaal

### Regionale woonagenda

In de Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is voor het provinciale woonbeleid opgenomen dat de regiogemeenten in Gelderland als onderdeel van de regionale woonagenda komen tot afspraken over de kwantitatieve opgave voor woningbouwprogrammering. Hierbij hebben partijen gedeeld dat dit kader voor regiogemeenten zowel als basis dient voor programmatische afwegingen volgende de Rijksladder voor Duurzame verstedelijking als het adaptief programmeren.

In de Regionale Woonagenda is de gezamenlijke algemene visie op het wonen in de Stedendriehoek vertaald en gefocust op vier agendapunten voor de komende jaren:

1. Definiëring en benutting van de woonkwaliteiten in de regio;
2. Komen tot een voorraadstrategie ten behoeve van regionale afstemming;
3. Gezamenlijk inzicht vergroten in de ontwikkelingen binnen de sociale sector;
4. Gezamenlijk inzicht vergroten in de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

Ten tijde van de opstelling van de regionale woonagenda ontbrak op dat moment een actueel regionaal overzicht in vraag en aanbod en een strategie hoe tot afstemming te komen. Om deze reden is in de Woonagenda opgenomen om te komen tot een regionale voorraadstrategie, vanuit inzichten in de totale woningmarkt van de bestaande woningvoorraad én nieuwbouwplanning. De woonagenda levert de voorraadstrategie zelf niet, maar bepaalt de contouren en zet de lijnen uit om tot resultaat te komen.

## **Regionaal afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 – 2024.**

In dit afsprakenkader is voor de regio Stedendriehoek een kader afgesproken van maximaal 7090 toe te voegen woningen voor de periode 2015-2024. Deze aantallen zijn exclusief Deventer. Dit omdat Deventer afspraken maakt met de provincie Overijssel ten aanzien van het maximaal toe te voegen woningen. In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is de wens uitgesproken om voor de regiogemeenten te komen tot een binnenregionale verdeling van het behoefteskader. In het afsprakenkader is afgesproken dat uitgaat van 560 woningen voor Brummen.

### **2.4. Gemeente**

#### **Woonvisie 2016-2025**

De gemeenteraad heeft op donderdag 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 zetten we daarom mede in op voldoende woningen voor ouderen. Maar ook onze starters en jonge gezinnen vergeten we niet. Zoals we in onze Woonvisie beschrijven moet Brummen in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden. Als gemeente willen we daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Om dat op een wijze te doen die zowel kwantitatief als kwalitatief goed onderbouwd is, is een helder kader onmisbaar. Daarbij is het belangrijk zowel beleid als markt te betrekken bij de afwegingen voor woningbouwprogrammering. ‘Wat zijn de juiste plannen?’, dat is de centrale vraag waar het afwegingskader antwoord op geeft. Op basis van dit afwegingskader, wordt al dan niet meegewerkt aan plannen die het beste bijdragen aan de ambities.

In het afwegingskader wordt de prioriteit gelegd bij de grote kernen Eerbeek en Brummen. We nodigen partijen op deze wijze uit om plannen, passend binnen het afwegingskader, in te dienen. De focus ligt op inbreiding voor uitbreiding, transformaties,

herstructurering of een bijdrage aan de leefbaarheid in de Kleine Kernen. Er dient gebouwd te worden voor een aangetoonde behoefte en op locatieniveau toetsen we verder of het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde zoals cultuurhistorie, leefbaarheid, beeldbepalende plek of duurzaamheid.

Op deze wijze wordt gestuurd op kwaliteit en aanwezige vraag. De ingezette lijn om niet alle binnenstedelijke onbebouwde locaties te bebouwen wordt doorgezet. Medewerking wordt verleend mits dit leidt tot een logische afronding c.q. vervolmaking van een stedenbouwkundige structuur (ruimtelijke kansen). Er dient immers sprake te zijn van een maatschappelijke meerwaarde op de locatie.

### ***Doorwerking plangebied***

Het plangebied omvat een binnenstedelijke locatie en voorziet in een herstructureringsopgave van een reeds lange tijd leegstaand pand.

Voorliggend bestemmingsplan ziet (met betrekking tot de functie wonen) op twee functiewijzigingen. Het omzetten van de bestemming Gemengd-2 (Buurtweg 31a) naar de bestemming Wonen (toevoeging 1 woning) en de omzetting van de bedrijfswoning binnen de bestemming Horeca (Buurtweg 33-33a) naar een burgerwoning. De toevoeging van 1 woning is passend in de uitgangspunten opgenomen in het afwegingskader woningbouw en opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

### **Toekomstvisie 2030**

Op 19 september 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie 2030 met de titel 'Innoveren met oude waarden' vastgesteld. In het verlengde van de visie is ook een uitvoeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling opgesteld. De Toekomstvisie geeft de koers van de gemeente (op weg) naar 2030 aan. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen van de komende vijftien jaar. Het is een inspiratiekader, dat laat zien wat en wie Brummen wil zijn in 2030. De toekomstvisie doet geen uitspraken over het voorliggende plangebied.

### **Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'**

Op 28 september 2006 heeft de gemeenteraad van Brummen de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen' vastgesteld. Deze visie bestaat uit de Strategische visie tot 2030 en de Ruimtelijke visie 2005-2015. In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie staat hoe de gemeente Brummen er in 2030 uit zou kunnen zien. De visie is een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar hopelijk ook een inspiratiebron voor veel burgers en ondernemers om initiatieven te ontwikkelen die de groene identiteit van de gemeente Brummen verder versterkt.

Voor dit bestemmingsplan is relevant dat de visie inzet op het versterken van de recreatieve potentie van de Gemeente. De visie zegt daarover het volgende: 'Toerisme en recreatie is een belangrijke sector op de Veluwe. Ook onze Gemeente profiteert hiervan. We zien grote kansen voor nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Deze sector kan een belangrijke bijdrage leveren aan de toekomstige werkgelegenheid en verhoudt zich met het groene karakter. Met een goede marketing en

een consequente profilering die voor lange tijd wordt gevolgd, kan onze Gemeente op de recreatieve kaart gezet worden.'

#### **Beleidsregeling Mantelzorg 2014**

Deze notitie, die op 22 januari 2015 is vastgesteld en op 5 februari 2015 in werking is getreden, vormt de beleidsregeling mantelzorgwoning. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen, waarbij zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen: mantelzorg. Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er ook een toenemende behoefte zijn voor thuis- en mantelzorg en aan geschikte woningen in een dito woonomgeving. Met de Beleidsregeling Mantelzorg biedt de gemeente Brummen ondersteuning wanneer inwoners met steun van mantelzorgers langer zelfstandig willen blijven wonen. Op basis van deze regeling kan tijdelijk een mantelzorgwoning of -unit worden gerealiseerd in de gemeente Brummen.

#### ***Doorwerking plangebied***

In dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, op basis van de uitgangspunten van de beleidsregeling, waarmee een mantelzorgvoorziening mogelijk kan worden gemaakt.

## **2.5. Water**

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, het Waterplan Gelderland 2010-2015 van de provincie Gelderland, het Waterbeheerprogramma 2016-2021 van Waterschap Vallei en Veluwe, het Waterplan van gemeente Brummen en het gemeentelijk rioleringsplan en gemeentelijk afkoppelplan van gemeente Brummen. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

#### **Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe 2016-2021**

In het 'Waterbeheerprogramma 2016 – 2021', vastgesteld op 30 september 2015, heeft Waterschap Vallei en Veluwe, dat in 2012 ontstaan is na een fusie tussen de waterschappen Veluwe en Vallei & Eem, zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de



agenda van Waterschap voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

### **Waterplan Brummen**

De gemeente Brummen heeft in samenwerking met Waterschap Veluwe in 2008 een waterplan opgesteld. Met dit waterplan wordt invulling gegeven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het waterplan is afgebakend tot de deelsystemen oppervlaktewater (waterkwantiteit en kwaliteit), stedelijk grondwater, regenwater, drinkwater en afvalwater en heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Brummen. Vanuit de stroomgebiedsbenadering en watersysteemgedachte kan het noodzakelijk zijn voor bovengemeentelijke waterthema's over de gemeentegrenzen heen te kijken. De onderwerpen betreffen zowel stedelijke als landelijke waterthema's, die zijn toegespitst op de situatie in Brummen(maatwerk). Het waterplan is thematisch opgezet aan de hand van onderstaande ambities:

- geen wateroverlast door grond-, oppervlakte- en hemelwater;
- geen verdroging;
- verbeteren grond- en oppervlaktewaterwaterkwaliteit (zowel fysisch-chemisch als ecologisch);
- duurzaamheidsprincipes toepassen voor de afvalwaterketen;
- meer zichtbaar maken van water voor de burgers;
- goede productieomstandigheden;
- efficiënt beheer en onderhoud;
- realisatie tegen de laagst maatschappelijke kosten;
- water een prominentere rol geven in de ruimtelijke ordening

### **Gemeentelijk Rioleringsplan**

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) beschrijft op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg, het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Ook wordt in het plan vastgelegd welke personele en financiële middelen er nodig zijn om de strategie te kunnen realiseren. Hiermee wordt de continuïteit van de rioleringszorg gewaarborgd, in lijn met de eisen uit de wetgeving.

Op basis van de toetsing in hoeverre de huidige situatie van de rioleringszorg in de gemeente Brummen afwijkt van de gewenste situatie en het gestelde ambitieniveau zijn speerpunten opgesteld voor de komende planperiode. Door zich te richten op deze speerpunten kan de gemeente de gestelde doelen die voor de planperiode 2016 – 2020 zijn gesteld behalen.

De speerpunten voor de planperiode 2016-2020 zijn:

- Bovengronds aanpakken wateroverlast: de gemeente gaat na het afronden van de afkoppelmaatregelen in Eerbeek, niet langer inzetten op het ondergronds oplossen van wateroverlast. Hierbij worden alleen maatregelen getroffen op die locaties waar ook daadwerkelijk overlast wordt geconstateerd of waar bovengrondse maatregelen eenvoudig en goedkoop zijn mee te nemen bij overige herinrichtingsmaatregelen. Alleen als bovengrondse maatregelen echt niet mogelijk blijken, worden ondergrondse maatregelen getroffen
- Actief benaderen en informeren burgers: De gemeente gaat burgers actiever en frequenter informeren over de geplande projecten en onderzoeken uit het vGRP.

Hierbij is tevens aandacht voor burgerparticipatie. Daarnaast gaat de gemeente burgers actief benaderen en informeren over de klimaatontwikkelingen en de gevolgen hiervan voor de burger onder andere door het verruimen van de acceptatieniveau met betrekking tot hinder (water op straat)

- Foutieve aansluitingen in het algemeen en foutieve aansluitingen (inclusief spoelwater ontijzering) in het buitengebied in het bijzonder: foutieve aansluitingen hebben een negatief effect op het functioneren van het rioleringsstelsel. Met name in het buitengebied leiden de aansluitingen van het spoelwater van de ontijzeringsinstallaties tot problemen. De gemeente gaat deze foutieve aansluitingen de komende planperiode aanpakken.

### **Gemeentelijk Afkoppelplan**

Het doel van afkoppelen is onder andere het vasthouden van hemelwater binnen het gebied. Door het vasthouden op de juiste manier worden problemen met waterkwaliteit door het overstorten van rioolwater voorkomen. De volgende oplossingsrichtingen zijn in voorkeursvolgorde gerangschikt:

1. Voorkomen van afvoer;
2. Benutten van hemelwater;
3. Infiltreren van hemelwater;
4. Bergen en afvoer naar oppervlaktewater;
5. Bergen en afvoer via riolering naar AWZI.

De gemeente Brummen heeft een provinciaal convenant ondertekend waarin is afgesproken om 20% van het afvoerend oppervlak van de riolering af te koppelen. Onderzocht is welke methoden geschikt zijn voor het afkoppelen van hemelwater. Bovengronds infiltreren kan uitgevoerd worden middels de aanleg van wadi's. Deze kunnen worden aangelegd in groenstroken in de omgeving van de af te koppelen oppervlakken. Het afvoeren en bergen in oppervlaktewater is ook mogelijk. Deze optie wordt meestal toegepast in gebieden met zeer hoge grondwaterstanden en slecht doorlatende gronden. Daarnaast is het een optie als er weinig ruimte binnen het gebied voor berging van water aanwezig is. Door afvoer naar en berging in extern gelegen oppervlaktewater, kan het hemelwater toch binnen het gebied geconserveerd worden.

### ***Doorwerking plangebied***

Voorliggend bestemmingsplan ziet enkel op een functiewijziging van een bestaand gebouw, er is geen sprake van een toename van verharding en daarnaast grenst het plangebied niet aan het oppervlaktewater. Voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding in en rondom het plangebied.

### **3. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN**

Het Besluit ruimtelijke ordening vereist dat in een toelichting bij een bestemmingsplan het inzicht wordt gegeven dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er moet met andere woorden en in dit concrete geval ter plaatse van de woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en daarnaast mag de nieuwe woning geen beperkingen opleveren voor nabij gelegen bedrijven. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang of de nieuwe gemengde bestemming hinder veroorzaakt voor de omliggende gevoelige functies (woningen). Bij deze overwegingen spelen de thans nog geldende bestemmingen; Gemengd en Horeca) ook een rol. In die zin dat in de afweging of in de nabijheid van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat, rekening mag worden gehouden met deze geldende bestemmingen.

In dit hoofdstuk wordt van deze motiveringsplicht verslag gedaan.

#### **3.1. Geluid**

##### ***Wegverkeerslawaai***

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De straten in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai op basis van de Wet geluidhinder is daardoor niet noodzakelijk.

Op grond van het akoestisch onderzoek zoals dat is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan Buurtweg 16 tot en met 30, is het ook aannemelijk dat ter plaatse van de woningen aan de Buurtweg 31a en 33a sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

##### ***Industrielawaai***

In de directe nabijheid van het plangebied komt geen zone industrielawaai voor. Geluidhinder afkomstig van bedrijven is meegenomen in de hierna volgende paragraaf bedrijven en milieuzonering.

#### **3.2. Bedrijven en milieuzonering**

In de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG zijn richtafstanden opgenomen die op het moment dat deze richtafstand worden aangehouden tussen hinderveroorzakende (bedrijven) en hindergevoelige objecten (woningen), aanleiding vormen om aan te nemen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Met dit bestemmingsplan wordt binnen de gemengde bestemming voor Buurtweg 33-33a bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan). De richtafstanden die bij deze vorm van bedrijvigheid hoort bedraagt 10 meter.

Er wordt afgezien van de woning aan de Kleine Vosstraat 17, de woning Buurtweg 31a en de woning binnen de gemengde bestemming van het pand Buurtweg 33 en 33a, aan de genoemde richtafstand van 10 meter voldaan.

Het maatgevende aspect bij het bepalen van de richtafstanden is geluid. Gelet op de volgende omstandigheden:

- de 'oude bestemming' stond een horecabedrijf toe en het voorliggende bestemmingsplan staat geen horecabedrijf meer toe;
- het parkeren vindt op grotere afstand van de woningen aan de Kleine Vosstraat 17 en Buurtweg 31a plaats;
- het gebouw waarin de gemengde functies (kantoor, dienstverlening en verblijfsrecreatie) zijn toegestaan, is uitgevoerd met aanvullende akoestische isolatiemaatregelen;

kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de Kleine Vosstraat 17, de Buurtweg 31a en de woning binnen de gemengde bestemming, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt bevestigd door het akoestisch onderzoek van 6 maart 2014 dat is opgesteld ten behoeve van de (gedeeltelijke) herbouw (naar aanleiding van een brand in het pand) van het pand aan de Buurtweg 33 en 33a. Het doel van het onderzoek – dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen - is om na te gaan welk muziekgeluidsniveau toelaatbaar is zodat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan dan wel welke geluidbeperkende maatregelen mogelijk cq. noodzakelijk zijn om aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek zijn de wijzigingen die in het pand worden aangebracht, mede als gevolg van de brand die in het pand heeft gewoed. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een geluidniveau van ten hoogste 80 dB(A). De inrichting met aanpandige woning van derden moet voldoen aan de grenswaarden voor geluid uit de Activiteitenbesluit. Zonder maatregelen is ten opzichte van de aanpandige woning een geluidniveau van 69 dB(A) mogelijk. Bij een geluidsbelasting van 80 dB(A) wordt de grenswaarde in de aanpandige woning met 11 dB(A) overschreden.

De verbetering van de geluidsisolatie van de directe scheidingsconstructie door de beschreven maatregelen, zonder maatregelen aan de flankerende vloer en plafondconstructie, bedraagt ten minste ca. 10 dB(A). Door de maatregelen aan (het onderbreken van) de vloer en het (verend ophangen van ) het plafond verbetert de geluidsisolatie met vermoedelijk nog ten minste 3 – 5 dB(A). Bij de omschreven voorzieningen is een geluidniveau van 80 dB(A) toelaatbaar. De aanpandige woning is daarbij maatgevend. De voorgenoemde voorstellen voor het verbeteren van de geluidsisolatie worden overgenomen in het bouwplan voor de herbouw van het pand. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen gegarandeerd worden.

### **3.3. Bodem**

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik van de gronden. In dit bestemmingsplan wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt op gronden waar voorheen een Gemengde bestemming lag. De aanwezige bebouwing ter plaatse van deze gemengde bestemming wordt sinds 1996 (al dan niet legaal) bewoond, terwijl het gebruik voorheen een feestzaal en (daarvoor) school was. Gelet op deze geschiedenis is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de kwaliteit van de bodem niet geschikt is voor het (met dit bestemmingsplan) planologisch toestaan van een woning.

### **3.4. Natuurwaarden en soortenbescherming**

#### ***Soortenbescherming***

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Met de Wnb zijn de verantwoordelijkheden voor het beleidsveld natuur overgedragen van het Rijk aan provinciale staten en gedeputeerde staten.

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten:

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl)
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl)
3. Het beschermingsregime Andere Soorten

Bij verstoring van soorten is geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of

rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

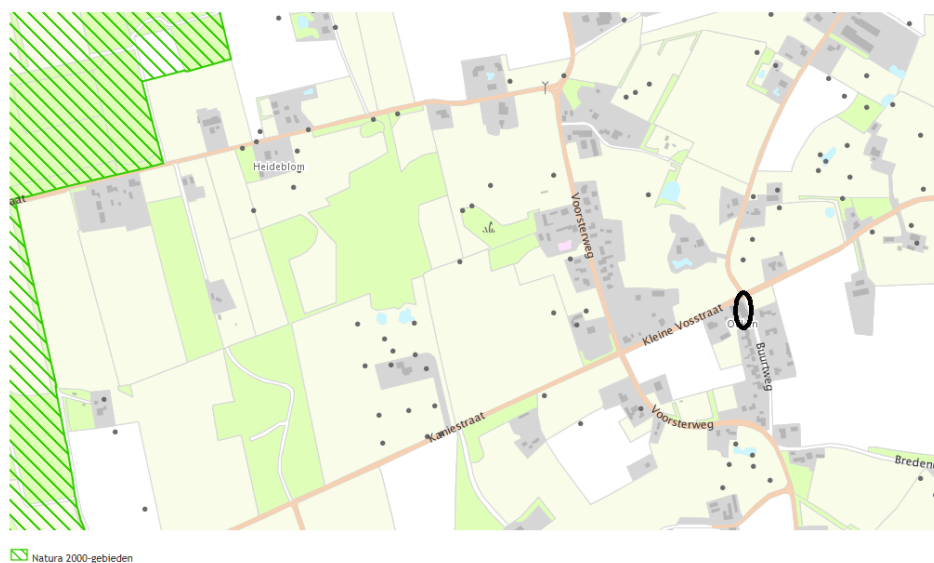
### **Natuurwaarden**

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vri- en Hri-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving op een afstand van 1 kilometer van een Natura2000 gebied (zie onderstaande afbeelding). Er is daarnaast ook geen sprake van sloop of nieuwbouw. Nader onderzoek naar gevolgen voor beschermde natuurgebieden of dier- en plantensoorten is dan ook niet noodzakelijk.



### 3.5. Archeologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekenschap worden gegeven van aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

Dit bestemmingsplan ziet uitsluitend op een functiewijziging. De gronden worden niet geroerd door (bouw)werkzaamheden. Er bestaat dan ook geen aanleiding om nader onderzoek naar het aspect archeologie te doen. Op grond van het in 2014 vastgestelde gemeentelijke archeologische beleid zijn de gronden in het plangebied aangeduid als Archeologisch waardevol gebied 3.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze archeologische verwachtingswaarde door het opnemen van een archeologische dubbelbestemming. Op grond van deze dubbelbestemming moet er alvorens (bouw)werkzaamheden worden uitgevoerd in een omvang groter dan 100m<sup>2</sup>, een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

#### Beleidskaart bij gemeentelijk archeologiebeleid Brummen

SCHAAL 1:25.000

##### ZONE

AWG 1	zone met een vastgestelde (zeer) hoge archeologische waarde
AWG 2	zone met een zeer hoge archeologische (verwachtings)waarde
AV 3	zone met een hoge archeologische verwachting
AV 4	zone met een middelmatige archeologische verwachting
AV 5	zone met een lage archeologische verwachting en zone met een middelmatige archeologische verwachting voor watergebonden objecten
	oppervlaktewater
NVT	reeds vrijgegeven
	archeologische onderzoeksgebieden



*Uitsnede uit beleidskaart Archeologie (plangebied wit omkaderd).*

### 3.6. Overige aspecten

#### Verkeer en Parkeren

Ten opzichte van de op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan toegestane functies (bedrijven en horeca) neemt de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie met dit bestemmingsplan af. Aan de overzijde van het plangebied (ook aan de Buurtweg) heeft initiatiefnemer de beschikking over 14 parkeerplaatsen. Gelet op de parkeerkcijfers van het CROW moet gelet op de toegestane functies (kantoren / dienstverlening / overige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1) rekening worden gehouden met een parkeerbehoefte van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. Aangezien voor deze functies 175m<sup>2</sup> beschikbaar is, betekent dit 4,9 parkeerplaatsen. Naast de functie kantoor / dienstverlening / overige bedrijfsmatige activiteiten biedt het bestemmingsplan (binnen de gemengde bestemming) de mogelijkheid van twee verblijfsrecreatieve eenheden en één woning. Deze verblijfsrecreatieve eenheden dienen volgens de bestemmingsregeling beiden de beschikking te hebben over 1 parkeerplaats. Daarnaast wordt ter plaatse van de Buurtweg 31a een woning toegestaan. Bij deze woning zijn echter voldoende mogelijkheden om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.



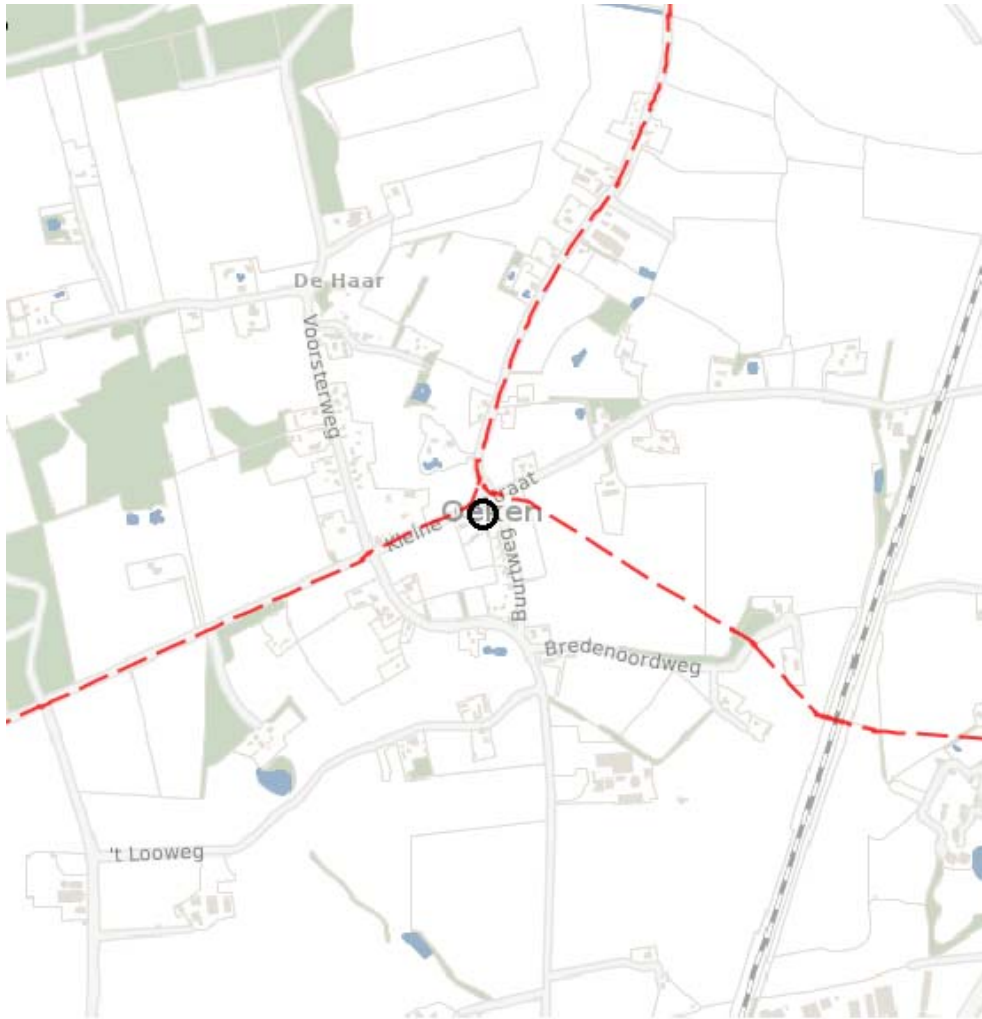


Vorenstaande betekent dat initiatiefnemer gelet op de beschikbaarheid van 14 parkeerplaatsen in het openbare gebied, over ruim voldoende parkeergelegenheid beschikt. In onderstaande afbeelding is het parkeerterrein aan de ten overzijde van het plangebied weergegeven.

#### **Externe veiligheid**

In de directe omgeving van het plangebied (een cirkel van 1 km) komt één risicovol object voor. Dit betreft een gasleiding (T splitsing van gasleidingen) op 8,5 meter van het plangebied (zie onderstaande afbeelding).

De plaatsgebonden risicocontour van dit object ligt op de leiding zelf en kent dus geen overlap met het plangebied. Het groepsrisico van de leiding is niet relevant omdat door voorliggend bestemmingsplan de bevolkingsdichtheid in de omgeving van het risicoveroorzakende object niet toeneemt.



*Uitsnede van de risicokaart met het plangebied binnen de zwarte cirkel.*

### **Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling 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 betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Met dit bestemmingsplan, een functiewijziging van een bestaand gebouw, neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Dit project zal dan ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere beschouwing van /onderzoek naar dit aspect is daarmee niet noodzakelijk.

### **Cultuurhistorie**

In het Besluit ruimtelijke ordening staat dat in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt opgenomen op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de in of nabij het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden.

In en nabij het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Verder vindt met voorliggend bestemmingsplan slechts een functiewijziging van een bestaand gebouw plaats, zodat het bestemmingsplan ook (nagenoeg) geen gevolgen voor eventuele cultuurhistorische waarden zou kunnen hebben.

## **4. UITVOERBAARHEID**

### **4.1. Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op een nieuw bouwplan doch slechts op een functieverandering van een bestaand gebouw. Met deze functieverandering zijn afgezien van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan geen kosten gemoeid. Deze kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst en planschadeovereenkomst worden gesloten.

### **4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Op 21 juni 2016 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd om belangstellenden te informeren over de voorgenomen bestemmingsplanherziening. Op deze avond waren 19 belangstellenden aanwezig. Een verslag van deze avond is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

### **4.3. Procedure**

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

Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de verschillende vooroverlegpartners. In totaal zijn twee vooroverlegreacties ontvangen. Het waterschap Vallei en Veluwe laat in een reactie weten geen opmerkingen te hebben. De provincie Gelderland heeft in een reactie laten weten dat er geen provinciale belangen aan de orde zijn. De ontvangen overlegreacties vormen dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De voorbereiding van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

## 5. TOELICHTING JURIDISCHE REGELING

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (in digitale zin verbeelding genoemd), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting niet. De juridische regeling van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de juridische regeling van het bestemmingsplan “Kleine Kernen”.

### **Verbeelding**

De verbeelding en de regels moeten in onderlinge samenhang worden gelezen. Op de verbeelding staan bestemmingen (in casu Gemengd-1, Wonen, Tuin en Waarde – Archeologische verwachting zeer hoog) en aanduidingen (in casu een bouwvlak) waarmee verwezen wordt naar de regels.

### **Regels**

De regels bij een bestemmingsplan bestaan uit 4 hoofdstukken. Hieronder worden de hoofdstukken kort besproken:

#### ***Hoofdstuk 1 begrippen en wijze van meten***

In hoofdstuk 1 worden de begrippen die in het bestemmingsplan worden gehanteerd gedefinieerd.

Naast de begrippen wordt in dit hoofdstuk uitgelegd op welke wijze de in de regels voorgeschreven maten moeten worden gemeten.

#### ***Hoofdstuk 2 bestemmingsregels***

Het plangebied bestaat uit drie adressen Buurtweg 31a, Buurtweg 33a en Buurtweg 33. De gronden met het adres Buurtweg 31a zijn bestemd als Tuin en Wonen.

#### Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is een woning met bijgebouwen en een aan huis gebonden beroep toegestaan

#### Tuin

De bestemming Tuin is gelegen op de gronden die voor de voorgevel van de woning (31a) en evenwijdig aan de voorgevel van de woning op nummer 29 zijn gelegen. Binnen deze bestemming zijn geen zelfstandige gebouwen toegestaan. Erkers en aanbouwen zijn onder voorwaarden (die in de regels staan beschreven) wel toegestaan.

#### Gemengd-1

Naast de bestemming Wonen en Tuin is een gedeelte van het gebouw (Buurtweg 33 en 33a) bestemd als Gemengd-1. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijven in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels;
- kantoren;
- dienstverlening;

- praktijkruimten;
- verblijfsrecreatie, met dien verstande dat er niet meer dan 2 verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan;
- wonen, met dien verstande dat er niet meer dan 1 woning is toegestaan;
- het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep;

#### Waarde-Archeologische verwachting zeer hoog

Naast de enkelbestemmingen Gemengd-1, Tuin en Wonen zijn de gronden ook voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting zeer hoog. Indien (bouw)werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 30 cm beneden maaiveld dan is het verplicht om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Deze verplichting geldt niet voorzover de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op de herbouw van een gebouw.

#### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene bepalingen opgenomen die zowel binnen de bestemming Gemengd-1, Tuin als de bestemming Wonen van toepassing zijn.

#### **Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel**

Het overgangsrecht moet ingevolge het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht worden opgenomen in bestemmingsplannen. Het overgangsrecht is van toepassing indien een bestaand en onder het vorige bestemmingsplan toegestane gebruik wordt wegbestemd terwijl het nieuwe gebruik dat wel wordt toegestaan nog niet gerealiseerd is. Op dat moment mag het wegbestemde gebruik worden voortgezet totdat het nieuwe gebruik wordt gerealiseerd. Aangezien in deze situatie het bestaande gebruik (wonen) overeenkomt met de bestemming Wonen, is het overgangsrecht voor de situatie waarop dit bestemmingsplan ziet, niet van toepassing.

In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingsplan weergegeven.

**REGELS**





# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>8</b>
Artikel 3	Gemengd - 1	8
Artikel 4	Tuin	11
Artikel 5	Wonen	12
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog	15
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>18</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	18
Artikel 8	Algemene bouwregels	19
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	20
Artikel 10	Algemene procedureregels	21
Artikel 11	Overige regels	22
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>23</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	23
Artikel 13	Slotregel	24
<b>Bijlagen bij regels</b>		
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Lijst aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten	



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Buurtweg 31a, 33 en 33a met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPKK500002-va01 van de gemeente Brummen;

### 1.2 bestemmingsplan:

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

### 1.3 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;

### 1.4 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;

### 1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

### 1.6 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;

### 1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.8 afhankelijke woonruimte:

Een voor huisvesting van een (zelfstandig) huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan en/of ruimtelijke een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw. Het betreft een aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit met een eigen toegang en eigen voorzieningen, maar wel gelegen op hetzelfde perceel en in de nabijheid van de woning waarin de zorgverlener of zorgvrager woont. De afhankelijke woonruimte is ten behoeve van mantelzorg (verlenen of ontvangen). Het bijgebouw of de tijdelijke unit blijft een onderdeel van de bestaande woning en er is geen sprake van een nieuwe woonbestemming.

### 1.9 bebouwing:

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

### 1.10 bed en breakfastvoorziening:

een voorziening voor recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen;

### **1.11 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 gebonden beroepen daaronder niet begrepen;

### **1.12 bedrijfswoning:**

één woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor één huishouden, wiens huisvesting ter plaatse, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

### **1.13 bestand:**

- bij bebouwing: bebouwing zoals legaal 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 legaal aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

### **1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.16 bijgebouw:**

een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw, gelegen op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

### **1.17 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;

### **1.18 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

### **1.19 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;

### **1.20 bouwperceel:**

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

### **1.21 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

### **1.22 bouwvlak:**

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

### **1.23 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;

### **1.24 detailhandel:**

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

### **1.25 dienstverlening:**

het bedrijfsmatig aanbieden van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder belwinkel en internetcafé;

### **1.26 escortbedrijf:**

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

### **1.27 functie:**

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan;

### **1.28 gebouw:**

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

### **1.29 hoofdgebouw:**

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

### **1.30 horeca(bedrijf):**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van (onder te verdelen in onderstaande categorieën):

- categorie 1: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse bereid zijn en genuttigd plegen te worden, alsmede afgehaald kunnen worden. Daaronder worden onder andere begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, restaurant;
- categorie 2: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse (niet zijnde een discotheek), alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse bereid zijn en genuttigd plegen te worden, alsmede (in sommige gevallen) de gelegenheid biedt tot dansen. Daaronder worden begrepen: café, bar, grand-café, eetcafé, danscafé, pubs, juice- en healthbar, nacht-café (met nachtvergunning);
- categorie 3: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning (niet zijnde een recreatieve voorziening) en/of het geven van gelegenheid tot de dansbeoefening, al dan niet met levende muziek en al dan niet met de verstrekking van dranken en kleine etenswaren. Daaronder worden begrepen: discotheek/dancing;
- categorie 4: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel en pension;

### **1.31 inwoning:**

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in met het hoofdgebouw verbonden aan en/of uitbouwen en dat woningsplitsing en/of kamerbewoning niet is toegestaan.

### **1.32 kamerverhuur:**

het bedrijfsmatig verhuren of het aanbieden van kamers / onzelfstandige woonruimte voor bewoning;

### **1.33 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

### **1.34 kunstobject:**

creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst zoals beeldhouwwerken, schilderijen en andere kunstzinnige objecten;

### **1.35 kunstwerk:**

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

### **1.36 mantelzorg:**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

### **1.37 ondergronds bouwwerk:**

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

### **1.38 overkapping:**

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

### **1.39 parkeervoorzieningen:**

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

### **1.40 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;

### **1.41 perifere detailhandel:**

detailhandel in voornamelijk volumineuze goederen, die zich vanwege de omvang van de te verkopen goederen veelal niet leent voor vestiging in een dorpscentrum, alsmede tuincentra en bouwmarkten.

### **1.42 praktijkruimte**

een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, medisch, paramedisch, therapeutisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied;

**1.43 productiegebonden detailhandel:**

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

**1.44 prostitutie:**

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

**1.45 seksinrichting:**

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

**1.46 seksuele dienstverlening:**

een bedrijfsmatige activiteit gericht op het verrichten van seksuele handelingen en/of het verrichten van erotisch/pornografische vertoningen;

**1.47 speelvoorzieningen:**

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

**1.48 uitbouw:**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

**1.49 verblijfsrecreatie:**

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt;

**1.50 verblijfsrecreatieve voorziening:**

een voorziening ten behoeve van verblijfsrecreatie;

**1.51 vloeroppervlak:**

het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of instelling of voor een andere functie inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.52 voorgevel**

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, indien een gebouw met meerdere gevels naar de weg is toegekeerd wordt de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw aangemerkt als voorgevel;

**1.53 voorgevellijn:**

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

**1.54 voorgevelrooilijn:**

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw is gelegen, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.55 voorzieningen van algemeen nut:**

voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten voorzieningen van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, waterbeheer, afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

**1.56 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

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

**1.57 woning:**

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



## Artikel 2      Wijze van meten

### 2.1

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

***afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:***

de kortste afstand van het bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens;

***bebouwd oppervlak van een bouwperceel:***

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

***bebouwingspercentage:***

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

***bouwhoogte van een bouwwerk:***

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

***breedte, diepte c.q. lengte van gebouwen:***

tussen de buitenwerkse (hoofd)gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

***gothoogte 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 gebouw:***

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;

***oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:***

- 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);

***verticale diepte van een bouwwerk***

van het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend.

### 2.2

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 Gemengd - 1

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Gemengd - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. praktijkruimten;
- e. verblijfsrecreatie, met dien verstande dat er niet meer dan 2 verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan;
- f. wonen, met dien verstande dat er niet meer dan 1 woning is toegestaan;
- g. het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep;
- h. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. speelvoorzieningen;
- n. waterlopen en waterpartijen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen;

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- d. voor zwembaden gelden de algemene bouwregels;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en andere vergelijkbare bouwwerken maximaal 8 meter bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 10.1, nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

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

### **3.4 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.4.1 Strijdig gebruik*

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen het gebruiken, laten gebruiken of doen gebruiken van de gronden binnen deze bestemming voor:

- a. een horecabedrijf, met dien verstande dat verblijfsrecreatie in de zin van artikel 3.4.5 wel is toegestaan;
- b. zelfstandige bewoning van de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- c. kamerverhuur;
- d. detailhandel anders dan in ter plaatse vervaardigde producten.

#### *3.4.2 Aan huis gebonden beroep*

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep gelden de navolgende bepalingen:

- a. de woonfunctie moet primair blijven, in die zin dat maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning;
- b. degene die gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent.

#### *3.4.3 Inwoning*

Een gebruik van woningen voor inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan overeenkomstig de inwoonregeling gemeente Brummen (2014).

#### *3.4.4 Afhankelijke woonruimte*

Een bewoning van bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming.

#### *3.4.5 Verblijfsrecreatie*

Voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. een verblijfsrecreatieve voorziening mag niet groter zijn dan 80 m<sup>2</sup>;
- b. per verblijfsrecreatieve voorziening moet minimaal één extra parkeervoorziening beschikbaar zijn;
- c. reclame- uitingen blijven beperkt, een en ander conform de wettelijke bepalingen.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### *3.5.1*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 ten behoeve van:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die zijn opgenomen in een naast-hogere categorie dan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 onder a indien deze gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 onder a;
- b. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die, gelet op de milieubelasting naar aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijfsactiviteiten als bedoeld in 3.1 onder a, maar niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 worden genoemd.

#### *3.5.2*

Bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf als bedoeld in artikel 3.5.1 dienen in elk geval de volgende milieubelastingcomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluid, geurproductie, stofuitworp en gevaar, waarbij tevens wordt gekeken naar de verontreiniging van lucht en bodem, de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

#### *3.5.3 Aan huis gebonden bedrijf*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1 voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking in overeenstemming is met de woonfunctie, dan wel geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dit betekent dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;

- c. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- d. degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
- e. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot milieucategorie 1 van de als Bijlage 2 bijgevoegde 'Lijst aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten';
- f. geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop – als ondergeschikte nevenactiviteit – van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis gebonden bedrijf;
- h. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
- i. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- j. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen;
- k. het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
- l. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

## **Artikel 4      Tuin**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor “Tuin” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende:
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- c. parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen;
- e. toegangspaden.

### **4.2      Bouwregels**

#### *4.2.1    Gebouwen*

Het bouwen van gebouwen is niet toegestaan.

#### *4.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 8 meter bedragen;
- c. ondergrondse bouwwerken zijn uitgesloten.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is niet meer dan één woning toegestaan;
- c. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op of maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- d. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- e. de goot- en bouwhoogte mogen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.

#### 5.2.2 Aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 70 m<sup>2</sup> per woning bedragen, mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceelgedeelte achter de voorgevellijn niet meer bedraagt dan 60%;
- b. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mag het niet benutte deel van het bouwvlak worden gebruikt voor de realisatie van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen zonder dat dit ten koste gaat van de in 5.2.2, onder a genoemde oppervlakenorm;
- c. een aan- en/of uitbouw dan wel een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 1 meter achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3 en 6 meter;
- e. aan- en/of uitbouwen mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e en onverminderd het bepaalde onder a en b geldt dat binnen deze afstand een aan- en/of uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw is toegestaan van maximaal 10 m<sup>2</sup>.

#### 5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevellijn gebouwd worden;
- b. voor zwembaden gelden de algemene bouwregels zoals opgenomen in artikel 8;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in 10.1, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;

- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

#### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

##### *5.4.1 Aan huis gebonden beroep*

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep gelden de navolgende bepalingen:

- a. de woonfunctie moet primair blijven, in die zin dat maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning;
- b. degene die gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- c. vrijstaande bijgebouwen, mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

##### *5.4.2 Inwoning*

Een gebruik van woningen voor inwoning ten behoeve van mantelzorg is toegestaan overeenkomstig de inwoonregeling gemeente Brummen (2014).

##### *5.4.3 Afhankelijke woonruimte*

Een bewoning van bijgebouwen of een tijdelijke mantelzorgunit als afhankelijke woonruimte wordt aangemerkt als gebruik in strijd met de bestemming.

#### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### *5.5.1 Algemeen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.1 voor:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking in overeenstemming is met de woonfunctie, dan wel geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dit betekent dat:
  1. het medegebruik van ongeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning;
  2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  3. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
  4. degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
  5. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot milieucategorie 1 van de als Bijlage 2 bijgevoegde Lijst aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten;
  6. geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;
  7. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop – als ongeschikte nevenactiviteit – van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis gebonden bedrijf;
  8. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
  9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
  10. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen;
  11. het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
  12. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;

### 5.5.2 Afhankelijke woonruimte

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 5.4.3 ten behoeve van de bewoning als afhankelijke woonruimte in een bijgebouw of een tijdelijke mantelzorgunit en het in verband hiermee afwijken van de bouwregels voor bijgebouwen ten behoeve van het vergroten van de toegestane oppervlakte met dien verstande dat:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
- b. de vrijstaande of aangebouwde woonruimte (bijgebouw of mantelzorgunit) dient functioneel ondergeschikt te zijn aan de woning;
- c. een aanvraag ten behoeve van mantelzorg kan worden ingediend voor alle woningen waar permanente bewoning is toegestaan;
- d. een tijdelijke mantelzorgunit moet achter de voorgevellijn van de woning gesitueerd worden;
- e. een bijgebouw mag voor de voorgevellijn gesitueerd worden indien het bestemmingsplan dat toestaat;
- f. de afstand van de achtergevel van de woning tot de tijdelijke mantelzorgunit mag maximaal 15 meter bedragen. Van deze afstand kan door het college van B&W worden afgeweken zodra de omstandigheden op of de inrichting van het perceel plaatsing van een tijdelijke mantelzorgunit binnen een afstand van maximaal vijftien meter tot de woning niet mogelijk maakt;
- g. een tijdelijke mantelzorgunit mag een oppervlakte hebben van maximaal 80 m<sup>2</sup> en dit gaat niet ten koste van het aantal m<sup>2</sup> dat aan bijgebouwen is toegestaan in het geldende bestemmingsplan of conform het Besluit omgevingsrecht;
- h. indien een mantelzorg woning wordt ingericht in een bestaand bijgebouw dat al groter is dan wat het vigerende bestemmingsplan of het Besluit omgevingsrecht als maximum aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen toelaat, dan mag maximaal 80 m<sup>2</sup> worden ingericht als woonruimte ten behoeve van mantelzorg;
- i. de goot- en bouwhoogte van de woonruimte gerealiseerd in bijgebouwen dient te voldoen aan de regels voor bijgebouwen in het geldende bestemmingsplan of het Besluit omgevingsrecht;
- j. in afwijking onder j kan via een afwijking een hogere bouwhoogte worden toegestaan indien dit op grond van noodzakelijke voorzieningen in de afhankelijke woonruimte noodzakelijk is;
- k. in afwijking onder j geldt voor tijdelijke mantelzorgunits een maximale bouwhoogte van 3,50 meter;
- l. parkeren dient in alle gevallen op eigen terrein plaats te vinden en er mag geen tweede inrit gevormd worden;
- m. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige aantasting van belangen van derden (omwonenden, agrariërs, bedrijven) plaatsvindt;
- n. de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is, in verband waarmee ook de tijdelijke mantelzorgunit moet worden verwijderd.



## Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1

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

#### 6.2.2

Bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 6.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of 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 voor het bouwen verbonden voorschriften.

#### 6.2.3

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

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor 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.

#### 6.2.4

Het bepaalde in 6.2.1 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 100 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### 6.2.5

Indien het bepaalde in artikel 6.2.3, 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.

#### 6.2.6

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 6.2.2, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 6.2.3, is het bepaalde in artikel 6.2.4, aanhef en 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 6.2.2, 6.2.3 en 6.2.5 is van overeenkomstige toepassing.

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

### **6.3.1**

Het is verboden om op of in de gronden bedoeld in artikel 6.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van bevoegd 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.

### **6.3.2**

Het verbod als bedoeld in artikel 6.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 6.2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- 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.

### **6.3.3**

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.

### **6.3.4**

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

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

### **6.3.5**

In de situatie als bedoeld in artikel 6.3.4, onderdeel b, kan het bevoegd gezag 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.

### **6.3.6**

Indien het bepaalde in artikel 6.3.5, 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.

### 6.3.7

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 6.3.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 6.3.5, is het bepaalde in artikel 6.3.2, aanhef en onderdeel b, niet van toepassing. Bevoegd gezag 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 6.3.4, 6.3.5 en 6.3.6 is van overeenkomstige toepassing.

## 6.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 6.4.1

Bevoegd gezag is bevoegd de voor “Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog” 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.

### 6.4.2

Bij een besluit als bedoeld in artikel 6.4.2 geeft het gevoegd gezag de grenzen en de diepte aan waarvoor de gehele of gedeeltelijke verwijdering geldt.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      Anti-dubbelregel**

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

## Artikel 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Algemene regels

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

### 8.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergrondse werken

#### 8.2.1

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog', geen beperkingen.

#### 8.2.2

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a gelden voor ondergrondse bouwwerken in de vorm van zwembaden, de volgende bepalingen:
  1. maximaal 1 niet overdekt zwembad is toegestaan per bouwperceel met een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>;
  2. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevel of het verlengde daarvan en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en achterste bouwperceelgrenzen;
  3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
- d. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze planregels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen voor zover niet gebouwd wordt onder een bovengronds bouwwerk.

#### 8.2.3

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.2.2 sub c voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken met een verticale diepte van maximaal 10 meter 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.

### 8.3 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

#### 8.3.1

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

#### 8.3.2

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

## Artikel 9      Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van de planregels voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de planregels voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
  1. de vloeroppervlakte niet groter is dan 25 m<sup>2</sup>;
  2. dat bestaat uit één bouwlaag;
  3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5m;
- c. van de planregels voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 meter, mits:
  1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
  2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt;
- d. van de planregels ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 20 meter;
- e. van de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter.

## **Artikel 10     Algemene procedureregels**

### **10.1     Procedure nadere eis**

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 2 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Voorrangsregel**

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 6 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

### **11.2 Parkeren**

Bij het bouwen en het wijzigen van het bestaande gebruik zoals toegestaan op grond van de bestemmingen genoemd in hoofdstuk 2, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de 'Parkeernota; Beleidsregels gemeente Brummen' van de gemeente Brummen, zoals vastgesteld op 28 juni 2007, of diens rechtsopvolger(s).



## Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels

### Artikel 12      Overgangsrecht

#### 12.1      Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 12.2      Afwijken

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 12.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 12.1 met maximaal 10 %.

#### 12.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in 12.1 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.

#### 12.4      Overgangsrecht gebruik

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

#### 12.5      Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in 12.4, 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.

#### 12.6      Verboden gebruik

Indien het gebruik, als bedoeld in 12.4, 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.

#### 12.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in 12.4 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 13    Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan **Buurtweg 31a, 33 en 33a**

**Bijlagen bij regels**



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<b>22</b>	<b>58</b>	-	<b>Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
<b>36</b>	<b>31</b>	-	<b>Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
<b>50</b>	<b>45, 47</b>	-	<b>Handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	1
<b>51</b>	<b>46</b>	-	<b>Groothandel en handelsbemiddeling</b>	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
<b>52</b>	<b>47</b>	-	<b>Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren</b>	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
<b>60</b>	<b>49</b>	-	<b>Vervoer over land</b>	
6022	493		Taxibedrijven	2
<b>61, 62</b>	<b>50, 51</b>	-	<b>Vervoer over water / door de lucht</b>	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
<b>63</b>	<b>52</b>	-	<b>Dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1

634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
<b>64</b>	<b>53</b>	-	<b>Post en telecommunicatie</b>	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	Zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
<b>70</b>	<b>41, 68</b>	-	<b>Verhuur van en handel in onroerend goed</b>	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
<b>72</b>	<b>62</b>	-	<b>Computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
<b>73</b>	<b>72</b>	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
<b>74</b>	<b>63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82</b>	-	<b>Overige zakelijke dienstverlening</b>	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
<b>75</b>	<b>84</b>	-	<b>Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
<b>85</b>	<b>86</b>	-	<b>Gezondheids- en welzijnszorg</b>	
853	8891	2	Kinderopvang	2
<b>93</b>	<b>96</b>	-	<b>Overige dienstverlening</b>	
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

## Bijlage 2 Lijst aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten

Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512	5510		Pensions	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1

70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
91	94	-	Diverse organisaties	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9251, 9252	9101, 9102		Ateliers, e.d.	1
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1



**Bijlagen bij regels**



## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<b>22</b>	<b>58</b>	-	<b>Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
<b>36</b>	<b>31</b>	-	<b>Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.</b>	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
<b>50</b>	<b>45, 47</b>	-	<b>Handel/repairatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>	
5020.4	45204	B	Autobekleiderijen	1
<b>51</b>	<b>46</b>	-	<b>Groothandel en handelsbemiddeling</b>	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
<b>52</b>	<b>47</b>	-	<b>Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren</b>	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
<b>60</b>	<b>49</b>	-	<b>Vervoer over land</b>	
6022	493		Taxibedrijven	2
<b>61, 62</b>	<b>50, 51</b>	-	<b>Vervoer over water / door de lucht</b>	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
<b>63</b>	<b>52</b>	-	<b>Dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1

634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
<b>64</b>	<b>53</b>	-	<b>Post en telecommunicatie</b>	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	61	B0	Zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	1
642	61	B3	- GSM en UMTS-steunzenders (indien bouwvergunningplichtig)	1
<b>70</b>	<b>41, 68</b>	-	<b>Verhuur van en handel in onroerend goed</b>	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
<b>72</b>	<b>62</b>	-	<b>Computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureaus e.d.	1
<b>73</b>	<b>72</b>	-	<b>Speur- en ontwikkelingswerk</b>	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
<b>74</b>	<b>63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82</b>	-	<b>Overige zakelijke dienstverlening</b>	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
<b>75</b>	<b>84</b>	-	<b>Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen</b>	
<b>85</b>	<b>86</b>	-	<b>Gezondheids- en welzijnszorg</b>	
853	8891	2	Kinderopvang	2
<b>93</b>	<b>96</b>	-	<b>Overige dienstverlening</b>	
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

## Bijlage 2 Lijst aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten

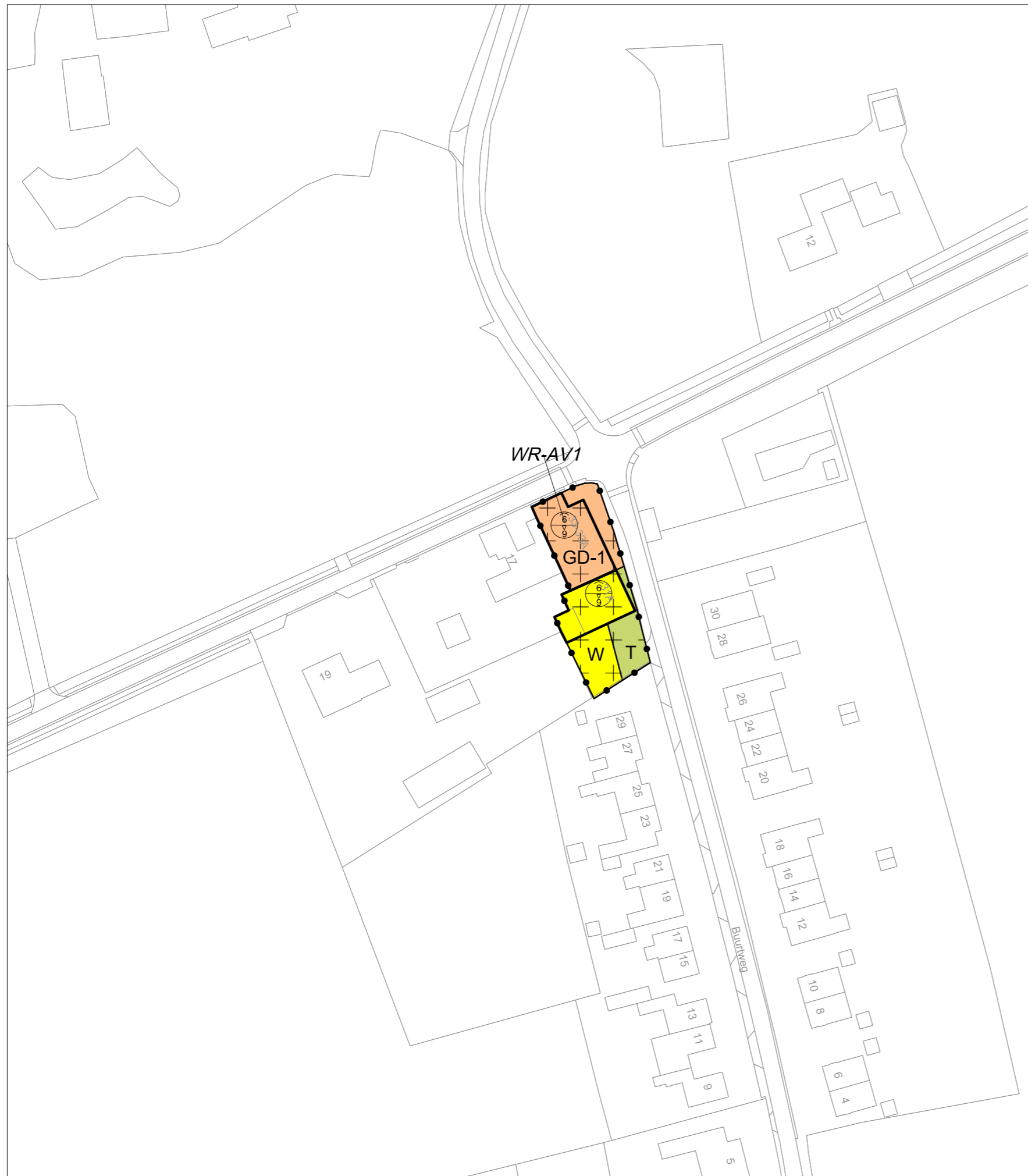
Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten				
<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	1
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5511, 5512	5510		Pensions	1
5552	562		Cateringbedrijven	2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1

70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
91	94	-	Diverse organisaties	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	1
92	59	-	Cultuur, sport en recreatie	
921, 922	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9251, 9252	9101, 9102		Ateliers, e.d.	1
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

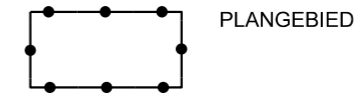
**VERBEELDING**







## PLANGEBIED



## BESTEMMINGEN

### bestemmingen

ART. 3  Gemengd - 1

GD-1

ART. 4  Tuin

T

ART. 5  Wonen

W

### bestemmingen

ART. 6  Waarde - Archeologische verwachting zeer hoog

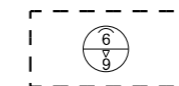
WR-AV1

## AANDUIDINGEN

### bouvlak

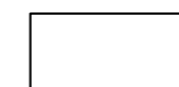


### maatvoering



maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)

## VERKLARINGEN



bestemmingsgrens



ondergrond

# GEMEENTE BRUMMEN

## Bestemmingsplan Buurtweg 31A, 33 en 33A

PLANSTATUS  
vastgesteld

verbeelding

PLANNUMMER  
NL.IMRO.0213.BPKK500002-va01

SCHAAL  
1:1000

DATUM  
21-09-2017

