

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

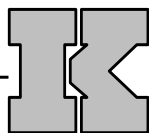
**Pongeweg 2
Hall**

STATUS: Definitief



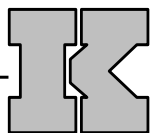
Datum: Zutphen, mei 2012
Opdrachtgever: Fam. Jansen
Projectnummer: 311004

Auteur: R.B. Wissels	Paraaf	Gecontroleerd door F.J. Egers	Paraaf
-------------------------	--------	----------------------------------	--------



Inhoud

1. INLEIDING	4
2. BELEIDSKADER	6
2.1 RIJKSBELEID	6
2.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	6
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	8
3. BESCHRIJVING BOUWPLAN	10
3.1 HUIDIGE SITUATIE	10
3.2 GEWENSTE TOEKOMSTIGE SITUATIE	10
3.3 BESTEMMINGSPANTOETS	11
4. INTEGRALE AFWEGINGEN.....	14
4.1 BODEM	14
4.1.1 ONDERZOEKSOPZET	14
4.1.2 VOORONDERZOEK & RESULTATEN HISTORISCH ONDERZOEK (NVN 5725)	14
4.1.3 RESULTATEN VELDWERK	14
4.1.4 ANALYSERESULTATEN	15
4.1.5 CONCLUSIE BODEMONDERZOEK	15
4.2 WATER	15
4.2.1 INLEIDING	15
4.2.2 AFSTEMMING BOUWPLAN MET WATERSCHAP VELUWE	15
4.2.3 GEVOLGEN TOEKOMSTIGE SITUATIE	15
4.2.4 WATERPARAGRAAF	17
4.2.5 CONCLUSIE	18
4.3 ECOLOGIE.....	19
4.3.1 INLEIDING (WETGEVING).....	19
4.3.2 ECOLOGISCH ONDERZOEK	19
4.3.3 GEGEVENS LOCATIE.....	19
4.3.4 WAARNEMINGEN	19
4.3.5 NADER ONDERZOEK.....	20
4.3.6 CONCLUSIE FLORA- & FAUNATOETS	21
4.4 ARCHEOLOGIE	21
4.4.1 UITGANGSPUNTEN.....	21
4.4.2 ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING	21
4.4.3 ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN IN DE OMGEVING.....	21
4.4.4 ARCHEOLOGISCH SCENARIO VOOR ONTWIKKELINGSLOCATIE	21
4.4.5 CONCLUSIE ARCHEOLOGISCHE TOETS.....	22
5. RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT OP DE OMGEVING	23
5.1 BEELDVORMING	23
5.1.1 GESCHIEDENIS HALL	23
5.1.2 BEELD VAN DE OMGEVING	23



5.2	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	25
5.3	VERKEER EN PARKEREN.....	26
5.4	DUURZAAM BOUWEN.....	26
5.5	ECONOMISCHE ASPECTEN.....	28
5.5	FUNCTIEVERANDERING VERSUS OMLIGGENDE BEDRIJVEN	28
6.	CONCLUSIE	29

BIJLAGE 1 BOUWVLAK VOOR FUNCTIEVERANDERING

BIJLAGE 2 INRICHTINGSPLAN

BIJLAGE 3 VERKENNEND BODEMONDERZOEK

BIJLAGE 4 WATERPARAGRAAF

BIJLAGE 5 ECOLOGISCHE ONDERZOEKEN

BIJLAGE 6 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

BIJLAGE 7 BESLUIT B&W ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK

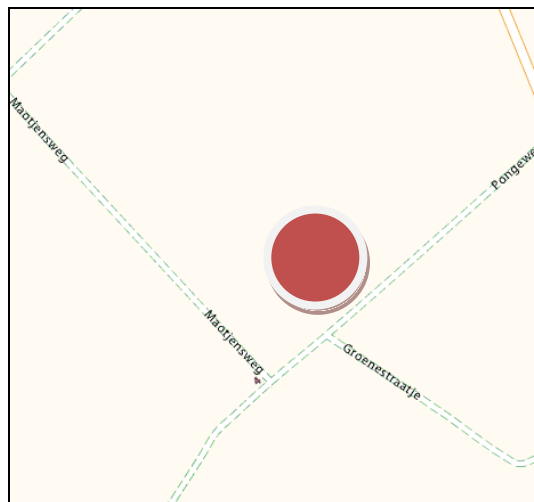
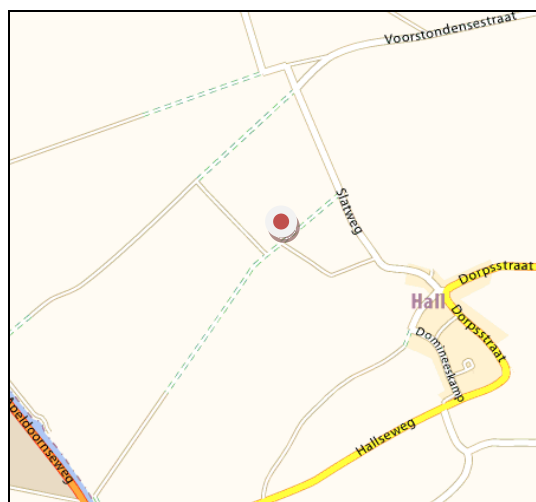
1. INLEIDING

Door de familie Jansen is De Klinker Milieu Adviesbureau gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing te schrijven ten behoeve van een wijziging op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008.

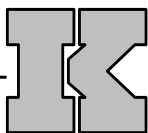
De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Hall aan de Pongeweg nummer 2. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Brummen, sectie M, perceelsnummer 184. De coördinaten van de locatie zijn: X = 203.291 en Y = 458.819. De locatie heeft een oppervlakte van 4,5 hectare waarvan 200 m² bebouwd zal gaan worden. Het bouwvlak wat hiervoor benodigd zal zijn, is 1.000 m² en hiervoor zal functieverandering noodzakelijk zijn.

De locatie ligt ten noordwesten van de bebouwde kom van Hall. De omgeving van de projectlocatie wordt gekenmerkt door weilanden. Ten zuidoosten van de locatie is de Pongeweg gelegen en ten zuidwesten is de Maôjtjensweg gelegen.

Onderstaand is de ligging weergegeven.



Het perceel is eigendom van de familie Jansen. De projectlocatie waarvoor functieverandering noodzakelijk is, is in bijlage 1 omlijnd aangegeven.

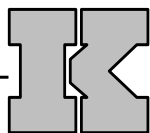


Aanleiding voor deze ruimtelijke onderbouwing en wijziging op bestemmingsplan Buitengebied 2008, is de wens van de opdrachtgever om in het kader van “Ligt op groen”, schuren te slopen en er een woning voor in de plaats bouwen. In verband met deze ruimtelijke onderbouwing zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Dit zijn de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek;
- Waterparagraaf;
- Quicksan;
- Archeologisch onderzoek.

Op basis van de geldende bestemming blijkt, dat woningbouw op de locatie thans niet mogelijk is (bestemmingsplan Buitengebied 2008). Deze ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om planologische- en juridische argumenten te geven dat het bouwplan (realisatie woning met bijgebouw) acceptabel is, op de locatie Pongeweg 2 te Hall. Tevens wordt bepaald middels welke wijze de bestemming op de projectlocatie gewijzigd dient te worden.

De navolgende rapportage betreft een zogenaamde ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk twee worden een beschrijving gegeven van de relevante beleidscontext. Hoofdstuk drie geeft een beschrijving van de huidige situatie en de gewenste situatie. Tevens wordt hier het bouwplan getoetst aan het vigerende ruimtelijke relevante beleid. In hoofdstuk vier zijn samenvattingen gegeven van de uitgevoerde onderzoeken die in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing uitgevoerd zijn. Hoofdstuk vijf bevat een beschrijving van de maatschappelijk en economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het bouwplan. In hoofdstuk zes wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen.



2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk volgt een overzicht van de meest relevante nota's en beleidsstukken op Rijksniveau, provinciaal, regionaal én gemeentelijk beleidsniveau.

2.1 RIJKSBELEID

De hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het Rijk zijn geformuleerd in de “Nota Ruimte”. In de “Nota Ruimte” (in werking getreden op 27 februari 2006) zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Hierbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke (hoofd)structuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota heeft vier algemene doelen:

- Versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
- Krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
- Waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden);
- Veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat “Ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat het kabinet uit van het motto: “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De “Nota Ruimte” ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Ruimte voor ontwikkeling betekent ook dat het Rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang zekerheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

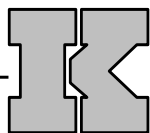
Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven.

2.2 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID

Streekplan Gelderland 2005

Op 29 juni 2005 heeft Provinciale Staten het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. Het is in september 2005 van kracht geworden en nog steeds geldig. In het Streekplan is generiek beleid opgenomen voor functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing. De provincie heeft een viertal doelen op het gebied van hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing:

- Land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- De behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie werken accommoderen in



vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;

- Niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied ruimte bieden;
- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

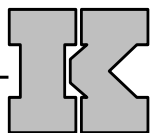
De provincie ziet zowel wonen als werken als een geschikte vorm van hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Bij functieverandering naar wonen kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden, waarbij deze zoveel mogelijk komen in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Er wordt daarbij uitgegaan van een reductie van ten minste 50% van de bebouwing (alle opstallen exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingsplanherziening. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden gebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw.

Van de door de provincie gehanteerde maatvoering kan afgeweken worden, mits dit past binnen een door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionale beleidsinvulling voor functieverandering.

Regionaal kader functieverandering Stedendriehoek

Van de mogelijkheid (uit het Streekplan Gelderland 2005) om een regionale beleidsinvulling voor functieverandering te maken is door de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen uit de regio Stedendriehoek gebruik gemaakt. Het resultaat hiervan is de nota "Waar de stallen verdwijnen". In deze nota is omschreven welke regels de gemeenten willen hanteren bij functieverandering van vrijgekomen en vrijkomende (agrarische) gebouwen in het buitengebied. Op 7 juli 2008 heeft het College van Gedeputeerde Staten van Gelderland besloten het beleid uit deze nota met nadere overwegingen in de plaats te laten treden van het generieke beleid in het Streekplan Gelderland 2005. De regionale nota wijkt op de volgende punten af van het Streekplan Gelderland 2005:

- Het biedt de mogelijkheid voor het bouwen van één of meer vrijstaande woningen naast de mogelijkheid van meerdere wooneenheden in één woongebouw. In alle gevallen van functieverandering moet de omgevingskwaliteit er per saldo op vooruit gaan.
- Het biedt de mogelijkheid om nieuwbouw te plegen voor functieverandering naar werken en de combinatie wonen/werken. Dit in gevallen waarin sloop en nieuwbouw noodzakelijk zijn om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen. En in gevallen waarin nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.



- Binnen de mogelijkheden van het Streekplan Gelderland 2005 (maximaal 50% hergebruik voor wonen) maken de gemeenten met het beleidskader maatwerk mogelijk. Maatwerk dat recht doet aan de landschappelijke en functionele verschillen tussen gebiedsdelen binnen de regio. In een groot deel van het gebied is minder dan 50% hergebruik mogelijk. In een beperkt deel van het gebied is hergebruik (voor wonen) tot 50% mogelijk.
- In een deel van het gebied is meer hergebruik / nieuwbouw voor werken mogelijk dan 500 m², namelijk tot 750 m².

Afgesproken is dat alle gemeenten verevening/kwaliteitsbijdragen zullen eisen ten behoeve van het verbeteren van de omgevingskwaliteit op het erf en directe omgeving. De afzonderlijke gemeenten kunnen besluiten tot het al of niet toepassen van verevening ten behoeve van een gemeentelijk landschapsfonds en/of een fonds voor sociale woningbouw.

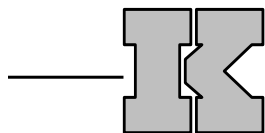
2.3 GEMEENTELIJK BELEID

De Raad van Brummen heeft een motie aangenomen bij de vaststelling van de nota “Waar de stallen verdwijnen”. Voor Brummen geldt dat, rekening houdend met het regionale beleidskader van vrijkomende agrarische bebouwing, het restrictieve beleid van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie “Ligt op Groen” onverkort wordt toegepast. Daarnaast is er de beleidsregel “Functieverandering in het buitengebied” als aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Hiermee is een koppeling gemaakt met de ruimtelijke ontwikkelingsvisie “Ligt op groen”.

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie “Ligt op groen”

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

De projectlocatie bevindt zich in de zone “arcadisch landschap” uit de ruimtelijke ontwikkelingsvisie “Ligt op groen”. In het “arcadisch landschap” wil de gemeente Brummen geen verdere versterking. Vanwege de kwaliteiten van dit gebied zijn rood-voor-groen ontwikkelingen in dit gebied niet passend. Alleen voor agrariërs wordt een uitzondering gemaakt. Ten behoeve van een duurzame instandhouding is schaalvergroting en nieuwe bebouwing, binnen de grenzen van het bestemmingsplan buitengebied, wel acceptabel.



Voor het overige zijn er mogelijkheden voor diverse zogenaamde rood-voor-rood ontwikkelingen als dit leidt tot een duurzame situatie en als het een bijdrage levert aan het verbeteren van de kwaliteit van natuur en landschap. Hierbij is dus sprake van een ontwikkeling waarbij geen rood (bebouwing) wordt toegevoegd, maar het gaat om functieverandering, mogelijk herbouw en verevening. In de zone “arcadisch landschap” is verdere verstening per saldo niet wenselijk. Voor vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing wordt er gezocht naar passende nieuwe functies waarbij het aandeel bebouwing bij voorkeur afneemt.

Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan Buitengebied 2008 kunnen agrarische bedrijven een andere niet-agrarische bedrijfsfunctie krijgen. Daarnaast zijn nevenfuncties en woningsplitsing mogelijk. Op de locatie is in het huidige bestemmingsplan slechts de mogelijkheid om bestaande gebouwen van functie te veranderen.

Beleidsregel “Functieverandering het buitengebied”

De gemeenteraad van Brummen heeft een aanvulling op het bestemmingsplan Buitengebied 2008 vastgesteld op 18 februari 2010. Deze aanvulling betreft de beleidsregel “Functieverandering in het buitengebied” en is opgesteld omdat er in toenemende mate vraag was om vrijgekomen bedrijfsgebouwen om te zetten in één of meer woningen na afbraak van de bedrijfsgebouwen. Door middel van de beleidsregel wordt dit onder voorwaarden toegestaan. De voorwaarden waaraan voldaan moeten worden zijn gebaseerd op de regionale nota “Waar de stallen verdwijnen”.

Voor het bouwen van een woning moet er minimaal 500 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt worden. De te bouwen woning mag dan een oppervlakte hebben van maximaal 150 m². Hierbij is tevens een bijgebouw toegestaan van maximaal 75 m² welke op maximaal 25 meter afstand van de woning gesitueerd is. Het bijgebouw moet ten dienste staan van de woning. Het totale bestemmingsvlak mag maximaal 1.500 m² omvatten. Tevens dient de bestaande perceelsontsluiting gebruikt te worden voor alle woningen. Voor de hoogte van de woning zal aangesloten worden op de genoemde waarden in het bestemmingsplan Buitengebied 2008. Dit houdt in dat de hoogte van de woning maximaal negen meter mag zijn met een goothoogte van drie meter. Het bijgebouw mag maximaal zes meter hoog zijn met eveneens een goothoogte van drie meter.

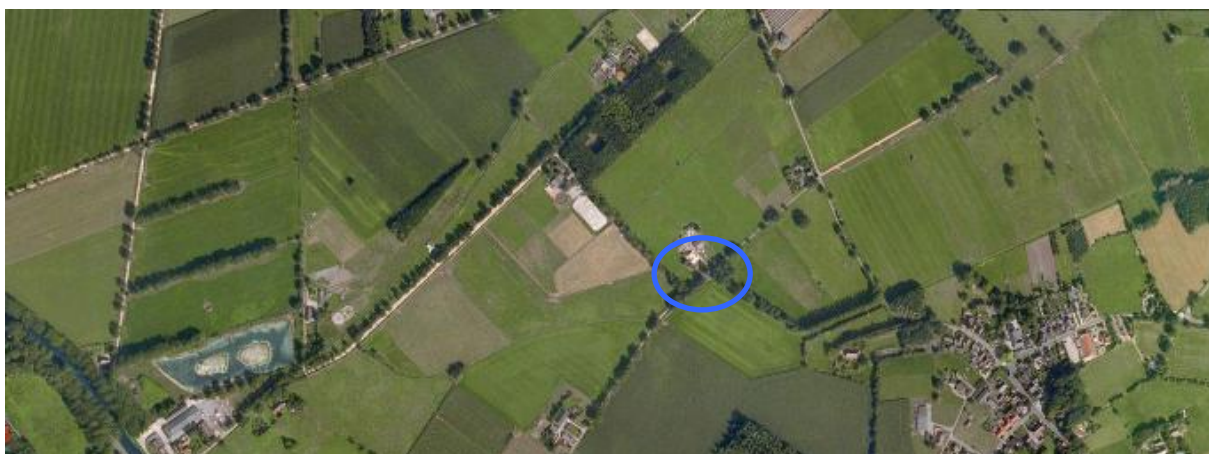
3. BESCHRIJVING BOUWPLAN

3.1 HUIDIGE SITUATIE

Op de onderstaande luchtfoto is de ligging van het perceel van de opdrachtgever aan de Pongeweg 2 te Hall, gemeente Brummen, aangegeven. Het perceel is gelegen tussen het Apeldoorn-Dierens Kanaal en het dorp Hall. Op dit moment staan er op het perceel een woning en drie schuren.

De recentelijk verbouwde burgerwoning is landschappelijk goed ingepast. Het voorerf heeft een historische uitstraling met de hagen, enkele solitaire bomen een weide en de boomgaard. De bestaande opstallen aan de achterkant hebben geen historische waarde en kunnen worden afgebroken om plaats te maken voor één schuur.

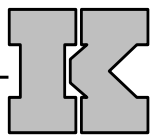
Het dorp Hall ligt niet op de oeverwallen maar maakt nog deel uit van de Veluwe flank. De Oekensebeek en Eerbeekschebeek stromen zuidelijk en oostelijk langs het perceel. Dit biedt potentie om de landschappelijke en ecologische waard op het terrein van de eigenaar te versterken. Ook loopt er langs de westkant van het perceel een historisch tracé vanaf het dorp Hall richting de voormalige Eerbeeksche en Hallsche heide.



Bron: Google maps

3.2 GEWENSTE TOEKOMSTIGE SITUATIE

Het bouwplan omvat de realisatie van een nieuwe woning met bijgebouw. In het kader van het project “Ligt op Groen” van de gemeente Brummen worden oude schuren gesloopt waarvoor in de plaats een nieuwe woning gebouwd mag worden.



De wens van de opdrachtgever is om op een deelperceel van ongeveer 1.000 m² van het totale perceel van 4,5 hectare een woning met bijgebouw te plaatsen. De huidige schuren zullen gesloopt gaan worden. Het totale oppervlak van de te slopen schuren bedraagt circa 550 m². Hiermee voldoet het bouwplan aan de eisen van de gemeente (minimaal 500 m² bedrijfsgebouwen slopen) om een nieuwe woning te bouwen van maximaal 150 m² met een bijgebouw van maximaal 75 m². Deze eisen zijn tevens geformuleerd in de regionale nota “Waar de stallen verdwijnen” en de beleidsregel “Functieverandering in het buitengebied”.

De opdrachtgever wenst functieverandering op een deel van het perceel. In ruil voor het slopen van agrarische opstallen wenst hij de functie wonen op een deel van het perceel zodat er een nieuwe woning gebouwd mag worden. De nieuw te bouwen gebouwen zijn:

- Één nieuw te bouwen woning (150 m²);
- Één nieuw te bouwen bijgebouw bij nieuwe woning (45 m²).

De nieuw te bouwen woning en bijgebouw zullen gebouwd worden binnen het vlak dat in bijlage 1 is aangegeven. In bijlage 2 is het inrichtingsplan voor de locatie te vinden. Deze is opgesteld door Landschapsbeheer Gelderland, d.d. december 2010. De gemeente heeft met dit inrichtingsplan reeds ingestemd, er is echter nog geen overeenkomst getekend door beide partijen.

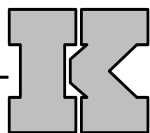
3.3 BESTEMMINGSPLANTOETS

Voor de locatie is het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van toepassing. Dit bestemmingsplan is in 2008 door het college van Burgemeester en Wethouders van Brummen vastgesteld. Op de bij het bestemmingsplan behorende plankaart, is voor de locatie aangegeven dat de bestemming “Agrarisch met landschapswaarden” van toepassing is.

Niet passend binnen bestemmingsplan

Het gewenste bouwplan past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2008 vanwege de strijdigheid met de specifieke bestemming “Agrarisch met landschapswaarden”. Het bestemmingsplan sluit de voorgestelde bouw van een woning met bijgebouw niet volledig uit. Burgemeester en Wethouders houden een wijzigingsbevoegdheid voor functieverandering in “Wonen”. Dit betreft echter het wijzigingen van de huidige bestemming van bestaande gebouwen. In onderhavige situatie gaat het om het nieuw bouwen van een tweede woning op het perceel.

De beleidsregel “Functieverandering in het buitengebied” biedt wel mogelijkheden voor voorliggend bouwplan. Echter gaat het hier om nieuwbouw op dezelfde locatie als waar de te slopen bedrijfsgebouwen staan. In overleg met de heer Otten van de gemeente Brummen is bepaald dat het bouwplan toch deels onder deze regeling valt, mits er eerst een bestemmingsplan herziening wordt ingediend.



Deze herziening moet betrekking hebben op het deel van het perceel waar de nieuw te bouwen woning geplaatst moet worden. Dit deelperceel zal dan een functieverandering moeten ondergaan naar bestemming “Wonen”. In bijlage 1 is de tekening te vinden voor het bouwvlak waarvoor functieverandering nodig is. De coördinaten van dit bouwvlak zijn in onderstaande tabel weergegeven.

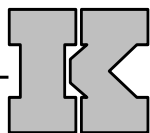
Hoekpunt	X coördinaat	Y coördinaat
A	203.366,1166	458.783,9923
B	203.389,2435	458.803,1012
C	203.406,4415	458.782,2870
D	203.383,3146	458.763,1781
E	203.397,9528	458.744,4620
F	203.394,8765	458.742,9054
G	203.363,0895	458.781,2799

Voorwaarden nieuwbouw

De voorwaarden waaraan voldaan moeten worden in voorliggend bouwplan zijn tevens opgenomen in de beleidsregel “Functieverandering in het buitengebied” en al benoemd in paragraaf 2.3. Hieronder volgt een korte opsomming:

- minimaal 500 m² aan bedrijfsgebouwen slopen;
- woning mag van maximaal 150 m² zijn;
- bijgebouw toegestaan van maximaal 75 m², welke op maximaal 25 meter afstand van de woning gesitueerd is;
- totale bestemmingsvlak mag maximaal 1.500 m² omvatten;
- bestaande perceelssluiting dient gebruikt te worden voor alle woningen;
- woning mag maximaal 9 meter hoog zijn met een goothoogte van drie meter;
- bijgebouw mag maximaal 6 meter hoog zijn met een goothoogte van drie meter.

Onderhavig bouwplan bevat de sloop van bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 550 m². De nieuw te bouwen woning zal een oppervlakte hebben van 150 m² met een bijgebouw van 45 m². Het bijgebouw zal op vijf meter van de woning liggen, zoals is aangegeven in het inrichtingsplan. Het totale bouwvlak zal 1.000 m² omvatten. Bij het maken van de bouwtekening zal rekening gehouden moeten worden met de hoogtes van de woning en het bijgebouw. De wens is om een nieuwe perceelssluiting aan te leggen.

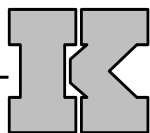


Resumé

De bouw van een woning met bijgebouw past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. Aanvullend op dit bestemmingsplan zijn echter wel mogelijkheden opgenomen om medewerking te verlenen aan het bouwvoornemen. Hiertoe dient eerst een bestemmingswijziging aangevraagd te worden voor het deelperceel waarop de nieuw te bouwen woning geplaatst gaat worden. Deze herziening dient volgens de RO-standaarden 2008 digitaal te worden ingediend bij de gemeente. Daarbij dient de aanvraag voorzien te zijn van een Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO)-code.

Uit beoordeling is tevens gebleken dat het bouwplan wel aansluit bij de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingsvisie “Ligt op groen”, aangezien de vervangende bebouwing waarbij de versterking per saldo zal afnemen. Het bouwplan is dan ook vanuit gemeentelijk woonbeleid verantwoord en aanvaardbaar.

Wanneer deze wijziging is vastgesteld, kan de gemeente Brummen medewerking verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Bij de uitwerking van het bouwplan dienen de voorwaarden uit de beleidsregel “Functieverandering in het buitengebied” nageleefd te worden. Aangegeven is door de opdrachtgever dat de nieuw te bouwen woning een oppervlakte van 150 m² zal hebben met een bijgebouw van 45 m². Dit blijft binnen de voorwaarden gesteld in de beleidsregel. Tevens is het benodigde bestemmingsvlak 1.000 m² en blijft hiermee ruim onder de gestelde 1.500 m².



4. INTEGRALE AFWEGINGEN

4.1 BODEM

In augustus 2011 is door De Klinker Milieu Adviesbureau op de locatie een verkennend bodemonderzoek (rapportnummer 311004-PH1.1, d.d. 31 augustus 2011) uitgevoerd. Voor een volledige beschrijving van dit aspect verwijzen wij u dan ook naar het separaat opgestelde rapport, te vinden in bijlage 3. Een samenvatting van het rapport is hieronder weergegeven.

4.1.1 ONDERZOEKSOPZET

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijk gebruiksbependingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

4.1.2 VOORONDERZOEK & RESULTATEN HISTORISCH ONDERZOEK (NVN 5725)

Ten behoeve van het vooronderzoek is de informatie verzameld op "Basisniveau" conform de NVN5725. Op of in de directe omgeving van de onderzoekslocatie is in het jaar 2005 eerder bodemonderzoek uitgevoerd. Tijdens het vooronderzoek is het

- historisch archief
- bouwdoosier – archief
- bodemarchief
- hinderwet / milieuarchief

van de locatie geraadpleegd. Tevens heeft er een indicatieve locatie-inspectie plaatsgevonden.

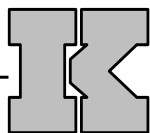
Uit het historisch onderzoek is gebleken dat de bovengrond van het aangrenzende perceel licht verontreinigd is met kwik. In de ondergrond en het grondwater zijn geen van de onderzochte stoffen aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of de detectiegrens van de desbetreffende stof. Daarnaast is mogelijk dat er slootdempingen ten noorden van de Pongeweg en ten westen van de Slatweg aanwezig kunnen zijn.

Globale bodemopbouw

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is opgebouwd uit zandlagen. Het zand is overwegend matig fijn tot matig grof, zwak siltig en zwak tot sterk grindig.

4.1.3 RESULTATEN VELDWERK

Tijdens de boringen is de grond zintuiglijk beoordeeld op de aanwezigheid van verontreinigingen en is het opgeboorde materiaal gekarakteriseerd en vastgelegd in boorbeschrijvingen. Bij de uitvoering van het veldonderzoek zijn in de bodem geen zintuiglijke verontreinigingen aangetroffen.



Ten tijde van onderhavig bodemonderzoek is geconcludeerd dat het grondwaterpeil zich op een diepte van 88 cm-mv bevindt

4.1.4 ANALYSERESULTATEN

Uit de analyseresultaten van de monsters in het laboratorium is geconcludeerd worden dat er geen concentraties zijn aangetroffen welke de streefwaarde van de betreffende component overschrijden.

4.1.5 CONCLUSIE BODEMONDERZOEK

Uit de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien er geen beperkingen bestaan tegen realisatie van het bouwplan en planologische herbestemming van de locatie tot “woonfunctie”.

4.2 WATER

In september 2011 is door De Klinker Milieu Adviesbureau voor de locatie een waterparagraaf opgesteld (rapportnummer 311004, d.d. 21 september 2011). Deze is te vinden in bijlage 4.

4.2.1 INLEIDING

Water in de bebouwde omgeving was tot voor kort een bijna vergeten onderdeel van het watersysteem. Door specifieke aandacht te geven aan duurzaam waterbeheer in de bebouwde omgeving wordt, conform de Vierde nota waterhuishouding van het Rijk, het belang van de watersysteembenadering benadrukt.

Daarbij spelen drie uitgangspunten een rol:

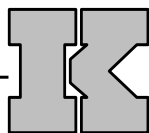
- Verhard oppervlak loskoppelen van het riool;
- Duurzame en watervriendelijke inrichting van bebouwde gebieden én
- (Her)gebruik van regen- en afvalwater.

4.2.2 AFSTEMMING BOUWPLAN MET WATERSCHAP VELUWE

Het Waterschap Veluwe is door De Klinker Milieu Adviesbureau geïnformeerd over het bouwinitiatief van de opdrachtgever. Het Waterschap heeft aangegeven dat de inbreidingslocatie wordt aangemerkt als zogenaamd “Postzegelplan” en dat hiervoor een vereenvoudigde watertoetsprocedure gevolgd dient te worden. De waterbelangen voor kleinschalige bouwplannen worden door het opstellen van een vereenvoudigde waterparagraaf geborgd.

4.2.3 GEVOLGEN TOEKOMSTIGE SITUATIE

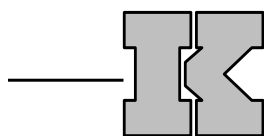
Op de locatie zullen oude schuren gesloopt gaan worden. De inrichtingsplannen zijn beschreven in het inrichtingsplan “Functieverandering Pongeweg 2” geschreven door Landschapsbeheer Gelderland. Een concreet bouwplan voor de bouw van de nieuwe woning met schuur is nog niet voorhanden. Vooralsnog worden de volgende oppervlakten gehanteerd.



Omschrijving	Huidige oppervlakte (m ²)	Toekomstige oppervlakte (m ²)	Toename / afname verhard terrein (m ²)
Daken	Ca 880	Ca. 555	Ca. - 325
Terreinverharding	Ca 850	Ca. 1.835	Ca. + 985
Onverhard terrein	Ca. 43.340	Ca 42.430	
Water	-	Ca 250	
Totaal	Ca. 45.070	Ca. 45.070	Ca. + 660

Zoals in bovenstaand schema te zien is, zal de totale hoeveelheid verhard terrein toenemen met circa 985 m². Daar staat tegenover dat het totale dakoppervlak afneemt met circa 325 m². De totale toename aan verharding zal circa 660 m² bedragen. Hiermee blijft het bouwplan ruim onder de 1.500 m² zoals het waterschap stelt in hun beleid ten aanzien van postzegelplannen.

Zowel het waterschap Veluwe als de gemeente Brummen geven de voorkeur om het hemelwater te verwerken op het eigen perceel, zo blijkt uit het "Waterplan Brummen" van 23 oktober 2008. Om te bepalen hoeveel hemelwater op het perceel aan de Pongeweg 2 te Hall verwerkt moet worden is onderstaande tabel ingevuld. Hieruit blijkt dat jaarlijks circa 2.030 m³ hemelwater verwerkt moet worden op het perceel van circa 42.430 m² onverhard terrein. Gezien de oppervlakte van het perceel is dit mogelijk en zal het geen overlast opleveren.



Berekening hoeveelheid te verwerken hemelwater

Situatie na realisatie bebouwing

Lozingen

Regenwater van dakoppervlakten:

Gebouw	ca.	555	m ²
totale oppervlakte dakdelen		555	m²
mm neerslag		850,00	mm

Totaal hemelwater dakdelen:	471,75	m³	per jaar
------------------------------------	---------------	----------------------	-----------------

Regenwater verhardingen

Verhard terrein	ca.	1.835,00	m ²
totale oppervlakte verhardingen		1.835,00	m²
mm neerslag		850,00	mm

Totaal hoeveelheid hemelwater van verhardingen ±	1.559,75	m³	per jaar
---	-----------------	----------------------	-----------------

Totale hoeveelheid te verwerken regenwater	2.031.50	m³	Per jaar
---	-----------------	----------------------	-----------------

Toelichting bij de berekening

- Oppervlakten bebouwing en verhardingen: Inschatting op basis van kaartmateriaal
- mm neerslag per jaar: Langjarig neerslag gemiddelde (Bron: KNMI)
- Er is nog geen verdampingspercentage meegenomen in de berekeningen. Werkelijke hoeveelheid te lozen hemelwater kan dus fors minder zijn (tot -50%).

4.2.4 WATERPARAGRAAF

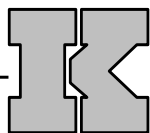
Algemeen

De projectlocatie bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan.

Het bouwplan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Doordat slechts een klein deel van het perceel verhardt zal worden en er tevens een waterpoel zal worden aangelegd, zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit bouwplan en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het bouwplan 'grondwaterneutraal' worden ontwikkeld. Hemelwater zal binnen de projectlocatie worden verwerkt.



Ingrepen voortkomend uit dit bouwplan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Het bouwplan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Binnen en nabij de projectlocatie komt geen waterafhankelijke natuur voor. Hierdoor heeft het bouwplan geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

DWA en RWA

Het afkoppelbeleid van de gemeente Brummen voor kleine bouwplannen bestaat in hoofdlijnen eruit dat het hemelwater bij voorkeur geïnfiltreerd wordt in de bodem. In het buitengebied mag het hemelwater niet aangesloten worden op de riolering.

Procedures

Doordat dit bouwplan kleiner dan 1500 m² is, buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de “postzegelplannen” zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit bouwplan het “standaard wateradvies” geldt.

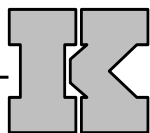
Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

4.2.5 CONCLUSIE

Het bouwplan zal grondwaterneutraal ontwikkeld worden. Door bij de bouw van de nieuwe woning rekening te houden met onder andere niet-uitlogende bouwmaterialen heeft het bouwplan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit.

In het buitengebied van de gemeente Brummen mag het hemelwater niet aangesloten worden op de riolering. Het hemelwater binnen de projectlocatie zal dan ook niet afgevoerd worden naar de riolering. Het zal binnen de projectlocatie moeten worden verwerkt.

Momenteel zijn er op de locatie geen moeilijkheden met betrekking tot de verwerking van hemelwater. In de toekomst zullen er, door afname van het oppervlakte aan daken, eveneens geen problemen verwacht worden met betrekking tot de verwerking van hemelwater.



4.3 ECOLOGIE

In augustus 2011 heeft De Klinker Milieuadviesbureau een Quickscan laten uitvoeren door Looplan (rapportnummer 2011-630-02718, d.d. 7 september 2011). In maart 2012 is er aanvullend onderzoek gedaan in en rond de te slopen schuren (rapportnummer 2012-630-04192, d.d. 3 april 2012). Op basis hiervan is er in april en mei 2012 een nader onderzoek uitgevoerd (kenmerk 2012-630-04396, 8 d.d. mei 2012). Voor een volledige beschrijving van dit aspect verwijzen wij u dan ook naar de separaat opgestelde rapportages, zie bijlage 5. Een samenvatting van de rapportages is hieronder weergegeven.

4.3.1 INLEIDING (WETGEVING)

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet biedt het juridische kader voor de bescherming van dier- en plantensoorten. Indien in een gebied een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient van tevoren een inventarisatie plaats te vinden van de eventueel aanwezige beschermde soorten. Indien beschermde soorten op de projectlocatie aanwezig zijn, dient schade zoveel mogelijk voorkomen en beperkt te worden. Indien het niet mogelijk is om de werkzaamheden zodanig uit te voeren dat negatieve effecten op beschermde soorten kunnen worden voorkomen, dient een ontheffing te worden aangevraagd bij het Ministerie van LNV alvorens met de bouwwerkzaamheden kan worden gestart. Recent is de nieuwe AMvB artikel 75 in werking getreden, waardoor voor de algemene (beschermde) soorten niet langer een ontheffing nodig is. In het kader van de algemene zorgplicht zal voor deze soorten wel getracht moeten worden de schade zoveel mogelijk te beperken en te voorkomen.

4.3.2 ECOLOGISCH ONDERZOEK

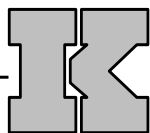
Het ecologisch onderzoek is uitgevoerd in de vorm van een Quickscan. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of er op de projectlocatie beschermde soorten (kunnen) voorkomen. Hierbij heeft een habitatgeschiktheidsbeoordeling plaatsgevonden. Daarnaast zijn verspreidingsgegevens van broedvogels en planten van de provincie Gelderland en het Natuurloket geraadpleegd.

4.3.3 GEGEVENS LOCATIE

De projectlocatie ligt op geruime afstand van beschermde gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is "Landgoederen Brummen". Dit gebied bevindt zich op ruim één kilometer afstand van de projectlocatie. Hierdoor is er geen effect op de beschermde waarden te verwachten, gezien de aard van de werkzaamheden. De ecologische hoofdstructuur (EHS) ligt eveneens op ruime afstand. De voorgenomen werkzaamheden zullen dan ook geen significant effect hebben binnen de EHS.

4.3.4 WAARNEMINGEN

Tijdens het uitvoeren van de quickscan zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Er is



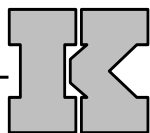
gekeken naar de aanwezige planten, vogels, zoogdieren, vleermuizen, reptielen, amfibieën, vissen en overige soorten die beschermd zijn. Op de projectlocatie worden ook geen beschermde soorten verwacht aanwezig te zijn vanwege het ontbreken van geschikte biotopen. In de omgeving komen mogelijk wel beschermde soorten voor. Dit kunnen zijn broedvogels, eekhoorns, steenmarters, dassen en vleermuizen. In onderstaande tabel is samengevat wat er is aangetroffen en met welke eventuele acties rekening gehouden met worden bij de bouwwerkzaamheden op de projectlocatie.

Tijdens het aanvullend onderzoek is in één van de schuren een braakbal van een steenuil aangetroffen. De braakbal blijkt uit de zomerperiode te komen. De schuur is hiermee onderdeel van het leefgebied van de steenuil. In een nader onderzoek is bepaald wat de betekenis van het onderzoeksgebied voor het leefgebied van de steenuil is.

Soortgroep	Beschermde soorten in de projectlocatie aanwezig	Kans op overtreden verboden Ff-wet?	Gevolgen/actie
Planten	Nee	Nee	n.v.t.
Vogels	Ja	Ja	Nader onderzoek naar de aanwezigheid van nesten van de steenuil en bepalen relatief belang van de schuren binnen het leefgebied van de steenuil. Verlies van een nest of belangrijk foerageergebied dient gecompenseerd te worden. In deze gevallen kan de sloop niet plaatsvinden zonder ontheffing van de Flora- en faunawet.
Zoogdieren	Nee, wel in directe omgeving	Nee	n.v.t.
Vleermuizen	Nee, wel in directe omgeving	Nee	Uitgekiend verlichtingsplan opstellen
Reptielen, amfibieën en vissen	Nee	Nee	n.v.t.
Overige soorten	Nee	Nee	n.v.t.

4.3.5 NADER ONDERZOEK

Het nader onderzoek is uitgevoerd in de periode van 6 april 2012 tot en met 7 mei 2012. Het onderzoek is uitgevoerd volgens door SOVON opgestelde richtlijnen. De locatie is in de onderzoeksperiode driemaal onderzocht. Tijdens deze bezoeken is er in de ruime omtrek van de locatie geen steenuil aangetroffen. Uit het nader onderzoek is gebleken dat de schuren op de locatie geen vaste verblijfplaats van een steenuil is. Wellicht is de aangetroffen braakbal afkomstig van een steenuil die inmiddels niet meer leeft of een ander territorium heeft gezocht buiten de onderzoekslocatie.



4.3.6 CONCLUSIE FLORA- & FAUNATOETS

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen beschermde flora- en faunasoorten voorkomen op de directe projectlocatie. Er bestaat uit het oogpunt van de Flora- en Faunawet c.q. Natuurbeschermingswet, dan ook geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan. Er behoeft derhalve geen ontheffing voor de Flora- en faunawet aangevraagd te worden en er behoeven geen beschermende maatregelen / voorzieningen te worden getroffen.

4.4 ARCHEOLOGIE

In opdracht van De Klinker Milieu Adviesbureau is door ADC ArcheoProjecten een inventariserend archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de projectlocatie (rapportnummer 2852, d.d. 23 augustus 2011) zie bijlage 6. Doel van dit onderzoek is het vaststellen en toetsen van archeologische verwachtingen. Er is geïnventariseerd of er binnen de projectlocatie archeologische resten aanwezig kunnen zijn die mogelijk waardevol kunnen zijn. Het onderzoek heeft zich op aangeven van de gemeente Brummen beperkt tot een bureauonderzoek.

4.4.1 UITGANGSPUNTEN

De locatie van het bouwvoornemen ligt in Hall. In verband met herontwikkeling van de locatie waarbij de functie van het perceel zal veranderen en er tevens graafwerkzaamheden, dient “archeologie” te worden betrokken bij de bouwplanbeoordeling en -uitvoering.

4.4.2 ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

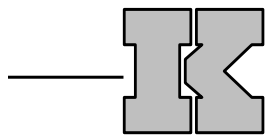
Het gebied ter hoogte van de projectlocatie staat op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) gekarteerd als een gebied met een middelhoge trefkans op archeologische waarden. In dit soort gebieden geldt vrijstelling voor archeologisch onderzoek voor gebieden kleiner dan 300 m². Dit houdt in dat voor de projectlocatie aan de Pongeweg, dat daadwerkelijk verstoord zal worden door bebouwing (maximaal 200 m²), geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

4.4.3 ARCHEOLOGISCHE VONDSTEN IN DE OMGEVING

Op het zelfde soort landschap als De projectlocatie zijn in de wijde omgeving nog geen archeologische onderzoeken uitgevoerd. Alle onderstaande archeologische gegevens zijn gelegen op een enkeerdgrond ten zuiden van de projectlocatie en zijn mogelijk niet van toepassing op de projectlocatie. Tijdens een archeologische veldkartering zijn op enkele akkers tussen de Pongeweg en de Zwarteweg meerdere fragmenten aardewerk aangetroffen uit de periode vanaf de Romeinse tijd tot en met de Nieuwe tijd.

4.4.4 ARCHEOLOGISCH SCENARIO VOOR ONTWIKKELINGSLOCATIE

Het bouwplan betreft de sloop van bestaande schuren en nieuwbouw van een woning met bijgebouw. Het is nog niet bekend hoe diep de fundering gelegd wordt. Door de bouw wordt de



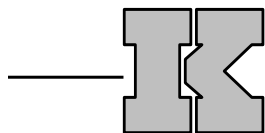
bodem verstoord. Doordat de diepte van de fundering nog niet bekend is, kunnen geen uitspraken over de omvang van de verstoring worden gedaan.

Op basis van bovenstaand informatie kan er in de bodem van de projectlocatie (tot op de diepte waarop de grondboringen zijn doorgezet) wel materiaal aanwezig zijn van enige archeologische waarde. Doordat het slechts een klein gebied is wat verstoord zal worden, minder dan 300 m², is de kans klein op grote bodem verstorende ingrepen.

4.4.5 CONCLUSIE ARCHEOLOGISCHE TOETS

Er bestaat binnen het onderzoeksterrein een middelhoge verwachting voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Desondanks kan de projectlocatie vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling. De uitvoerder van het grondwerk dient wel gewezen te worden op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid. Er bestaan derhalve vanuit archeologisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Brummen heeft op 1 februari 2012 besloten dat ten behoeve van de realisatie van onderliggend plan, met betrekking tot archeologie, geen vervolgonderzoek noodzakelijk is. In bijlage 7 is dit besluit te vinden.



5. RUIMTELIJKE EFFECTEN VAN HET PROJECT OP DE OMGEVING

5.1 BEELDVORMING

5.1.1 GESCHIEDENIS HALL

De projectlocatie bevindt zich ca. 600 m ten noorden tot noordwesten van het dorpje Hall. Hall wordt voor het eerst genoemd in historische bronnen uit de 11e eeuw als *Hallo* en is een samenstelling tussen *Hal* ('bocht of uitloper van het hoogland') en *lo* ('bos'). Het ligt op geringe afstand van de grotere kern Eerbeek, iets oostelijk van het Apeldoorns Kanaal, dat ongeveer op de grens van de Veluwe stuwwal en de IJsselvallei loopt. De Dorpsstraat en Hallseweg vormen het hart van Hall.

Volgens de eerste gedetailleerde kaarten van De projectlocatie (kadastrale minuut uit 1811-1832) is het gebied gelegen naast de weg van 'Hall naar Eerbeeksche – Hooglanden' en is het in gebruik als weiland. Aan het eind van de 19e eeuw zijn de eerste bebouwingen ten westen van De projectlocatie aanwezig. Vanaf de 20e eeuw worden de percelingsgrenzen gewijzigd en bevindt het gebied zich juist naast een grens met bomen.

De projectlocatie zelf is altijd onbebouwd geweest en is in gebruik als weiland.

5.1.2 BEELD VAN DE OMGEVING

De directe omgeving van de projectlocatie kenmerkt zich door weilanden. Langs de wegen zijn bomen geplant. Aan de westzijde van de projectlocatie staat de woning van de familie Jansen, opdrachtgever van onderliggende ruimtelijke onderbouwing.

Onderstaand zijn een drietal foto's weergegeven waarmee een impressie wordt gekregen van de omgeving van de projectlocatie.



Figuur 1: Projectlocatie met aan de linkerkzijde de woning van de familie Jansen.



Figuur 2: Overzide Pongeweg ten opzichte van de projectlocatie.



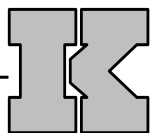
Figuur 3: Op de voorgrond de projectlocatie, daarachter de aangrenzende weilanden. Tevens is rechts de dichtstbijzijnde woning te vinden, Slatweg 17.

5.2 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met, naast sloop, een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk gericht moeten zijn op erftransformatie en zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage of een kwaliteitsverbetering in de omgeving. Voor de opdrachtgever kan vereveningen op de kavel zelf plaats vinden.

Wanneer het gaat om een landschappelijke inpassing zijn vooral de grote structuren op het erf van belang. Deze hebben landschappelijk gezien de meeste impact en zijn bepalend voor het aanzien van het erf (op afstand).

Deze structuren zijn in veel gevallen erf-overschrijdend en zorgen ervoor dat het erf onderdeel wordt van het landschap. Dergelijke structuren bestaan voornamelijk uit opgaande beplantingselementen zoals knip- en scheerheggen, struweelhagen, houtsingels, geriefhoutbosjes, (knot-) bomenrijen, lanen, solitaire bomen en boomgaarden. Afhankelijk van bodem, water en antropogene invloeden ziet men daarom verschil in de opbouw van het landschap. Deze verschillende landschapstypen zijn bepalend voor de inrichting van een erf. Het erf van de opdrachtgever licht op de overgang van het *Kampenlandschap*, een kleinschalig



mozaïekvormig landschap met veel singels, hagen en houtwallen en het *Heide ontginningslandschap*. Een open en weids landschap met rechte wegen en een duidelijke blokverkeveling.

Het inrichtingsplan (bijlage 2) is zoveel mogelijk afgestemd op het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Brummen. Dit heeft geresulteerd in een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inrichting, waarbij niet alleen is gelet op de inrichting van het erf, maar ook naar de mogelijkheden het landschap in de directe omgeving te versterken.

Resumé:

Het bouwplan voldoet aan de uitgangspunten van een goede landschappelijke inpassing. In het project zijn de bepalende landschappelijke elementen op een juiste wijze verwerkt.

5.3 VERKEER EN PARKEREN

Er is in dit bouwplan gekozen voor twee verschillende inritten. Historisch gezien liep er altijd een pad van de woning naar het dorp Hall (Groenestraatje). Door het aanleggen van een gezamenlijke inrit zou deze oude structuur komen te vervallen. Ook groeien aan weerszijden van de bestaande inrit twee mooie hagen. Door het verplaatsen van de huidige inrit zou de aanwezige symmetrie van het voorerf aangetast worden. Ook leid het verleggen van de inrit tot meer verstening van het bestaande erf (bestrating tussen weide en schuur).

De hoeveelheid extra verkeer dat gecreëerd wordt door de bouw van deze woning zal dusdanig laag zijn dat er geen sprake is van verkeershinder nadat de woning voltooid is. Slechts in de bouwfase kan het drukker zijn, maar zodra alle werkzaamheden zijn afgerond is het verkeer weer op normaal niveau.

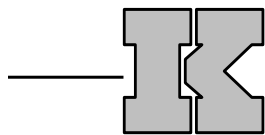
Resumé:

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het initiatief.

5.4 DUURZAAM BOUWEN

Duurzaamheid is een belangrijk speerpunt binnen de gemeente Brummen. Om dit brede begrip concreet te maken, heeft het college een concept projectplan opgesteld: 'Duurzame ontwikkeling, denken in kansen'. Dit plan dient als basis om de eerste stappen te nemen richting een duurzaam Brummen.

In het bestuursakkoord 2010-2014 en in het collegeakkoord is duurzaamheid een belangrijk speerpunt. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 4 november 2010 unaniem een motie aangenomen waarin werd verzocht om een concretisering van duurzaamheid. Onder andere door een meerjarig projectplan op te stellen.



Het college van de gemeente Brummen heeft aan dit signaal gehoor gegeven en het concept projectplan opgesteld. In dit concept projectplan blijkt dat de gemeente uitgaat van zeven Pijlers, te weten:

1. Duurzame overheid;
2. Duurzame energie;
3. Duurzame mobiliteit;
4. Duurzaam bouwen;
5. Duurzame bedrijven;
6. Duurzame sociale samenhang;
7. Duurzame openbare ruimte.

In onderhavig bouwplan zal er met name rekening gehouden moeten worden met pijler 4, duurzaam bouwen.

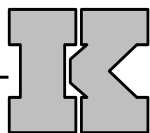
Pijler 4: Duurzaam bouwen

Bij de pijler duurzaam bouwen wordt gestimuleerd om dit zoveel mogelijk op een duurzame wijze te doen. Met de insteek wordt gericht op nieuwbouw, maar ook op duurzame aanpassingen in de bestaande bouw.

Duurzaam bouwen is ontzettend breed. Het reikt van duurzaam materiaal gebruik (bijvoorbeeld FSC hout), naar verlagen energieverbruik (onder andere door betere isolatie, energiezuinige installaties, opwekken energie via zonnepanelen). Wie gaat bouwen, doet dit meestal met het oog op de toekomst. Bouwen is dus bij uitstek geschikt voor duurzaamheid. Denk hierbij aan gebruik van duurzame materialen die herbruikbaar zijn, voor energiebesparende ontwerpen en installaties, voor het toepassen van duurzame energie en voor waterbesparing. Maar duurzaam houdt ook in: een tijdloos ontwerp en ruimtes die je voor verschillende doelen kunt gebruiken. Zo kan een gebouw ook in de toekomst voldoen aan de veranderende eisen van de gebruikers of bewoners. Duurzaam bouwen kan bij nieuwbouw, maar ook bij renovatie. Het is mogelijk om, afhankelijk van het de duurzaamheid voor dit project aanmerking komen voor enkele subsidies.

In het bouwplan zal in ieder geval rekening gehouden moeten worden met:

- De energieprestatie van het gebouw waarbij wordt gestreefd naar een reductie van de CO2-uitstoot;
- Het tegengaan van verdroging, door het hemelwater (schoonwater) middels infiltratie naar de bodem af te voeren (zie waterparagraaf).
- Zoveel mogelijk rekening houden met het voorkomen van uitspoeling van lood, zink en koper naar het grond- en oppervlaktewater door toepassing van niet uitlogende bouwmaterialen;
- Hout gebruiken dat verkregen is uit duurzaam beheerde bossen (FSC-hout).



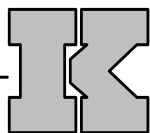
5.5 ECONOMISCHE ASPECTEN

Onderhavig project betreft een particulier initiatief van de familie Jansen uit Hall. De bouw van de woning wordt dan ook voor rekening en risico van de opdrachtgever gerealiseerd. De economische uitvoerbaarheid is derhalve gewaarborgd. Het project zal voor de gemeente Brummen geen financiële consequenties hebben en voor de gemeente budgettair neutraal verlopen.

Er is geen planschaderisicoanalyse opgesteld. Mocht er planschade zijn dan zal dit conform de planschadeovereenkomst door de initiatiefnemer worden beoordeeld en afgehandeld.

5.5 FUNCTIEVERANDERING VERSUS OMLIGGENDE BEDRIJVEN

Functieverandering is alleen mogelijk indien alle omliggende agrarische bedrijven hierdoor niet gehinderde worden in de bedrijfsuitvoering. In onderliggend project is hier geen sprake van. Door uitvoering van dit plan zullen agrarische bedrijven niet gehinderd gaan worden in de uitvoering van hun bedrijfsactiviteiten.



6. CONCLUSIE

De familie Jansen is voornemens een nieuwe (tweede) woning met bijgebouw op de locatie Pongeweg 2 te Hall te realiseren. Hiertoe wordt op het naastgelegen grasland een woning met bijgebouw gebouwd in het kader van het project “Ligt op groen”.

Het voorliggende bouwplan is door de gemeente Brummen positief ontvangen, echter het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Op basis van de geldende bestemming is woningbouw op de locatie thans niet mogelijk. Wel is op 18 februari 2010 een beleidsregel door de gemeenteraad van Brummen vastgesteld. In onderhavige situatie kan hier bij aangesloten worden, echter dient wel eerst een herziening van het bestemmingsplan worden aangevraagd. Deze herziening zal inhouden om op een deel van het perceel de bestemming te wijzingen in functie “Wonen” zodat hierop de nieuwe woning gebouwd kan worden. De aanvraag voor herziening van het bestemmingsplan Buitengebied dient ingediend te worden volgens de RO-Standaarden 2008.

Dit rapport voorziet in de ruimtelijke onderbouwing die aangeeft dat dit bouwplan geen nadelige gevolgen kent en, na bestemmingsplanwijziging, inpasbaar zal zijn in het huidige bestemmingsplan en bijbehorende beleidsregel. Deze ruimtelijke onderbouwing bevat zowel planologische- en juridische argumenten dat dit bouwplan (realisatie woning met bijgebouw) acceptabel is, op de projectlocatie Pongeweg 2 te Hall. Op basis hiervan kan met behulp van het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) de herziene bestemmingsplanaanvraag worden opgesteld en ingediend bij de gemeente Brummen.

Het bouwplan voor de realisatie van nieuwbouw aan de Pongeweg 2 te Hall wordt aanvaardbaar geacht, gelet op de volgende redenen:

- het rijks-, provinciaal en regionaal beleid vormen geen belemmering;
- gemeentelijk beleid zal na bestemmingsplanwijziging ook geen belemmering vormen;
- er zijn geen milieuhygiënische of stedenbouwkundige bezwaren;
- er wordt rekening gehouden met de ecologische, archeologische en waterhuishoudkundige waarden in het gebied;
- de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd.