

Gemeente Brummen

Bestemmingsplan Windheuvelstraat 7

Mei 2011

Procedure	Datum
Ontwerp	Juni 2010
Vaststelling	Mei 2011
Inwerkingtreding	

Plan-idn	NL.IMRO.0213.BPBG700001-va01
Datum	26 mei 2011
Besluitnummer	4

INHOUD

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	3
1.1. Aanleiding en doel	3
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan.....	3
HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING.....	5
2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2. Bestaande situatie van het plangebied.....	5
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER.....	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.1.1. Nota Ruimte	7
3.2. Provinciaal en regionaal beleid.....	7
3.2.1. Streekplan Gelderland 2005 en regiospecifiek beleid Stedendriehoek	7
3.3. Gemeentelijk beleid	9
3.3.1. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie “Ligt op groen!”	9
3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied	9
3.3.3. Opschaling van de bestaande boerderijcamping en uitbreiding van de exploitatie- mogelijkheden	10
HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN.....	11
4.1. Milieu.....	11
4.1.1. Bodem	11
4.1.2. Geluid	11
4.1.3. Luchtkwaliteit	11
4.1.4. Bedrijvigheid.....	11
4.2. Externe Veiligheid	12
4.3. Water	12
4.4. Cultuurhistorie en archeologie.....	13
4.5. Natuurwaarden	13
4.5.1. Flora en fauna.....	13
4.5.2. Natura 2000	15
4.6. Verkeer en infrastructuur.....	16
HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING.....	17
5.1. Inleiding	17
5.2. Beschrijving planopzet en onderdelen.....	17
5.2.1. De kampeerplaatsen en recreatiewoningen.....	17
5.2.2. Extra sanitairgebouw.....	18
5.2.3. Campinggebouw	18
5.2.4. Pitstop in de bestaande hooimijt	18
5.2.5. Vervanging/geringe agrarische opslagfaciliteiten	18

5.2.6.	Ontsluiting en parkeren	19
5.2.7.	Landschappelijke inpassing	19
5.3.	Belang van het plan	19
5.4.	Weergave van de toekomstige situatie	20
HOOFDSTUK 6 PLANOPZET		21
6.1.	Analoge/digitale verbeelding	21
6.2.	Regels	21
6.2.1.	Inleidende regels	21
6.2.2.	Bestemmingsregels	21
6.2.3.	Algemene regels	22
6.2.4.	Overgangs- en slotregels	22
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID		23
7.1.	Economische uitvoerbaarheid	23

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Op het perceel Windheuvelstraat 7 te Brummen is een agrarisch bedrijf met de boerencamping 't Lentinck gevestigd. De eigenaren van de camping willen de camping uitbreiden. De uitbreiding is niet toegestaan op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied'. Om deze reden dient het plan van een nieuw planologisch regiem te worden voorzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin. Dit bestemmingsplan heeft tot doel het adequaat regelen van de toekomstige situatie en bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting.

1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Windheuvelstraat 7 te Brummen bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Brummen. Het perceel is gelegen nabij het buurtschap Voorstonden, op de grens van het Veluwemassief en het IJsseldal. Rondom het perceel bevinden zich woningen, agrarische bedrijven, agrarische gronden en bossen. Het perceel zelf bevat een agrarisch bedrijf en een boerencamping. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging van het plangebied

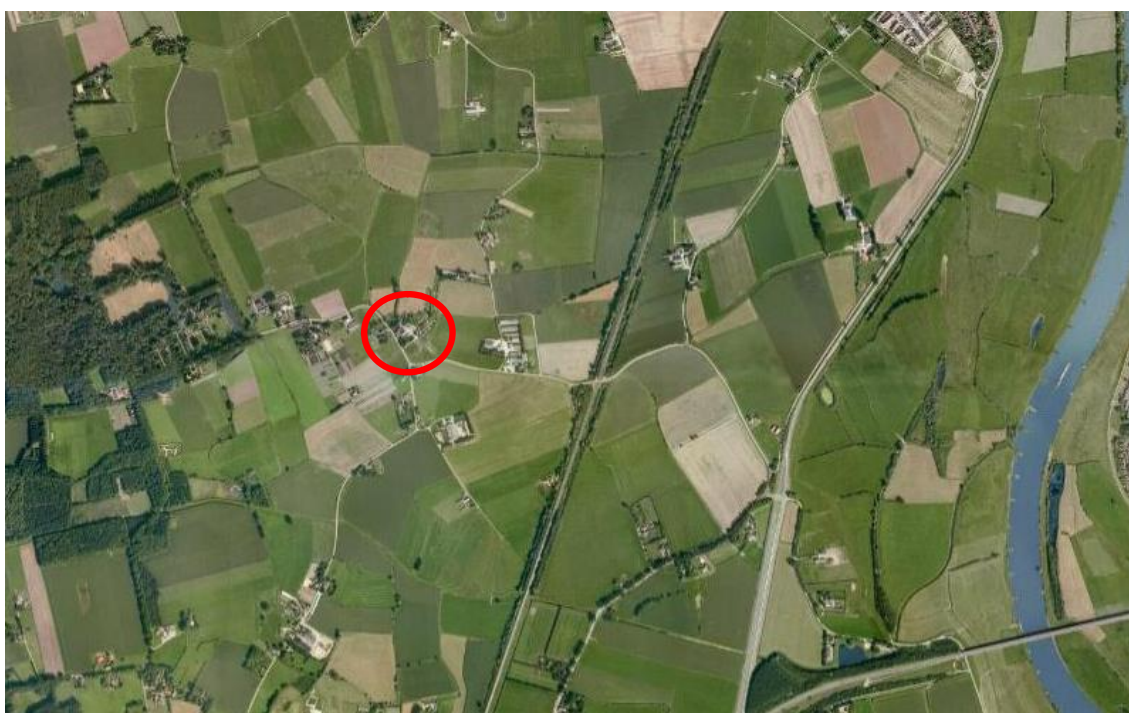
1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Brummen. De gronden en bebouwing hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden A'. Het plan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan, omdat binnen deze bestemming uitbreiding van de boerencamping niet is toegestaan. Om deze reden dient het plan te worden voorzien van een nieuw planologisch regiem. Onderhavig bestemmingsplan is om deze reden opgesteld.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1. Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Windheuvelstraat. De Windheuvelstraat vormt de centrale weg waaraan de oorspronkelijke boerenbedrijven van het buurtschap Voorstonden zijn gevestigd. De boerenbedrijven hebben eeuwenlang kunnen bestaan als gemengd bedrijf op de grens van hoog en laag. De lager gelegen gronden waren in gebruik als hooiland en veeweide terwijl op de hogere gronden akkerbouw bedreven werd. Op onderstaande afbeelding is de omgeving van het plangebied afgebeeld.



Ligging van het plangebied in de omgeving

2.2. Bestaande situatie van het plangebied

Het plangebied bevat een agrarisch bedrijf met een boerencamping. De agrarische tak van het bedrijf bestaat onder meer uit het houden van vleesvee, de productie van ruwvoer, het verbouwen van onbespoten consumptieaardappelen en de teelt van suikerbieten en granen. De minicamping, waarvoor in 1997 op basis van de Wet Openluchtrecreatie een ontheffing is verleend, heeft zich in de loop van de jaren uitgebreid tot een boerencamping met dertig mobiele kampeermiddelen en 155 m² aan gemeenschappelijke voorzieningen (een sanitairgebouw en een campingkantine).

Op de volgende tekening is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Huidige situatie van het plangebied

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Nota Ruimte

Het belangrijkste beleidskader op rijksniveau wordt gevormd door de Nota Ruimte. De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben ingestemd met deze nota op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte geeft aan dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daarin verlichting te brengen wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid of recreatiedoeleinden. Soms kan ook nieuwbouw wenselijk zijn.

Het plan past binnen de kaders van de Nota Ruimte, omdat het plan voorziet in het behoud en versterken van de vitaliteit van het platteland, door middel van versterking van de recreatieve functie en verbetering van het duurzaam voortbestaan van het bedrijf.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

De projectlocatie is gelegen in een door het Streekplan Gelderland 2005 (sinds de inwerkingtreding van de Wro is het streekplan aangemerkt als een provinciale structuurvisie) aangewezen "Waardevol Landschap". Voor Waardevol Landschap geldt de 'ja-mits' benadering. Deze houdt in dat allerlei ontwikkelingen mogelijk zijn op voorwaarde dat de kwaliteiten worden behouden of versterkt.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegingen worden gemaakt. Het project past goed binnen het regiospecifiek beleid van de Stedendriehoek en de van toepassing zijnde locatievisies, zoals vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Hierin liggen dan ook de argumenten om medewerking te verlenen aan dit plan.

3.2.1. Streekplan Gelderland 2005 en regiospecifiek beleid Stedendriehoek

Versterking regionale gebiedskenmerken en toeristisch-recreatieve kwaliteiten.

In het Streekplan Gelderland 2005 wordt een groeiende behoefte geconstateerd aan de beleving van natuur en landschap. Plattelandstoerisme kan een bijdrage leveren aan de leefbaarheid van het landelijk gebied.

Ten aanzien van recreatie en toerisme wordt in het Streekplan gesteld dat toeristische en recreatieve activiteiten in het algemeen sterk gebonden zijn aan landschappelijke kwaliteiten en specifieke gebiedskenmerken, zoals water en bosgebieden. Initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen moeten daarom worden beoordeeld op de mate van aansluiting bij de regionale gebiedskenmerken en hun bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. De provincie stimuleert extensieve vormen van recreatie en toerisme, aangezien deze vormen zich over het algemeen goed verenigen met de diverse functies in het buitengebied. Ook recreatieve nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf spelen hierbij een rol.

Krachtens het Streekplan ligt het perceel Windheuvelstraat 7 in het multifunctioneel gebied, in een zone van waardevol landschap. In het multifunctionele gebied geldt als uitgangspunt dat initiatieven voor intensieve recreatie en toerisme in beginsel mogelijk zijn.

Ook in het regiospecifieke beleid voor de regio Stedendriehoek waarbinnen het plangebied valt, wordt met betrekking tot recreatie gesteld dat de bijzondere landschappelijke en waterrijke kenmerken van de Stedendriehoek grote mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van toeristisch-recreatieve kwaliteiten van de regio.

Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is gericht op het behouden en versterken van landschappelijke kernkwaliteiten. De projectlocatie ligt even ten noorden van de ecologische verbindingszone langs de Oekense beek tussen Landgoed Brummen en de IJssel. Het gebied kent een kleinschalig mozaïeklandschap met afwisseling van relatief open gebieden tot meer besloten landschappen. Het oorspronkelijk landschap kenmerkte zich door hagen, bomen en groen langs de (lint)bebouwing van karakteristieke boerderijen met moestuinen en fruitboomgaarden. Verder van de bebouwing op de overgang van hoog naar laag had het landschap een opener karakter met de akkers op de oude rivierduinen en de hooilanden in de lager gelegen delen.

Match projectuitwerking en beleid.

Het project betreft de uitbreiding en aanpassing van de boerderijcamping als nevenactiviteit naast extensieve en milieuvriendelijke agrarische productie. De dag- en verblijfsrecreatie blijven als voorheen gericht op beleving van rust en ruimte en de authentieke ervaring van landschap en natuur in een agrarische setting. In de transformatie van de huidige “groene” boerderijcamping naar een hoogwaardige landschapscamping blijft de belangrijkste doelgroep dezelfde, namelijk de rustzoekers, wandelaars en fietsers in de categorie 50-plus. De inrichting zet versterkt in op ruimtelijke en groene uitstraling teneinde op natuurlijke wijze aan te sluiten bij de landschapsstructuur van de landelijke omgeving. Hiermee draagt het plan bij aan de beoogde kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product.

Het initiatief voorziet ook in de aanplant van nieuwe hagen. De hagen vormen verbindingselementen waarlangs kleine zoogdieren of dassen zich kunnen verplaatsen door het landschap en bieden een vestigingsplaats aan een gevarieerde flora en fauna. De aanplant past bij het oude kleinschalige landschap en verhoogt tegelijkertijd de natuurwaarden. Daarmee voorziet het plan in het behoud c.q. versterking van de regionale gebiedskenmerken en de kwaliteitsverbetering van het regionaal toeristisch-recreatieve product. Zo voldoet het plan aan de voorwaarden die het streekplan Gelderland 2005 stelt aan initiatieven voor toeristisch-recreatieve voorzieningen in dit gebied.

Bedrijfsmatige exploitatie van recreatiewoningen

De acht recreatiewoningen met de uitstraling van trekkershutten, waar het initiatief vanuit gaat, beschikken over eigen sanitair en hebben oppervlaktes tot maximaal 45 m². Krachtens het Streekplan kunnen recreatiewoningen alleen worden toegestaan indien ze gesitueerd zijn op een bedrijfsmatig geëxploiteerd terrein, vastgelegd in het bestemmingsplan. In het betreffende initiatief zullen de recreatiewoningen bedrijfsmatig worden geëxploiteerd. Ze passen hiermee in het Streekplan. In dit bestemmingsplan is adequaat en eenduidig worden opgenomen dat permanente bewoning niet toegestaan is.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Ruimtelijke ontwikkelingsvisie “Ligt op groen!”

Stimulering nieuwe vormen van werkgelegenheid met een groen profiel of werkgelegenheid die een relatie heeft met het landschap

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

Er wordt voor gekozen om deze kansen optimaal te benutten en daarmee tegelijkertijd de groene kwaliteit van de gemeente te versterken. Daarbij wordt gestreefd naar groei en differentiatie van werkgelegenheid. Nieuwe vormen van werkgelegenheid met een groen profiel of werkgelegenheid die een relatie heeft met het landschap worden gestimuleerd. Op die manier versterkt de werkgelegenheid immers de groene identiteit van de gemeente. In dit verband geeft de gemeente in “Ligt op groen!” aan zelf goede kansen te zien voor ontwikkeling van intensieve vormen van recreatie. Het initiatief sluit qua opzet en visie naadloos aan op de ontwikkelingsvisie van de gemeente.

Rood-voor-groen ontwikkelingen en ruimere exploitatiemogelijkheden, als dit bijdraagt aan het versterken aan het landschap

De Windheuvelstraat is gelegen op de overgang tussen de Oeverwal en het zogenaamde Arcadisch landschap. Krachtens Ligt op groen! zijn de overgangen interessante locaties voor nieuwe bebouwing. Het realiseren van bebouwing op de overgang sluit aan op de historische ontwikkeling waarbij juist op deze overgangen bebouwing is gerealiseerd.

Het plangebied ligt krachtens Ligt op groen! aan de rand in het landschapstype Oeverwal. Hier zijn mogelijkheden voor rood-voor-groen ontwikkelingen en ruimere exploitatiemogelijkheden zoals het plan beoogt, als dit bijdraagt aan het versterken aan het landschap. Het initiatief gaat uit van een toename van rood ten opzichte van de huidige feitelijke situatie. De totale toename van bebouwing betreft ongeveer 800 m². Om de toename van rood als gevolg van het initiatief te beoordelen moet niet alleen gekeken worden hoeveel bebouwing er bij komt ten opzichte van de huidige bebouwing, maar moeten tevens de planologische rechten worden betrokken welke het agrarische bedrijf op dit moment op grond van het vigerende bestemmingsplan heeft.

Het huidige agrarische bouwperceel heeft een oppervlakte van ruim 1 hectare. Ongeveer 15% (1.600 m²) hiervan is bebouwd. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag het gehele agrarische bouwperceel worden bebouwd ten behoeve van het agrarisch gebruik. Hoeveel vierkante meter er aan bedrijfsgebouwen reëel gezien nog binnen het agrarische bouwperceel kan worden gerealiseerd is moeilijk aan te geven, maar een verdubbeling is absoluut niet ondenkbaar. Ter versterking van het landschap voorziet het plan in de aanplant van in totaal ruim 1600 m² nieuwe landschapselementen met gebiedseigen soorten. Het plan past ook hiermee binnen Ligt op groen!

3.3.2. Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied is in december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Brummen. Het bestemmingsplan is gericht op de bescherming van de groene kwaliteiten in het buitengebied, in combinatie met een duurzaam agrarisch gebruik. Ook geeft het plan de

mogelijkheden voor andere functies aan, zoals wonen, recreatie en bedrijvigheid. De gronden en bebouwing hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden A'. Het plan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat binnen deze agrarische bestemming uitbreiding van de boerencamping niet is toegestaan. Om deze reden dient het plan te worden voorzien van een nieuw planologisch regiem. Onderhavig bestemmingsplan is om deze reden opgesteld.

3.3.3. Opschaling van de bestaande boerderijcamping en uitbreiding van de exploitatiemogelijkheden

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plan gelegen binnen de zone "agrarisch gebied". In deze zone staat het functioneren van de landbouw voorop, waarbij rekening dient te worden gehouden met de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Aan agrarische bedrijven worden mogelijkheden geboden voor verdere ontwikkeling. Multifunctionaliteit, functieverandering en verevening (rood voor groen) zijn hierbij speerpunten van het beleid.

Functieveranderingen zijn mogelijk, mits ze geen afbreuk doen aan de agrarische betekenis en landschappelijke kwaliteiten van het gebied. De kracht van het project wordt ontleend aan de combinatie van investeringen in de functies landbouw en ecologisch beheer in samenhang met, recreatieve, educatieve en culturele activiteiten. De opschaling van de bestaande boerderijcamping naar een hoogwaardige landschapscamping versterkt aldus het multifunctionele karakter van het agrarisch bedrijf, hetgeen aansluit bij de speerpunten van het beleid in dit gebied.

HOOFDSTUK 4 RANDVOORWAARDEN

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

De regelgeving stelt dat indien er ruimten worden gebouwd waar mensen blootstellingrisico's lopen door langdurig verblijf, middels een verkennend bodemonderzoek dient te zijn aangetoond dat er geen sprake is van belasting door verontreinigingsbronnen in de bodem en het grondwater ter plaatse. Omdat het project in deze ruimtelijke onderbouwing niet voorziet in de nieuwbouw van permanente verblijfsgebouwen is het uitvoeren van een bodemonderzoek in het kader van deze procedure niet noodzakelijk.

4.1.2. Geluid

Wanneer met een plan nieuwe geluidsgevoelige bebouwing, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op deze geluidsgevoelige bebouwing ten gevolge van omliggende wegen. De gevelbelasting mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van geluidsgevoelige bebouwing, waardoor het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Projecten die “niet in betekenende mate” leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Sinds augustus 2009 ligt de grens van “niet in betekenende mate” volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de gewenste grenswaarde van een stof.

Voorliggend initiatief betreft de uitbreiding van een boerderijcamping. Volgens de nieuwe Wet- en regelgeving leidt dit plan “niet in betekenende mate” tot verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening zal afgewogen moeten worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol.

De provincie Gelderland geeft in de “rapportage luchtkwaliteit 2006” aan dat de luchtkwaliteit (o.a. fijn stof en stikstofdioxide), in de gemeente Brummen goed is. Er zijn nergens knelpunten vastgesteld. Daarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarden uit de Wet Luchtkwaliteit en zijn er vanuit lucht geen beperkingen voor de uitvoering van het voorliggende plan.

4.1.4. Bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, voor milieuhinder gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone

van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

De projectlocatie ligt in de buurt van een varkenshouderij en maakt deel uit van een agrarisch bedrijf. Echter, op basis van de Wet geurhinder en veehouderijbedrijven, zijn recreatieverblijven en recreatieve voorzieningen geen geurgevoelige objecten. De Wet geurhinder en veehouderij definieert een geurgevoelig object namelijk als: een gebouw, bestemd voor en volgens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.

Recreatieverblijven zijn niet gelijk te stellen aan wonen, zodat van een geurgevoelig object geen sprake is. Daarom is een berekening van de geurhinder op de planlocatie niet noodzakelijk.

Ten aanzien van de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen valt het volgende op te merken. Aan de Windheuvelstraat 6 is een agrarisch bedrijf gevestigd. De afstand tot de veestallen van dit bedrijf is 41 meter. Dit moet minimaal 50 meter zijn en daarom is er sprake van een overbelaste situatie. Het bedrijf aan de Windheuvelstraat 6 kan derhalve nu al niet meer uitbreiden.

4.2. Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft in dit geval het risico op een ongeval met slachtoffers onder omwonenden waarbij gevaarlijke stoffen in het spel zijn. Het kan gaan om gevaarlijke stoffen in verband met stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en om mobiele bronnen, zoals een tankwagen. In de nabijheid van het plangebied is geen stationaire bron aanwezig. Ook bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied geen route voor transport gevaarlijke stoffen. Daarom wordt in dit project voldaan aan de normen voor externe veiligheid.

4.3. Water

In het beleid (waterbeheersplan 2007-2010) van het Waterschap Veluwe is "niet afwentelen" een belangrijk uitgangspunt. Kort gezegd betekent dit dat met het oplossen van het ene probleem, geen nieuw probleem mag ontstaan. Dit geldt voor het waterbeleid én voor de daarmee samenhangende kosten. Indien nodig zal het (regen)water zoveel mogelijk bovenstrooms vastgehouden worden, vervolgens (tijdelijk) geborgen worden in zogenaamde retentiegebieden en pas daarna afgevoerd worden naar elders. Ook is het beter om regen-, grond- en oppervlaktewater schoon te houden, dan het later te moeten zuiveren. Maatregelen om schone en vuile waterstromen te scheiden hebben daarom de voorkeur. Bij daken en wegen kan gedacht worden aan het loskoppelen van de regenwaterafvoer van het rioleringsstelsel. Van groot belang is dat de eisen die het watersysteem stelt, gerealiseerd worden tegen acceptabele inspanningen en kosten.

Wat betreft toevoegen van bebouwing of verharding gaat het in dit project om de realisatie van 8 recreatiewoningen, een sanitairgebouw, de uitbreiding van het campinggebouw en de realisatie van een veldschuur. De uitbreiding van het campinggebouw zal volledig binnen het agrarische bouwblok worden gerealiseerd. De recreatiewoningen en het sanitairgebouw worden

buiten het bouwblok gerealiseerd. De parkeerplaatsen en paden worden halfverhard uitgevoerd, eveneens binnen het agrarisch bouwblok.

In totaal neemt het bebouwde c.q. verharde oppervlak toe met circa 800 m². Binnen het plangebied is een groot gedeelte van de oppervlakte onverhard terrein, waardoor volledige infiltratie van (regen)water mogelijk blijft.

De regenwaterafvoer van betreffende gebouwen zal niet via het afvalwatersysteem worden geloosd, maar zal op natuurlijke wijze in de bodem infiltreren. Effectief maakt het toevoegen van verhard oppervlakte hier dus geen verschil ten opzichte van de huidige infiltratie situatie. De aanleg van een kikkerpoel zorgt zelfs voor een grotere bergingscapaciteit waarmee de waterretentie in het plangebied wordt bevorderd.

Het afvalwater van de campingkantine zal op het bestaande afvalwaterriool worden geloosd, terwijl het afvalwater van het nieuwe sanitairgebouw en de recreatiewoningen via een goedgekeurd IBA-systeem (individueel behandeling afvalwater) worden afgevoerd.

Kortom zowel kwantitatief als kwalitatief wordt aan de belangen en de beleidsdoelen van het integraal waterbeheer voldaan.

Over de plannen heeft met het Waterschap overleg plaatsgevonden in verband met de watertoets. Met de uitkomst van dit overleg is in de definitieve plannen rekening gehouden.

4.4. Cultuurhistorie en archeologie

Er zijn geen bijzondere of beschermde cultuurhistorische of archeologische waarden bekend in of nabij het plangebied. Desondanks wordt bij de inpassing van de camping wel aangesloten bij historisch-geografische en geomorfologische kenmerken van het omliggende landschap.

Het lager gelegen, westelijk deel van plangebied ligt volgens de IKAW (Indicatieve Kaart Archeologische Waarden) op gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Het oostelijk deel van de uitbreiding ligt op de overgang naar hoger gelegen terrein met een gemiddelde verwachtingswaarde de kans op archeologische vondsten in theorie wat groter is. Er zijn geen beschermde archeologische waarden in de omgeving bekend.

Voor het realiseren van de geplande gebouwen worden geen graaf- of funderingswerken dieper dan 0,5 meter onder maaiveld voorzien. Bodemroering is daarmee beperkt tot de bouwvoor, zodat verstoring van eventuele archeologische waarden of bodemvondsten niet aan de orde is en nader onderzoek daarmee niet zinvol.

4.5. Natuurwaarden

4.5.1. Flora en fauna

De Flora- en faunawet (Ffwet) regelt de soortbescherming van de in Nederland in het wild voorkomende

planten- en diersoorten. De wet verbiedt handelingen of ontwikkelingen die de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten in gevaar kan brengen (artikel 8 t/m 12). Daarnaast spreekt de wet over een zorgplicht, waarbij eenieder 'voldoende zorg' in acht moet nemen tegenover in het wild voorkomende planten en dieren. De wet verdeelt de beschermde planten- en diersoorten in drie categorieën die zijn ingedeeld in 3 tabellen. Soorten van tabel 1 genieten de lichtste vorm van bescherming, terwijl voor de soorten van tabel 3 de zwaarste bescherming

geldt. Onder bepaalde voorwaarden kan een vrijstelling gelden. Daarnaast geldt een zorgplicht, welke inhoudt dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Wanneer sprake is van mogelijke overtreding van een van de verbodsbepalingen dan is een ontheffingsprocedure aan de orde. Het Ministerie van LNV (Dienst Regelingen) kan aan de ontheffing voorwaarden verbinden ten aanzien van uitvoering van werkzaamheden en het uitvoeren van mitigerende en compenserende maatregelen.

Het plangebied is van oudsher in agrarisch gebruik als bemest en intensief bewerkt cultuurgrasland. Bijzondere natuurwaarden worden dan ook niet verwacht. Tijdens een oriënterend veldbezoek in de nazomer van 2008 zijn in het weiland alleen algemene plantensoorten van cultuurgrasland waargenomen zoals Engels raaigras, Veldzuring, Kropaar, Paardebloem, Witte klaver en Boterbloem. Op intensiever betreden gedeelten zien we verder nog Straatgras, Gewoon varkensgras en Weegbree. In de hagen komt Meidoorn veelvuldige voor, met daarnaast incidenteel Sleedoorn, Gewone vlier, Hop, Gewone braam, Spaanse aak en Roos. De kruidlaag heeft een veelal ruderaal karakter met soorten van voedselrijkere standplaatsen zoals Grote brandnetel, Witte dovenetel, Witbol en Fluitekruid. Het is bekend dat het weiland langs de hagen in het voorjaar deels geel kleurt vanwege bloeiend Speenkruid. Het betreft allen niet beschermde soorten.

De weilanden grenzend aan het plangebied zijn deels leefgebied voor weidevogels als de Kievit, die met name broeden in het lager en nattere grasland ten noorden van de camping. Op het huidige campingterrein zijn de hagen, bomenrijen en overige beplanting leefgebied voor een aantal algemene soorten, zoals bijvoorbeeld Merel, Heggemus, Roodborst en Koolmees. Alle vogelsoorten vallen onder bescherming van de Flora- en faunawet. In de aangelegde poelen, die slechts in het winterhalfjaar middels een droogvallende greppel in verbinding staan met het omliggende watersysteem, vinden vissen en amfibieën geschikt leefgebied. De camping is daarnaast foerageergebied voor vleermuizen. Alle in Nederland voorkomende vleermuissoorten zijn vermeld in tabel 3 en kennen daarom een zware beschermingsstatus.

Ten behoeve van de plaatsing van de recreatiewoningen, de extra kampeerplaatsen en de uitbreiding van gemeenschappelijke- en horecavoorzieningen vinden geen werkzaamheden plaats aan de poelen en de greppels. Er wordt daarnaast geen opgaande beplanting verwijderd en gebouwen gesloopt. Er worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing wel nieuwe hagen en solitair geplant. Er gaat daarom geen leefgebied van beschermde soorten verloren. Mogelijk kunnen de bouwwerkzaamheden en het transport van materiaal verstoring van broedvogels betekenen. Dit is echter niet te verwachten omdat de aanwezige vogelsoorten gewend zijn aan menselijke aanwezigheid en werkzaamheden die met de huidige agrarische functie gepaard gaan. Daarnaast hebben de werkzaamheden een tijdelijk karakter. Voor het overige is de landschapscamping alleen in de zomermaanden buiten het broedseizoen druk bezet. Om effecten op broedende vogels uit te sluiten is het aan te bevelen om de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Gezien de aangetroffen vogelsoorten is de periode september 2010 – februari 2011 een geschikte periode. Daarnaast is het aan te bevelen om de werkzaamheden bij daglicht uit te voeren en geen gebruik te maken van kunstverlichting. Hiermee wordt voorkomen dat vleermuizen in hun foerageergedrag worden gestoord. Wanneer buiten het broedseizoen wordt gewerkt en wanneer er geen kunstlicht wordt toegepast, wordt voorkomen dat een verbodsbepaling wordt overtreden. Er is dan geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en Faunawet.

4.5.2. Natura 2000

Het gebied 'Landgoederen Brummen' maakt deel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. De bescherming van Natura 2000-gebieden is geregeld in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. In 2005 is de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 (verder Natuurbeschermingswet) van kracht geworden. De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten, waaronder Natura 2000-gebieden. Om schade aan een Natura 2000-gebied te voorkomen, bepaalt Artikel 19d, (1e lid) dat het verboden is om zonder vergunning, of in strijd met aan die vergunning verbonden voorschriften of beperkingen (..) projecten of andere handelingen te realiseren onderscheidenlijk te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstelling de kwaliteit van de aangewezen natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Zodanige projecten of andere handelingen zijn in ieder geval projecten of handelingen die de natuurlijke kenmerken van het desbetreffende gebied kunnen aantasten. Om te beoordelen of een project (eventueel onder voorwaarden) kan worden toegelaten, moeten de effecten op de instandhoudingsdoelstellingen in beeld worden gebracht.

Landgoederen Brummen bestaat uit de deelgebieden Leusveld, Landgoed Brummen en de Empesche en Tondensche Heide. Deze terreinen op de overgang van de Veluwe naar het IJsseldal danken hun bijzondere ecologische kwaliteit aan kwel- en bronwater. In het verleden is hier op uitgebreide schaal blauwgrasland aanwezig geweest. Hoewel de grondwaterinvloed sterk is verminderd, heeft de bijzondere geohydrologische gesteldheid, in combinatie met het gevoerde beheer, ervoor gezorgd dat schraalland- en veenrestanten nog steeds een refugium vormen voor elders verdwenen planten en dieren. Deze kunnen bij de geplande regionale herstelmaatregelen een uitbreiding van hun geschikte leefgebied tegemoet zien. Eén van de belangrijke soorten hier is de kamsalamander, die op de hele reeks van landgoederen in de flanken van het IJsseldal een geschikt leefgebied vindt (website minlnv).

De instandhouding van habitattypen en leefgebied voor soorten wordt bepaald door de omgevingscondities. Voor het Natura 2000-gebied landgoederen Brummen zijn met name te lage grondwaterstand en afname van de kwelsituatie tezamen met een verrijking van de bodem door stikstofdepositie de achterliggende oorzaak voor een matige kwaliteit voor een aantal habitattypen. In het concept beheerplan Natura 2000 zijn maatregelen opgenomen om de situatie voor soorten en habitattypen te verbeteren.

De bestaande landschapscamping is op grote afstand (ca 500 meter) van het Natura 2000-gebied gelegen. Voor de realisatie van de recreatiewoningen, de extra kampeerplaatsen en de uitbreiding van gemeenschappelijke- en horecavoorzieningen hoeft geen (bron)bemaling te worden toegepast of vinden op andere wijze ingrepen plaats aan het watersysteem. Het water dat door de toename van het (semi-) verhard oppervlak wordt opgevangen, wordt ter plekke in de grond geïnfiltreerd. De voorgenomen activiteit leidt in geen geval tot een verandering van de grondwatersituatie in het Natura 2000 gebied of peilverandering in watergangen die tot het watersysteem van het Natura 2000 gebied behoren. Mensen die op de camping verblijven, zullen mogelijk wel recreëren in het Natura 2000-gebied. Aangezien het niet is toegestaan om zich buiten wegen en paden te begeven, worden geen habitattypen vertrapt of soorten verstoord. De voorgenomen activiteit leidt ook niet tot een toename van stikstofdepositie.

De realisatie van acht recreatiewoningen, extra kampeerplaatsen en de uitbreiding van gemeenschappelijke en horecavoorzieningen heeft daarom geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied landgoederen Brummen.

4.6. Verkeer en infrastructuur

Het streekplan geeft aan dat het initiatief niet mag leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Het initiatief zal leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Ten opzichte van de huidige feitelijke situatie komen er 18 kampeerplekken en 8 recreatiewoningen bij. Het is moeilijk aan te geven wat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het initiatief zal zijn.

Indien ervan uitgegaan wordt dat de gasten van iedere campingplek (kampeerplek + recreatiewoning) een keer per dag de camping per auto verlaten spreken we over twee verkeersbewegingen (weggaan en terugkomen) per campingplek per dag. Dit komt op neer op 52 verkeersbewegingen per dag. Momenteel zorgt de camping met 30 plekken ook voor verkeersbewegingen. Uitgaand van twee verkeersbewegingen per kampeerplek per dag zijn er thans 60 verkeersbewegingen per dag. Uiteraard zijn de gegeven verkeersbewegingen zeer indicatief. Bovendien zijn ze sterk afhankelijk van de bezettingsgraad van de camping. Daarnaast zullen er nog een beperkt aantal extra verkeersbewegingen zijn van personen die het terras onder de hooimijt bezoeken.

Daarnaast is er een vergelijkbare toename te verwachten van het aantal fietsverkeersbewegingen per dag. De verkeerssituatie kan de toename van het aantal verkeersbewegingen aan. Bovendien is buiten het toeristenseizoen geen sprake van een structurele toename van het aantal verkeersbewegingen.

Om de routing op het terrein beter en veiliger te maken is naast de huidige ontsluiting op de openbare weg een extra ontsluiting voorzien aan de Windheuvelstraat. Door de huidige ontsluiting vorm te geven als inritconstructie en de extra ontsluiting als uitritconstructie, ontstaat een heldere verkeerskundige situatie met één rijrichting. Bovendien wordt de relatieve toename van het aantal verkeersbewegingen van aankomende en vertrekkende gasten (camping, boerderij, verlening van het recreatie seizoen en pitstop) hierdoor gespreid.

Op grond van de parkeernota van de gemeente Brummen is een inschatting gemaakt van de parkeerbehoefte bij realisatie van het initiatief. Voor een café, bar, cafetaria geldt een minimum van 6 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (90 m² campingkantine + 50 m² terras = 139 m² = 8,4 parkeerplaats). Daarbij komt nog 1,2 parkeerplaats per kampeerplaats/trekkershut zijnde 67,2 parkeerplaatsen ofwel in totaal 75,6 parkeerplaatsen. In de praktijk zal de parkeerbehoefte lager liggen vanwege een zekere mate van dubbeltelling in deze schatting. Er is voldoende ruimte op het eigen terrein aanwezig om de benodigde parkeerruimte te realiseren.

Geconcludeerd kan worden dat de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering vormen voor de uitvoering van het project.

HOOFDSTUK 5 PLANBESCHRIJVING

5.1. Inleiding

De eigenaren van het perceel Windheuvelstraat 7 te Brummen willen de boerencamping uitbreiden. De uitbreiding van de camping is voorzien in de noordelijke richting. Deze gronden worden momenteel gebruikt als weide. De camping zal na de uitbreiding de volgende onderdelen bevatten: 48 standplaatsen, 8 recreatiewoningen, twee sanitairgebouwen, een (uitgebreide) campingkantine (lichte horeca), pitstop onder de hooimijt (lichte horeca), en een nieuwe ontsluiting op de Windheuvelstraat. Naast de uitbreiding van de camping wordt een bestaande schuur en een carport vervangen door een nieuwe veldschuur. Deze veldschuur wordt gerealiseerd ter bevordering van het aanwezige agrarische bedrijf.

5.2. Beschrijving planopzet en onderdelen

Het plan voorziet in de uitbreiding en aanpassing van de boerencamping als nevenactiviteit naast extensieve en milieuvriendelijke agrarische productie. De uitbreiding is noodzakelijk voor de continuïteit en toekomst van het agrarische bedrijf. Na de uitbreiding blijven de nevenactiviteiten gericht op de extensieve verblijfsrecreatie, beleving van rust en ruimte en authentieke ervaring van landschap en natuur in een agrarische setting. In de transformatie van de huidige 'groene' boerencamping naar een hoogwaardige landschaps-camping blijft de belangrijkste doelgroep dezelfde, namelijk de rustzoekers, wandelaars en fietsers in de categorie 50 plus. De inrichting heeft een ruimtelijke en groene uitstraling en is op natuurlijke wijze ingepast in de landschapsstructuur van de landelijke omgeving (zie ook het inrichtingsplan aan het einde van dit hoofdstuk).

5.2.1. De kampeerplaatsen en recreatiewoningen

De boerencamping bevat momenteel 30 mobiele kampeermiddelen. Na de uitbreiding worden dit 48 standplaatsen en worden er tevens 8 recreatiewoningen aan toegevoegd. De recreatiewoningen zullen de uitstraling hebben van een luxe trekkershut. Gelet op de uitleg van het begrip trekkershut in het Streekplan van de provincie Gelderland, moeten deze uitvoeringen als recreatiewoning bestemd worden.

De nieuwe kampeerplaatsen worden aansluitend aan de huidige standplaatsen in noordelijke en noordoostelijke richting gerealiseerd. De uitbreiding is ruim opgezet met plaatsen die tenminste 100 m² groot zijn. Ze zijn zó geordend dat ze alle liggen aan een groene haag of aan struweel en alleen ter weerszijde grenzen aan een andere standplaats. Deze ordening biedt de garantie dat de recreanten de rust en ruimte maximaal kunnen ervaren. De plaatsen worden uitgevoerd als onverharde grasveldjes en de meeste krijgen een lichtnetaansluiting. Het tentenveldje wordt verplaatst naar de noordoostzijde van de camping. De gronden die nodig zijn voor de uitbreiding van de plaatsen en de overige voorzieningen en landschappelijke beplantingen zijn momenteel nog als weiland in gebruik.

Met de bouw en inrichting van 8 recreatiewoningen wordt een nieuwe dimensie toegevoegd aan de verblijfsfunctie van de camping. De recreatiewoningen zijn geprojecteerd in 3 groepjes in de hoeken van de camping, enigszins afgescheiden van de kampeerplaatsen. De recreatiewoningen hebben een vloeroppervlakte van maximaal 45 m² en zijn voorzien van 4-5 slaapplekken, een kleine verblijfsruimte, een basale keukeninrichting en eigen sanitaire voorzieningen.

5.2.2. Extra sanitairgebouw

De boerencamping bevat momenteel één sanitairgebouw in bestaande (voormalig) agrarische bebouwing. Vanwege de toename van de capaciteit van de camping is het noodzakelijk om een extra sanitairgebouw op te richten. Deze wordt in het noordoostelijk deel van de camping gerealiseerd, ten einde de loopafstand vanaf de kampeerplaatsen naar het gebouw zo kort mogelijk te houden. Het gebouw wordt landschappelijk ingepast, zodat het geen afbreuk doet aan de kwaliteit van de locatie en de omgeving. Het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen met pannen en heeft een afmeting van circa 8 x 5 meter, een goothoogte van 2.20 meter en een nokhoogte van maximaal 4 meter. Het gebouw biedt ruimte voor twee toiletten, 2 douches, 4 wastafels en 1 wasmachine.

5.2.3. Campinggebouw

De eigenaren van de boerencamping willen de bezettingsgraad van de camping in het voor- en naseizoen verbeteren door meerdaagse groepsarrangementen aan te bieden, met gebruik van de campingkantine en ontspannings- en recreatieruimte. Om de verblijfsrecreatie buiten het hoogseizoen verder te bevorderen, wordt tevens de mogelijkheid geboden om het campinggebouw te gebruiken voor kleinschalige culturele en educatieve bijeenkomsten of voor het geven van cursussen gelieerd aan natuur- en plattelandsbeleving, groenvoorlichting en – informatie of als startpunt voor natuurwandelingen.

Vanwege de beoogde verlenging van het recreatieseizoen, de toename van de campingcapaciteit en om de campinggasten meer comfort te kunnen bieden en beter te kunnen bedienen, bijvoorbeeld met een ontbijtservice, zal het aanwezige campinggebouw uitgebreid en aangepast worden. Deze uitbreiding/ aanpassing behelst:

- Het weer- en winddicht maken van de entree van het bestaande campinggebouw door middel van een halfronde serre van circa 15 m² en het optrekken van een spouwmuur;
- Het vergroten van de ontspannings- en recreatieruimte naar 100 m² en de realisatie van een keuken annex kantine (lichte horeca) van circa 30 m²;
- uitbreiding bestaande sanitairruimte voor de campinggasten.

De uitbreiding zal plaatsvinden in de bestaande werkplaats/opslagloods, welke nu reeds gebruikt wordt als campinggebouw.

5.2.4. Pitstop in de bestaande hooimijt

In het toeristenseizoen bestaat de behoefte aan een rustpunt voor fietsers en wandelaars langs de Windheuvelstraat. Met een verkooppunt in de vorm van een 'pitstop' onder de bestaande hooimijt (circa 50 m²), met zitjes in het bosje aan het begin van de oprit naar de camping, kan worden voorzien in de vraag. De voorziening met beperkte openstelling is gericht op passanten/recreanten/deelnemers aan fietsroutes die langs het erf van de camping komen. De verkoop is beperkt tot kleine versnaperingen als koffie met gebak, thee, fris, zwak alcoholische dranken, ijs en streekgeen producten waaronder broodjes en snoep.

5.2.5. Vervanging/geringe agrarische opslagfaciliteiten

Voor een efficiënte bedrijfsvoering is het nodig om een oude schuur (circa 30 m²) en carport (circa 55 m²) plaats te laten maken voor een nieuwe veldschuur (circa 125 m²) voor de opslag van hooi en stro en landbouwmachines. Daarnaast zijn er plannen om de bestaande werkplaats/opslagloods te vergroten zodat het een vloeroppervlak van circa 50 m² extra krijgt..

5.2.6. Ontsluiting en parkeren

Naast de huidige ontsluiting van de openbare weg is er een extra ontsluiting voorzien aan de Windheuvelstraat. Door de huidige ontsluiting vorm te geven als inritconstructie en de extra ontsluiting als uitritconstructie ontstaat een heldere en veilige verkeerskundige situatie met eenrichtingsverkeer op het terrein. Bovendien wordt de relatieve toename van het aantal verkeersbewegingen van aankomende en vertrekkende gasten (camping, boerderij, verlenging van het recreatie seizoen, pitstop) hierdoor verspreid.

De extra parkeervoorziening (circa 200 m²) wordt aansluitend aan de bestaande parkeerruimte ingericht. Auto's van gasten mogen niet worden gestald bij de kampeerplaatsen. De parkeerplaatsen en de minimaal benodigde terreinpaden worden uitgevoerd in halfverharding met een groene uitstraling. De parkeerplaatsen worden volledig binnen het agrarisch grondgebied (of bouwvlak) gerealiseerd. De parkeerplaatsen zijn bestemd voor de gasten van de camping en voor bezoekers van het agrarisch bedrijf.

5.2.7. Landschappelijke inpassing

Om de beoogde uitbreiding en aanpassing van bebouwing met voorzieningen in te passen in de landelijke omgeving wordt een samenhangend pakket van landschappelijke maatregelen uitgevoerd. Vooruitlopend op de besluitvorming is reeds een begin gemaakt met de aanplant van ruim 1600 m² hagen en struweel met gebiedseigen soorten, in beperkte mate aangevuld met inheemse solitaire bomen of boomgroepen. Zo wordt geborgd dat bij de ingebruikname de groenstructuur al volume en massa heeft en direct zijn inpassend effect zal hebben.

5.3. Belang van het plan

De recreatieve activiteiten en daaraan ondergeschikte culturele en/of educatieve activiteiten, functioneren nu en in de toekomst als nevenactiviteit / onderdeel van het agrarisch bedrijf. Het bestaande agrarische bedrijf heeft een waarde van 28 Nederlandse grootte eenheden (NGE) en valt hiermee binnen de categorie kleine bedrijven, dat niet in staat is om op basis van de agrarische activiteiten een volledig inkomen te verdienen (CBS, december 2002). De investeringen in de agrarische tak en de uitbreiding van de campingactiviteiten zijn noodzakelijk voor de continuïteit en duurzame instandhouding van het agrarisch bedrijf. Dat is een voorwaarde voor het genereren van een gezinsinkomen voor de ondernemer en daarmee indirect voor de leefbaarheid van het buitengebied.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegingen worden gemaakt. Het project past goed binnen het regiospecifiek beleid van de Stedendriehoek, het streekplan Gelderland 2005 en de ontwikkelingsvisie van de gemeente Brummen "Ligt op groen!". Hierin liggen dan ook de argumenten om medewerking te verlenen aan dit plan.

Behoud van het agrarisch bedrijf met versterking van de recreatieve functie is niet alleen van belang voor het duurzaam voortbestaan van het bedrijf, maar doet ook recht aan de versterking van de werkgelegenheid en groene identiteit van de gemeente, zijnde een belangrijk speerpunt van beleid. Er is met andere woorden ook sprake van een persoonsoverstijgend belang.

5.4. Weergave van de toekomstige situatie

Op de volgende afbeelding is de toekomstige situatie van het plangebied weergegeven.



Toekomstige situatie

HOOFDSTUK 6 PLANOPZET

De analoge/digitale verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan, dat bindend is voor de burger en de overheid.

6.1. Analoge/digitale verbeelding

Bij dit plan hoort één analoge/digitale verbeelding. De verbeelding is eenvoudig van opzet. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen. De verbeelding bevat twee bestemmingen ('Agrarisch met waarden' en 'Recreatie') en twee dubbelbestemmingen ('Waarde-Archeologie' en 'Waterstaat-Beheerzone Watergang').

6.2. Regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

6.2.1. Inleidende regels

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

Begrippen

In Begrippen is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP2008, de rest is afkomstig uit het handboek Brummen en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

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

6.2.2. Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elk bestemmingsartikel is, overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

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

6.2.3. Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene procedureregels

In de Algemene procedureregels wordt aangegeven dat bij een wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

6.2.4. Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht

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

Slotregel

De Slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID

7.1. Economische uitvoerbaarheid

Over de economische uitvoerbaarheid van het project valt het volgende op te merken. Voornoemd project is een particulier initiatief dat privaat wordt gefinancierd zonder publieke middelen. Naast de uitbreiding van de camping wordt ook geïnvesteerd in de agrarische bedrijfsactiviteiten. De investeringen zullen gespreid in de tijd plaatsvinden zodat de capaciteit in evenwicht blijft met de vraag en de financieringlast verantwoord blijft.

Vooruitlopend op de besluitvorming is reeds geïnvesteerd in de aanplant van in totaal ruim 1600 m² hagen, struweel met gebiedseigen soorten, bomenrijen en inheemse solitair. Verder worden de kosten voor het uitvoeren van planontwikkeling en de planologische procedure op grond van de Wro inclusief de van toepassing zijnde leges gedragen door de initiatiefnemer. Tevens zal in aansluiting op het gemeentelijk beleid een planschadeovereenkomst worden gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer waarmee hij zich verbindt de voor vergoeding in aanmerkingkomende planschade aan de gemeente te compenseren. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

