



GEMEENTE BRUMMEN

Bestemmingsplan Lendeweg 8b

Maart 2022

Definitief



Bestemmingsplan “Lendeweg 8b Hall”

Bestemmingsplan: Lendeweg 8b Hall
IDN: NL.IMRO.0213.BPBG700053-Va01
Status: Definitief
Datum: 25 maart 2022



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	7
1.1	Aanleiding.....	7
1.2	Locatiekeuze	7
1.3	Ligging van het plangebied.....	8
1.4	De bij het plan behorende stukken.....	8
1.5	Huidige planologische regiem	9
1.5.1	Algemeen	9
1.5.2	Beschrijving bestemmingen.....	9
1.5.3	Strijdigheid	10
1.6	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	De huidige situatie.....	11
2.1	Het landschap	11
2.2	Het plangebied en de omgeving	11
2.3	Bedrijfsactiviteiten	12
2.3.1	Schaal en omvang	13
2.3.2	Activiteiten	13
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	14
3.1	Gewenste ontwikkeling	14
3.2	Verkeer en parkeren.....	17
3.2.1	Verkeer.....	17
3.2.2	Parkeren	20
Hoofdstuk 4	Beleidskader.....	21
4.1	Rijksbeleid	21
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	21
4.1.1.1	Algemeen	21
4.1.1.2	Vier prioriteiten	21
4.1.1.3	Afwegingsprincipes	22
4.1.1.4	Toetsing van het initiatief aan de NOVI	22
4.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
4.1.2.1	Algemeen	22
4.1.2.2	Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.....	23
4.1.3	Conclusie toetsing aan het rijksbeleid	23
4.2	Provinciaal beleid	23
4.2.1	Omgevingsvisie Gelderland.....	23
4.2.1.1	Algemeen	23
4.2.1.2	Wonen en werken in het 'buitengebied'	25
4.2.1.3	Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsvisie Gelderland'	25
4.2.2	Omgevingsverordening Gelderland (dec 2018)	25
4.2.2.1	Algemeen	25
4.2.2.2	Van toepassing zijnde artikelen	25
4.2.2.3	Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'	26
4.2.3	Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid	26
4.3	Regionaal beleid.....	27
4.3.1	Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030	27
4.3.1.1	Algemeen	27
4.3.1.2	Kernkwaliteiten landelijk gebied.....	27
4.3.2	Toetsing aan regionaal beleid	28

4.4	Gemeentelijk beleid	28
4.4.1	Ruimtelijke ontwikkelingsvisie "Ligt op groen"	28
4.4.1.1	Inleiding	28
4.4.1.2	Landschappelijke zones	28
4.4.1.3	Ruimtelijk streefbeeld 'Arcadisch landschap'	29
4.4.1.4	Toetsing van het initiatief aan de "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie, Ligt op groen"	29
4.4.2	Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) Buitengebied / bestrijding ondermijnende criminaliteit	29
4.4.3	Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid Brummen	30
Hoofdstuk 5	Milieu- en omgevingsaspecten	31
5.1	Geluid	31
5.1.1	Wettelijk kader	31
5.1.2	Beoordeling	31
5.1.3	Conclusie	31
5.2	Bodemkwaliteit	32
5.2.1	Algemeen	32
5.2.2	Situatie plangebied	32
5.2.2.1	Westelijk deel plangebied	32
5.2.2.2	Oostelijk deel plangebied	32
5.2.3	Conclusie	33
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.3.1	Beoordelingskader	33
5.3.1.1	Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen	33
5.3.1.2	Besluit gevoelige bestemmingen	33
5.3.2	Situatie plangebied	34
5.3.3	Conclusie	35
5.4	Externe veiligheid	35
5.4.1	Algemeen	35
5.4.2	Situatie in het plangebied	35
5.4.3	Conclusie	36
5.5	Milieuzonering	37
5.5.1	Algemeen	37
5.5.2	Gebiedstypen	37
5.5.3	Situatie plangebied	38
5.5.3.1	Algemeen	38
5.5.3.2	Externe werking	38
5.5.3.3	Interne werking	40
5.5.4	Conclusie	40
5.6	Ecologie	40
5.6.1	Gebiedsbescherming	40
5.6.1.1	Natura 2000-gebieden	40
5.6.1.2	Gelders Natuurnetwerk	41
5.6.2	Soortenbescherming	42
5.6.2.1	Algemeen	42
5.6.2.2	Onderzoekresultaten	42
5.6.3	Conclusie	43
5.7	Archeologie & Cultuurhistorie	43
5.7.1	Archeologie	43
5.7.1.1	Algemeen	43
5.7.1.2	Situatie plangebied	44
5.7.2	Cultuurhistorie	44
5.7.2.1	Algemeen	44

5.7.2.2	Situatie plangebied	44
5.7.3	Conclusie	45
5.8	Besluit milieueffectrapportage.....	45
5.8.1	Kader	45
5.8.2	Situatie plangebied	45
5.8.2.1	Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming	45
5.8.2.2	Drempelwaarden Besluit m.e.r.	46
5.8.3	Conclusie	46
Hoofdstuk 6	Wateraspecten	47
6.1	Vigerend beleid	47
6.1.1	Europees beleid.....	47
6.1.2	Rijksbeleid	47
6.1.3	Provinciaal beleid	47
6.1.4	Waterschap Vallei en Veluwe	47
6.2	Waterparagraaf.....	48
6.2.1	Watertoets	48
6.2.2	Watertoetsproces	48
6.2.3	Conclusie	48
Hoofdstuk 7	Juridische aspecten en planverantwoording	49
7.1	Inleiding.....	49
7.2	Opzet van de regels	49
7.2.1	Algemeen	49
7.2.2	Inleidende regels.....	49
7.2.3	Bestemmingsregels	50
7.2.4	Algemene regels.....	50
7.2.5	Overgangs- en slotregels.....	50
7.3	Verantwoording van de regels	51
Hoofdstuk 8	Economische uitvoerbaarheid	53
Hoofdstuk 9	Vooroverleg en inspraak	54
9.1	Vooroverleg	54
9.1.1	Het Rijk	54
9.1.2	Provincie Gelderland	54
9.1.3	Waterschap Vallei en Veluwe	54
9.2	Inspraak.....	54
9.3	Zienswijzen	55

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (akoestisch bureau Tideman)
- Bijlage 2: Standaard waterparagraaf
- Bijlage 3: Onderzoek quick-scan flora en fauna (Natuurkompas)
- Bijlage 4: Bodemonderzoeken (De Klinker milieuvadvis + Kruse Milieu)
- Bijlage 5: Verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng)
- Bijlage 6: Ruimtelijk kwaliteitsplan (De Erfontwikkelaar)
- Bijlage 7: Stikstofberekening Aeries + toelichting
- Bijlage 8: Rapport Archeologisch onderzoek (De Steekproef)
- Bijlage 9: Mer-notitie
- Bijlage 10: Nota beantwoording zienswijzen

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Lendeweg 8b in het buitengebied van de gemeente Brummen is een agrarisch perceel aanwezig. Tot voorkort was hier een melkveehouderijbedrijf gevestigd. Het melkveebedrijf is thans beëindigd. Initiatiefnemer (Nikkels Loonbedrijf) heeft deze locatie aangekocht en heeft het voornemen om op deze locatie een dependance voor haar loonbedrijf t.b.v. het werkgebied Brummen en omstreken te vestigen. Een dependance is noodzakelijk omdat Nikkels in 2015 een ander loonbedrijf in deze regio (Jurrius) heeft overgenomen en bij de overname is afgesproken dat Nikkels het materieel elders zal stallen.

Nikkels Loonbedrijf is een agrarisch loonbedrijf dat in hoofdzaak primair agrarisch loonwerk uitvoert. Het loonbedrijf ondersteunt agrarische bedrijven bij de exploitatie van de desbetreffende bedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan het bewerken van akkers en grasland, ondersteuning tijdens de oogst en onderhoud van agrarische percelen en landschap. Daarnaast vormt grondverzet en grondtransport een deel van de activiteiten. Medewerkers, machines en werkzaamheden zijn nauw verbonden aan het buitengebied. Nikkels voert bovengenoemde activiteiten al enige jaren uit in en rondom de regio Brummen. Haar directe klanten zijn agrarische bedrijven in de directe omgeving van de planlocatie.

De hoofdvestiging van Nikkels Loonbedrijf blijft behouden in Teuge. De activiteiten die Loonbedrijf Nikkels voornemens is uit te voeren op de locatie aan de Lendeweg 8b zijn beperkt en ter ondersteuning van het werk 'buiten de deur'. De locatie aan de Lendeweg wordt een dependance die bedoeld is om enerzijds het materieel uit de overname van Loonbedrijf Jurrius te kunnen stallen en anderzijds als satelliet locatie te kunnen fungeren om materieel tussen de locaties Teuge en Hall te kunnen uitwisselen, waardoor een efficiënt gebruik van materieel en medewerkers mogelijk is.

Het voornemen bestaat om de bedrijfswoning en een deel van de bestaande bebouwing van het erf aan de Lendeweg 8b te behouden en te gebruiken ten behoeve van het loonbedrijf. Tevens bestaat de wens om een voormalige vee-schuur en een oude werktuigberging te slopen en daarvoor in de plaats een nieuw bedrijfsgebouw op het erf te realiseren.

Het huidige bestemmingsplan biedt in beginsel mogelijkheden om, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, aan de Lendeweg 8b een loonbedrijf te kunnen exploiteren. Echter vormen de voorwaarden die hieraan zijn verbonden te veel beperkingen voor Loonbedrijf Nikkels. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Locatiekeuze

Na de overname van Jurrius Loonbedrijf in 2015 is Nikkels op zoek gegaan naar een geschikte locatie om een dependance te kunnen vestigen. Ondanks een zeer beperkt aanbod, heeft Nikkels in 2016 en 2017 verschillende locaties in de regio bekeken. Vervolgens is bij de potentieel geschikte en beschikbare locaties een overleg opgestart met de betrokken gemeenten om na te gaan of vestiging van een dependance van het loonbedrijf planologisch mogelijk en vergunningtechnisch haalbaar zou zijn. Op de aangedragen locaties bleek het echter niet haalbaar om de gewenste dependance te realiseren.

In verband met de tijdsdruk (vanwege ondermeer de afspraken met Jurrius) is verder gezocht naar een alternatieve locatie. Deze locatie is uiteindelijk gevonden aan de Lendeweg 8b. Hoewel deze locatie voor Nikkels niet helemaal ideaal is en er nog geïnvesteerd moet worden om de locatie daadwerkelijk goed te kunnen benutten, zijn er voldoende mogelijkheden om op deze locatie de gewenste dependance te kunnen starten.

De locatie aan de Lendeweg is gelegen in het primair agrarische productielandschap van de IJsselzoom en Oost Veluwe. De locatie heeft als pre dat deze temidden van het verzorgingsgebied van Nikkels is gelegen en zodoende dichtbij de opdrachtgevers. Dit heeft als voordeel dat de rijafstanden tot de opdrachtgevers beperkt is en kunnen medewerkers en materieel duurzaam worden ingezet.

Daarnaast heeft bij de locatiekeuze meegespeeld dat het huidige bestemmingsplan mogelijkheden biedt om, door middel van een wijzigingsbevoegdheid, aan de Lendeweg 8b een loonbedrijf te kunnen exploiteren.

1.3 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Brummen ten noordwesten van de kern Hall. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Brummen, sectie L, nummer 210. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Lendeweg 8b” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0213.BPBG700053-va01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Huidige planologische regiem

1.5.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van de gemeente Brummen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 december 2009. Hierna is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. In de verbeelding is met de rode contour de begrenzing van het plangebied indicatief aangegeven.



Figuur 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan “Buitengebied Brummen 2008” (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Verder is het plangebied gelegen binnen de begrenzing van het “Paraplubestemmingsplan Parkeren” en “Paraplubestemmingsplan Archeologie”. Deze bestemmingsplannen zijn vastgesteld door de gemeenteraad op respectievelijk 18 oktober 2018 en 15 oktober 2020. In het “Paraplubestemmingsplan Parkeren” zijn regels opgenomen omtrent parkeernormen en het laden en lossen. In het “Paraplubestemmingsplan Archeologie” zijn regels opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden.

1.5.2 Beschrijving bestemmingen

Het plangebied heeft op basis van het geldende bestemmingsplan de bestemming ‘Agrarisch met landschapswaarden’. Gronden met deze bestemming zijn onder andere bestemd voor agrarische doeleinden en agrarische bouwpercelen met bijhorende erven. Op gronden binnen deze bestemming zijn gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming toegestaan. Daarbij moeten de geldende aanduidingen in acht worden genomen. Het plangebied kent de gebiedsaanduiding ‘Agrarisch gebied’, ‘Agrarisch gebied –

waardevol landschap, ‘Openheid’, ‘Zandwegen’, ‘Beslotenheid/Houtopstanden’ en ‘Landgoederenzone (EHS-verbinding)’.

Op basis van het “Paraplubestemmingsplan Archeologie” zijn de gronden binnen het plangebied gedeeltelijk voorzien van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie laag’, ‘Waarde – Archeologie middelmatig’ en ‘Waarde – Archeologie hoog’. De gronden met deze dubbelbestemmingen zijn, behalve voor de andere door voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

1.5.3 Strijdigheid

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2008” van de gemeente Brummen is een wijzigingsbevoegdheid (ex. art. 3.6 Wro) opgenomen voor het wijzigen van de agrarische functie naar niet agrarische bedrijfsactiviteiten, waarbij de agrarische hoofdactiviteit vervalt. Een agrarisch hulpbedrijf, waaronder een loonbedrijf, wordt genoemd in het overzicht met ‘toegestane functies’ behorende bij artikel 25 van de planregels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt daarbij onderscheid in ‘nevenactiviteiten’ en ‘vervolg activiteiten’ op een agrarisch bestemd perceel. Met het gebruik van eventuele ontheffingen zijn er mogelijkheden voor niet agrarische activiteiten als nevenactiviteit bij de hoofdactiviteit.

Hoewel het bestemmingsplan dus in beginsel mogelijkheden biedt om op deze locatie een loonbedrijf te kunnen exploiteren, vormen de voorwaarden die daaraan gesteld worden voor Loonbedrijf Nikkels in de huidige vorm teveel beperkingen. Voor Loonbedrijf Nikkels is het exploiteren van een agrarisch loonbedrijf een kernactiviteit, waardoor deze niet ondergeschikt is aan bijvoorbeeld een veehouderij. Daarnaast loopt Loonbedrijf Nikkels al snel tegen de beperkingen aan van de maximale maatvoering (500 vierkante meter) die gesteld is voor toegestane agrarisch verwante functies.

Om op deze locatie duurzaam in te kunnen richten en te kunnen gebruiken zal derhalve het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historische ontwikkeling van Hall en een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het gewenste plan.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Brummen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de vooroverleg en inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het landschap

Het plangebied ligt in de zogeheten natte heidegronden. Veel natte heideontginningen zijn kleinere, geïsoleerde gebieden, meestal gelegen tussen de lager gelegen beekdalen en hoger gelegen oude bouwlanden en dekzandruggen. Deze gebieden waren door kwel en afstromend water erg nat. Bovendien was de zandbodem zeer arm. Pas toen verbeterde ontwatering en bemesting in de 19^{de} eeuw mogelijk werd, zijn de natte heidegebieden ontgonnen. De natte heideontginningen zijn nu hoofdzakelijk in gebruik als grasland en de ontginningsassen zijn nog herkenbaar in het verkavelings- en wegenpatroon. Langs veel wegen staat inmiddels verspreide (agrarische) bebouwing, waardoor het gebied geleidelijk aan kenmerkende openheid heeft verloren.

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Lendeweg 8b, ten noordwesten van de kern Hall. De ruimtelijke-functionele structuur van de omgeving bestaat hoofdzakelijk uit agrarische productielandschap met enkele verspreid liggende woonerven.

Het plangebied betreft een agrarisch bedrijfsperceel. Het erf wordt aan de zuidzijde begrensd door de Lendeweg, aan de westzijde is een woonerf gesitueerd en aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied omgeven door agrarische gronden. Op het erf is een bedrijfswoning, ligboxenstal, jongveeststal, werktuigenberging en zijn meerdere sleufsilo's aanwezig. Het bestaande bouwblok is ongeveer 8.200 m² groot en heeft een rechthoekige vorm (55 m x 150 mtr).

Overige gronden die onderdeel uitmaken van het perceel zijn verhard of ingericht als tuin en agrarisch cultuurgrond. In figuur 2.1 is de situatie op het erf visueel weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Provincie Gelderland)

2.3 Bedrijfsactiviteiten

Loonbedrijf Nikkels is een agrarisch loonbedrijf dat in hoofdzaak primair agrarisch loonwerk uitvoert. De opdrachtgevers bestaan voor het grootste gedeelte uit veehouders en akkerbouwers in de ruime omgeving van Brummen. Loonbedrijf Nikkels ondersteunt agrarische bedrijven bij de exploitatie van haar bedrijven. Hierbij kan gedacht worden aan het bewerken van akkers en grasland (bemesten, omwerken / beluchten, zaaien en poten), ondersteuning tijdens de oogst (maaien, rooien, hakselen, inkuilen, transport) en onderhoud van agrarische percelen en landschap (sloten en bermen, groenstroken).

Daarnaast vormt grondverzet en grondtransport een deel van de activiteiten. De opdrachtgevers voor deze activiteiten zijn meer divers. In toenemende mate schakelen andere landschapsbeheerders uit de omgeving van Brummen (landgoedeigenaren, natuurbeheer organisaties, waterschappen e.d.) Loonbedrijf Nikkels in voor de uitvoering van aanleg en beheerstaken.

Alle hierboven genoemde activiteiten hebben met elkaar gemeen dat deze worden uitgevoerd buiten de inrichting, op gronden van derden. In praktische zin betekent dit dat de machines en werktuigen 's ochtends uit de inrichting vertrekken en aan het eind van de middag terugkeren. Bij terugkomst op het bedrijf worden de werktuigen en machines vaak schoongemaakt en (indien deze verder geen onderhoud of reparatie behoeven) teruggezet in de stalling. Tussendoor kan het nodig zijn om werktuigen of machines te wisselen.

In de dagperiode kan er een monteur aanwezig zijn om onderhoud en herstelwerkzaamheden uit te voeren in de te realiseren werkplaats.

2.3.1 Schaal en omvang

De activiteiten die Loonbedrijf Nikkels voornemens is uit te voeren op de locatie aan de Lendeweg 8b zijn beperkt en ter ondersteuning van het werk ‘buiten de deur’. Voorts is het van belang te melden dat de locatie in Teuge de hoofdvestiging van het bedrijf is en blijft.

De locatie aan de Lendeweg wordt een dependance die bedoeld is om enerzijds het materieel uit de overname van het andere Loonbedrijf te kunnen stallen en anderzijds als satelliet locatie te kunnen fungeren om materieel tussen de locaties Teuge en Hall te kunnen uitwisselen, waardoor een efficiënt gebruik van materieel en medewerkers mogelijk is.

Hieronder is aangegeven welke activiteiten Loonbedrijf Nikkels wenst uit te voeren op de locatie aan de Lendeweg 8b te Hall.

2.3.2 Activiteiten

Binnen het bedrijf worden, samengevat, de volgende activiteiten verricht:

- Stalling, van landbouwwerktuigen, machines, tractoren en materieel (inpandig).
- Werkplaats; herstel, onderhoud en reiniging ten behoeve van onderhouds- en herstelwerkzaamheden inclusief beperkte voorraad onderdelen.
- Beperkte opslag van grond- en hulpstoffen (zaden, pootgoed, kunstmest, landbouwfolie, dieselolie)

Loonbedrijf Nikkels wil bovenstaande activiteiten inpandig uitvoeren in de daarvoor aanwezige en nog te bouwen bedrijfsgebouwen.

De activiteiten zijn niet vergunningplichtig in de zin van de Wet Milieubeheer (Wabo), maar vallen onder algemene regels van het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

De locatie is sedert 2017 in bezit van Nikkels. Intussen is de gedateerde bedrijfswoning volledig gemoderniseerd en is de buitenruimte al flink opgeknapt..

De jongveestal (circa 180 m²) zal voornamelijk worden behouden. Deze ruimte is voorzien voor ondersteunende activiteiten. In deze ruimte zal deels opslag van prive eigendommen plaatsvinden (auto's fietsen, tuinmeubilair etc) en zal ongeschikte opslag voor het loonbedrijf plaatsvinden van bijvoorbeeld pootgoed, zaden, landbouwplastic, reserve-onderdelen van machines e.d.

Loonbedrijf Nikkels hecht er veel waarde aan dat het materieel en hulpgoederen zoveel mogelijk inpandig kan worden gestald / opgeslagen. Hierdoor blijft het materieel behouden en het geeft een nette en verzorgde indruk. Loonbedrijf Nikkels wil op de Lendeweg 8b het materieel ook inpandig stallen. Vanwege de geringe hoogte, de beperkte aanpassingsmogelijkheden de matige bouwkundige staat, is een deel van de bestaande opstallen niet geschikt voor materieelstalling en om die reden niet behoudenswaardig. Het stallen van materieel en werktuigen vraagt om een gebouw met een hoge goot, een hoge nok, brede deuren en een egale vloer zodat de machines en werktuigen waarmee heden ten dage gewerkt wordt (hakselaar, kraan, tractoren, mestinjecteur e.d.) binnen kunnen worden gestald.

Om voldoende manoeuvreerruimte met dergelijke machines te hebben en/of veilig werktuigen aan te kunnen koppelen, is het tevens van belang dat voertuigen op het erf gemakkelijk 'rond' kunnen rijden.

Loonbedrijf Nikkels heeft dan ook het voornemen om de bestaande ligboxenstal en werktuigenberging (totale oppervlakte 1.256 m²) alsmede de sleuvsilo's (oppervlakte 561,5 m²) te slopen. Totaal zal er dan 1817,5 m²* gesloopt worden. In plaats daarvan zal een nieuwe werktuigenberging worden gerealiseerd van circa 1.000 m².

Samenvattend bestaat de ontwikkeling voor de locatie Lendeweg 8b uit:

- sloop van de ligboxenstal en werktuigenberging (circa 1.256 m²);
- realiseren een nieuwe werktuigenberging van ca. 1.000 m²;
- behouden van voormalige jongveestal als opslag voor prive eigendommen en ongeschikte opslag voor het loonbedrijf (circa 180 m²)
- reductie van het bouwvlak van ruim 8250 m² naar circa 6500 m²

Per saldo is er sprake van een afname van 256 m² aan bebouwing en circa 1750 m² aan bouwvlak

In figuur 3.1 is een inrichtingstekening van de erfindeling met de bestaande en nieuwe bebouwing opgenomen. In figuur 3.2 is een vogelvlucht van de beoogde situatie weergegeven.

* De te slopen vierkante meters voor de sleuvsilo's tellen niet mee voor het slooppoppervlak omdat dit geen 'gebouwen' zijn.



Figuur 3.1 Erfinrichting nieuwe situatie; "omklappen van het bouwblok" (Bron: De Erfontwikkelaar)



Figuur 3.2 Vogelvlucht beoogde situatie (Bron: Steunenberg Bouwadvies)

Indeling nieuwe erf

Voor de nieuwe erf situatie zijn twee inrichtingsvarianten opgesteld. Variant 1 betrof het 'basisplan'; behoud en gebruik van het bestaande erf-bouwblok als uitgangspunt voor de ontwikkeling met daarbij de realisatie van een nieuwe werktuigberging langs de westelijke grens van het bestaande bouwvlak met een open gevel aan de oostzijde.

Variant 2 is tot stand gekomen na uitvoerig overleg met de (naaste) burens van de initiatiefnemer. Variant 2 betreft het 'omklappen' van het bouwvlak richting het perceel met de agrarische bestemming. De bestemmingen 'agrarisch' en 'agrarisch bouwvlak' worden dus met elkaar verwisseld. Het bestaande weiland aan de oostkant wordt daarbij gedeeltelijk omgevormd tot bouwvlak met erf. Het bestaande erf / bouwvlak wordt na de sloop van de bestaande opstallen, dan grotendeels omgevormd tot weiland.

In deze variant wordt de nieuwe werktuigenberging geplaatst langs de noordzijde van het 'nieuwe erf', met de gesloten zijde aan de noord, oost en westzijde. In de nieuwe werktuigenberging wordt ook de werkplaats ondergebracht. Deze wordt aan de voorzijde (zuidzijde) voorzien van roldeuren.

De nieuwe variant is in nauwe samenspraak met de buurt en de gemeente tot stand gekomen en deze variant heeft de goedkeuring van alle betrokkenen.

Hieronder wordt stilgestaan bij de afwegingen daarbij.

Visueel aspect

Ten aanzien van het aspect visuele hinder wordt het volgende opgemerkt.

Vanuit de woning aan de Lendeweg nr 10 zal het uitzicht verbeteren omdat het bestaande erf en de verouderde opstallen grotendeels zullen worden ontmanteld. Hiervoor in de plaats komt een agrarische bestemming. Langs de zijdelingse perceelgrenzen van dit perceel blijven de bestaande groenstroken in stand.

Het nieuwe erf van Loonbedrijf Nikkels schuift daardoor vele tientallen meters op. Er ontstaat daardoor een afstand van ruim 100 meter tussen de woning en de nieuwe werktuigenberging. Door deze maatregel is er vanuit de woning aan de Lendeweg nr 10 nog nauwelijks zicht op het terrein van Loonbedrijf Nikkels. Burens hoeven daardoor geen visuele hinder te ervaren van activiteiten op het erf van Nikkels. Tegelijkertijd is de verwachting dat door de gekozen positionering een betere privacy over en weer kan worden gewaarborgd.

Akoestisch aspect

Het ontmantelen van het bestaande erf en 'opschuiven' van het erf met de daarbij behorende (voorgenomen) bedrijfsactiviteiten met meer dan 60 meter ten opzichte van de Lendeweg nr 10 heeft ook akoestische voordelen. De afstand tussen gevoelige bestemmingen (wonen) en de bedrijfsactiviteiten wordt immers fors vergroot. Realisatie van de werktuigenberging met de gesloten wand aan de noord-, oost- en westzijde heeft een bijkomend akoestisch voordeel voor de woning aan de Lendeweg 10. Door de gesloten wand in combinatie met de vorm van de kap, ontstaat indirect een 'geluidsschermb' waardoor geluidsemissie vanuit het loonbedrijf richting deze woning wordt gereduceerd. Het gedeelte tussen de wasplaats en de werktuigenberging wordt afgesloten met een geluidsschermb. Tevens wordt de in pandige werkplaats in de werktuigenberging voorzien van sluitende deuren aan de zuidzijde. Ter plaatse van die woning kan zodoende, zonder het treffen van nog andere extra maatregelen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Ter plaatse van de woning aan de Lendeweg 8 was er reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat en deze verandert als gevolg van het initiatief niet.

Zie hiervoor de resultaten van het akoestisch onderzoek (bijlage 1).

Conclusie positionering

De insteek van het bestemmingsplan is te komen tot een goede ruimtelijke ordening en duurzame inpassing van de bedrijfsvoering in de omgeving. Daarbij dienen meerdere aspecten afgewogen te worden. Dit geldt ook voor de positionering en indeling van het nieuwe erf en de plek van de nieuwe werktuigberging.

Bij een vergelijk tussen behoud van het bestaande erf met daarop de realisatie van een werktuigenberging enerzijds en anderzijds het omklappen van het bouwblok / opschuiven van het erf in oostelijke richting, kan geconcludeerd worden dat het omklappen van het bouwblok en de nieuwe erfindeling vanuit een goede ruimtelijke ordening de voorkeur geniet. Op de verbeelding volgt het bouwblok de contouren van de nieuwe positie en inrichting.

Erfinrichting

Het huidige erf kent achterstallig onderhoud en is in het verleden ingeplant met veel exoten (coniferen). Inmiddels zijn de doorgeschoten coniferen verwijderd en is het erf opgeruimd. In de beoogde ontwikkeling zal het huidige erf (dat wordt omgevormd tot een agrarische bestemming) langs de zijdelingse perceelgrenzen met een houtsingel worden omzoomd. Het huidige erf zal begrensd worden tot enkele meters achter de achtergevellijn van de woning en de noordelijke gevel van de voormalige jongveestal. Achter deze lijn krijgt het perceel (in noordelijke richting) dus een agrarische gebruiksinvulling.

Ook het nieuwe erf zal landschappelijk worden ingepast door middel van de aanleg van een ‘groene kraag’ rondom het perceel. Langs de straat wordt in de hoeken van het perceel het groenvak nog wat aangezet om vanaf de straat gezien, een besloten erfbeeld te creëren. Op het erf is ruimte om werktuigen te wisselen, te keren en te parkeren. Tevens is een wasplaats aanwezig. Het erf wordt ontsloten door een ruime uitrit zodat bredere landbouwmachines ook gemakkelijk kunnen in- en uitrijden.

De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en zal bij de landschappelijke inpassing worden meegenomen door de aanplant van hagen en (solitaire) bomen. De privé inrit wordt verplaatst ten zuidoosten van de woning zodat een veiliger ontsluiting ontstaat voor prive-bezoek en de jonge kinderen van het gezin Nikkels. Van de bestaande ‘dubbele inrit’ (die voor de voormalige jongveestal langs loopt) blijft er 1 over.

De bestaande voormalige jongveestal blijft eveneens behouden en zal getransformeerd worden naar een berging voor prive goederen (fietsen, auto’s e.d.) en ondergeschikte opslag voor het loonbedrijf (droge opslag van zaden, pootgoed e.d. en smeermiddelen, onderdelen en toebehoren voor de machines en werktuigen).

Als extra kwaliteitsimpuls worden bestaande houtsingels versterkt en nieuwe houtsingels langs de kavelgrenzen aangeplant. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt de hoeveelheid groen significant versterkt. Het gehele ‘nieuwe erf’ wordt omzoomd door een nieuw aan te leggen groenstrook. Langs de zijde van de Lendeweg wordt beplanting toegevoegd, wat zorgt voor een afschermende werking voor het zicht vanaf de weg. De nieuwe beplanting zal het gebied de gewenste groene verdichting geven. Zie hiervoor het ruimtelijk kwaliteitsplan (bijlage 6)

Daarnaast is de vormgeving, materialisatie en verschijningsvorm van de nieuwe loods afgestemd op de omgeving. Het heeft geresulteerd in een ontwerp dat gebaseerd is op traditionele boeren kapschuur, met o.a. zwarte rabat-gevelbekleding en een donkere golfplaat dakbekleding.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de mogelijke extra verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

3.2.1 Verkeer

Ten behoeve van de voorliggende ontwikkeling heeft Goudappel Coffeng een verkeersanalyse uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek, voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

Analyse wegenstructuur

De wegen rondom de planlocatie zijn de Lendeweg, Boerenstraat en de Langedijk. Deze wegen zijn gedimensioneerd als erftoegangsweg en hebben geen aslast-, lengte- en/of breedtebeperking. De intensiteit op een erftoegangsweg kan variëren tussen enkele honderden auto's tot 5.000 à 6.000 per etmaal. Bij een intensiteit van 1.000 voertuigen per etmaal of meer moet de verharding breder zijn dan 3,50 m om bermschade te voorkomen. De kans op bermschade is afhankelijk van de grondslag en de intensiteit. Bij lagere intensiteit dan tweehonderd voertuigen per etmaal is de kans op bermschade klein, omdat het niet vaak zal voorkomen dat twee auto's elkaar op dezelfde plek moeten passeren.

De structuur van de wegen in het deelgebied (binnen het 60 km/h-gebied-zone) zorgt er voor dat de Lendeweg, de Eerbeekse Hooilanden en de Boerenstraat in principe bedoeld zijn voor bestemmingsverkeer. Bestemmingsverkeer is het verkeer dat wordt gegenereerd door de 13 bedrijven c.q. woningen en door landbouwverkeer dat op de agrarische percelen aan deze wegen moet zijn voor werkzaamheden.

De Lendeweg en de Boerenstraat worden ontsloten op de Langedijk. De Langedijk (richting Tonden - Zutphen) - Voorsterweg (richting Voorst) vormen de belangrijkste wegen in het 60 km/h-gebied richting de provinciale wegen N345 en de N786. Via de brug over het Apeldoorns- Dierens-kanaal wordt de Langedijk ontsloten op de N786.

Verkeersintensiteit

De verkeersbewegingen in het gebied wordt gegenereerd in relatie tot de agrarische percelen is bestemmingsverkeer veroorzaakt door de gebruikers (boerenbedrijven en landschapsbeheerders) en de loonwerkbedrijven die in opdracht van de gebruikers werkzaamheden op de percelen uitvoeren.

Sinds de overname van Jurrius door Nikkels in 2015, maakt een groot deel van de percelen onderdeel uit van het werkgebied van Loonbedrijf Nikkels (en daarvoor van loonbedrijf Jurrius). Het gebruik van de wegen in het gebied (in het bijzonder op de Lendeweg, de Boerenstraat, de Eerbeekse Hooilanden en de Langedijk) door loonbedrijven is dus al sinds jaar en dag aan de orde.

In september 2017 is gedurende twee weken geteld op de Lendeweg ter hoogte van nr 14. De meting geeft niet een erg eenduidig beeld, met een maximale intensiteit van 971 voertuigen en een minimale intensiteit van 41 voertuigen per etmaal. De meetgegevens geven een indicatie maar gezien de grote verschillen kunnen aan deze getallen geen zwaarwegende conclusies verbonden worden.

De te verwachten extra verkeersbewegingen van en naar Loonbedrijf Nikkels aan de Lendeweg 8b is op basis van de bedrijfsopzet ingeschat op maximaal 50 ritten per etmaal. Dit zijn gemotoriseerde ritten door werknemers (woon-werkverkeer) en door landbouwmaterieel dat vanaf de Lendeweg 8b vertrekt en terugkomt. Omdat de omgeving al enige jaren tot het werkgebied van Nikkels behoort en anderzijds de verkeersbewegingen van en naar het voormalige veehouderijbedrijf (aanvoer diervoeder, afvoer melk, afvoer mest, veetransport e.d.) vervallen, kunnen de verkeersbewegingen vanuit Nikkels dus niet als netto toename van het verkeer worden berekend. Het aantal aankomsten en vertrekken in relatie tot Lendeweg 8b leidt evenwel tot een beperkte toename van het verkeer.

De kans op tegemoetkomend verkeer en verkeer dat elkaar wil passeren, wordt groter en kan door de beperkte wegbreedte mogelijk leiden tot knelpunten. Dit zal vooral aan de orde zijn bij de brede machines en werktuigen. Bij een 'normale' breedte zal passeren minder beperkingen geven. Het passeren komt met name voor ten tijde van het starten van de werkdag en het afsluiten van de werkdag. Op deze momenten kunnen werktuigen en woon-werkverkeer van Nikkels en andere bewoners elkaar kruisen.

Maatregelen

Om in de toekomst geen moeilijkheden met het passeren van elkaar tegemoetkomend verkeer te krijgen en bermschade te voorkomen, wordt geadviseerd maatregelen te treffen. Een mogelijke maatregel is het instellen van éénrichtingsverkeer voor werknemers van Nikkels. Hiermee wordt het knelpunt 'passeren van elkaar tegemoetkomend landbouwverkeer' opgelost worden. Bij onvoldoende soelaas kan dit uitgebreid worden met het instellen van eenrichtingsverkeer voor alle verkeer op de Lendeweg en de Boerenstraat (zie onderstaande figuur. Dit zorgt voor een omrijbeweging van maximaal 1,0 kilometer.



Figuur 3.3 illustratie van mogelijkheden eenrichtingsverkeer

Een andere oplossing om het passeren te vergemakkelijken en bermschade tegen te gaan is het realiseren van 2 tot 3 passeerhavens op de Boerenstraat. De realisatie van passeerhavens is niet enkel ten behoeve van het verkeer van het loonbedrijf. Er zijn meerdere partijen en initiatieven in de omgeving gebaat bij de aanleg van passeerhavens..

Daarnaast volgt uit het advies van de verkeerskundige dat het raadzaam kan zijn om de rijbaan ter plaatse van enkele bochten en kruisingen te verbreden of de kantstrook van de weg deels te verharderen/verstevigen, zodat voertuigen met een grotere rijcurve de bocht eenvoudiger kunnen nemen zonder bermschade te veroorzaken. Voorsnog is het instellen van verplicht eenrichtingsverkeer niet noodzakelijk. Door goede werkafspraken te maken in combinatie met de passeerhavens kan het verkeer goed worden afgewikkeld en bermschade worden voorkomen.

De gewenste aanpassingen aan de wegen zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd. Het groot onderhoud is uitgevoerd en de passeerhavens zijn inmiddels aangelegd. De verkeerssituatie is daardoor al sterk verbeterd.

Conclusie

Landbouwverkeer (met grote machines/voertuigen) rondom het plangebied, vindt in de huidige situatie reeds vele jaren plaats. Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling levert op het vlak van verkeersintensiteit geen grote toename en/of belemmeringen op. De verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld. Door de getroffen maatregelen kunnen ongewenste neveneffecten rondom het passeren van elkaar tegemoetkomend passerend verkeer, alsmede het ontstaan van bermschade worden voorkomen / beperkt. Het verkeersonderzoek is bijgevoegd als bijlage 5

3.2.2 Parkeren

In de Parkeernota 2007 staat het parkeerbeleid van de gemeente Brummen. Onderdeel van het beleid is dat parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein dient te geschieden. Tevens heeft gemeente Brummen parkeernormen vastgesteld. De parkeernormen zijn afgestemd op de functie en de ligging van de locatie (centrum, buitengebied e.d.).

Daarnaast is op 18 oktober 2018 eveneens het ‘paraplu-bestemmingsplan parkeren’ vastgesteld voor de gehele gemeente Brummen. In dit paraplu bestemmingsplan zijn parkeerregels opgenomen die ook van toepassing zijn voor de planlocatie van Nikkels. Voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, transportbedrijf) is de parkeernorm (sinds 18 oktober 2018) gesteld op 1,05 parkeerplekken per 100 m² bvo. Voor loonbedrijf Nikkels sluit deze norm niet goed aan. Zoals eerder gezegd zullen er maar een beperkt aantal medewerkers (6-8) werkzaam zijn op de locatie aan de Lendeweg. Deze zullen gedeeltelijk carpoolen of met fiets / scooter naar het werk komen. Dit is bij de locatie in Teuge ook zo en Nikkels heeft hier inmiddels vele jaren ervaring opgedaan.

Loonbedrijf Nikkels wil, net als op haar andere locatie in Teuge, alle voertuigen parkeren op eigen terrein. Dat betekent dat de openbare ruimte niet gebruikt zal worden om voertuigen zijnde auto's van werknemers en landbouwmaterieel op de openbare weg te stallen. Het parkeren en/of laad- en losactiviteiten ten behoeve van de bedrijfsvoering vindt allemaal plaats op eigen terrein. Bedrijfsactiviteiten die gerelateerd zijn aan het loonbedrijf vinden op eigen terrein dan wel op het perceel van de opdrachtgever plaats.

Het inrichtingsplan van Loonwerkbedrijf Nikkels voorziet in voldoende parkeermogelijkheden voor de werknemers en eventuele incidentele bezoekers op eigen terrein (zie daarvoor bijlage 6). Ook is er voldoende buffer in het inrichtingsplan om het landbouwmaterieel op eigen terrein te stallen/ te parkeren en voor laad- en losactiviteiten. Parkeren in de berm en laden of lossen op de openbare weg is, vanwege de ruimte op eigen terrein, dus niet te verwachten.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Toetsing van het initiatief aan de NOVI

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2.2 Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro).

Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat:

- Planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouw mogelijkheden in de hoofdregel niet te kwalificeren zijn als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.
- Indien sprake is van “zodanige functiewijzigingen” kunnen planologische gebruikswijzigingen wel worden gekwalificeerd als een Ladderplichtige stedelijke ontwikkeling.
- Wanneer kan sprake zijn van een “zodanige functiewijziging”? Bepalend daarvoor is of een functiewijziging van invloed is op het woon-, leef- en ondernemersklimaat elders.

In geval van voorgenomen ontwikkeling wordt het planologisch gebruik gewijzigd. De invloed van de ontwikkeling op het woon-, leef- en ondernemersklimaat zal door voorgenomen ontwikkeling niet onevenredig negatief worden beïnvloed. Dit zal in hoofdstuk 5 worden toegelicht. Tevens wordt opgemerkt dat een agrarisch loonbedrijf thuis hoort in het buitengebied en niet op een bedrijventerrein.

In voorliggend geval wordt circa 1.256 m² gesloopt. Het netto oppervlak van het bouwblok wordt verkleind van ruim 8250 m² naar circa 6500 m².

Er wordt 180 m² behouden (deze wordt deels prive gebruikt) en er wordt 1.000 m² nieuw gebouwd. Per saldo is er sprake van een afname van 256 m² aan bebouwing en een afname van circa 1750 m² aan bouwblok.

Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan het doel van de ladder, namelijk efficiënt ruimtegebruik. Voorliggende ontwikkeling zorgt voor een reductie van het bouwvlak en afname van het ruimtebeslag op de groene omgeving.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018) en de Omgevingsverordening Gelderland (2018).

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 hebben provinciale staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen

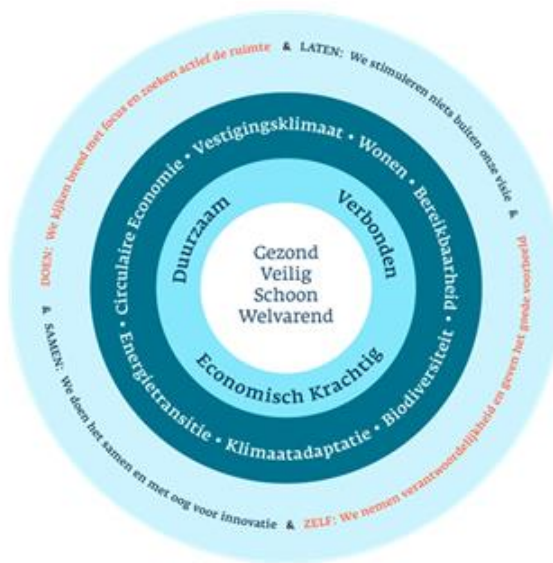
waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie. Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal.

- Gezond en veilig is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland, onder andere op het terrein van economisch vestigingsklimaat en het woon- en leefklimaat. Met vier spelregels of Doe-principes' – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft de provincie hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de Gelderse steden komen veel activiteiten samen.

Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, wordt de voorkeur gegeven aan het benutten van bestaande gebouwen.



4.2.1.2 Wonen en werken in het ‘buitengebied’

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie Gelderland’

Voorliggend plan gaat uit van kwaliteitsverbetering van de locatie Lendeweg 8b door functieverandering van een reeds beëindigd agrarisch bedrijf naar een agrarisch loonbedrijf, waarbij het erf landschappelijk wordt ingepast. Wat betreft het aspect duurzaam ruimtegebruik wordt verwezen naar paragraaf 4.1.2. Voorst is het van belang te melden dat in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland ook is aangegeven dat in het kader van voorkomen van leegstand en verpaupering van vrijkomende agrarische gebouwen zoveel mogelijk aangestuurd wordt op functioneel –bedrijfsmatig- hergebruik, passend binnen de agrarische omgeving.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (dec 2018)

4.2.2.1 Algemeen

Met de omgevingsverordening 2018 stelt de provincie Gelderland regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval zijn de artikelen 2.12 en 2.56 van de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing.

Artikel 2.12 (solitaire bedrijvigheid)

1. Een bestemmingsplan maakt geen vestiging mogelijk in het buitengebied van vormen van bedrijvigheid die naar huidige planologische inzichten wat betreft de ruimtelijke aanvaardbaarheid thuishoren op een bedrijventerrein.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingplan nieuwvestiging toch mogelijk maken als:
 - a. sprake is van functieverandering, of
 - b. het vigerende Regionaal programma werklocaties hierover afspraken bevat.
3. Een bestemmingsplan maakt in het buitengebied uitbreiding van solitaire bedrijvigheid die leidt tot bedrijfsbebouwing groter dan 1.000 vierkante meter en waarbij de uitbreiding zelf groter is dan 250 vierkante meter bedrijfsbebouwing niet mogelijk, tenzij in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat:
 - a. verplaatsing naar een bedrijventerrein in redelijkheid niet mogelijk is;
 - b. de uitbreiding regionaal is afgestemd;
 - c. de uitbreiding landschappelijk goed wordt ingepast;
 - d. de uitbreiding mogelijk wordt gemaakt met een maatbestemming.

Artikel 2.56 Nationaal landschap

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage 6 (= Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van de Omgevingsverordening Gelderland).

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'

ten aanzien van Artikel 2.12:

Uit de beoordeling komt naar voren dat de functie loonbedrijf in beginsel een passende vervolgfunctie is in het buitengebied. Om te kunnen bepalen of het toestaan van meer dan 500m² voor deze vervolgfunctie aanvaardbaar zou kunnen zijn, is het provinciaal beleid ten aanzien van solitaire niet-agrarische functies van belang. De provinciale verordening stelt vanaf 1.000m² aanvullende voorwaarden aan dergelijke bedrijvigheid. Dit betekent dat de uitbreiding waar in voorliggend plan om wordt verzocht (<1.000m² nieuwe bedrijfsbebouwing) niet in strijd is met het provinciale beleid.

Ten aanzien van Artikel 2.56:

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch loonbedrijf in het buitengebied van de gemeente Brummen. De fysieke wijzigingen beperken zich hoofdzakelijk tot het erf aan de Lendeweg 8b. Daarnaast wordt het erf op verantwoorde wijze landschappelijk ingepast waarbij de kernkwaliteiten 'natuur en landschap' alsmede 'verkaveling', worden versterkt. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van aantasting van het Nationaal landschap en voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.56 van de omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030

4.3.1.1 Algemeen

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 (RSV) (vastgesteld 2007) geeft de kaders voor de ruimtelijke ontwikkeling op langere termijn, tot 2030. De RSV gaat over het zogenaamde bundelingsgebied van de drie steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen en het daarbinnen gelegen middengebied (grote delen van het grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen).

De Regionale Structuurvisie De Voorlanden van de regio Stedendriehoek (vastgesteld 2009) maakt samen met Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 (voor het bundelingsgebied) het ruimtelijk beleid voor de regio 'compleet'. Beide documenten vormen samen de visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied. De doelstelling voor de RSV is door de regio uitgewerkt in vijf strategische keuzen:

- Duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- Natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- Regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- Stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- Toevoegen van centrumstedelijke en landelijke woonmilieus.

4.3.1.2 Kernkwaliteiten landelijk gebied

De plattelandseconomie van De Voorlanden moet zich gevarieerd ontwikkelen en bijdragen aan de ontwikkeling van een robuust landschap. De voornaamste economische drager van het platteland is ook in 2030 de landbouw. Het waar mogelijk bieden van ruimte voor schaalvergroting moet ertoe bijdragen, dat de grondgebonden sector zich goed heeft kunnen handhaven. Ook de intensieve sector moet zich, binnen de randvoorwaarden van milieu en landschap, goed kunnen ontwikkelen. In enkele meer grootschalige gebieden zullen naar verwachting nieuwe agrarische productielandschappen ontstaan, met een eigen kwaliteit. Door versterking van het toeristische profiel heeft de Stedendriehoek een belangrijke troefkaart voor de (plattelandseconomie) in handen in De Voorlanden. De positie van de Stedendriehoek op de markt voor hoogwaardige en kleinschalige voorzieningen in een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle omgeving moet daarbij worden versterkt. Ook zullen nieuwe duurzame economische dragers tot ontwikkeling komen. Deze kansen moeten worden benut voor onder andere verbreding van de agrarische bedrijfsvoering naar recreatie en toerisme, zorg en welzijn en naar natuur- en landschapsbeheer. Kansen voor nieuwe economische dragers kunnen worden benut bij functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing en meer economisch gebruik van (nieuwe) landgoederen. De Stedendriehoek zet daarbij in op ontwikkelingen die ook een bijdrage aan verbetering van de kwaliteit van natuur en landschap in De Voorlanden leveren.

Het beleid kent onder andere de volgende speerpunten;

- Landbouw is één van de drie pijlers van een sterke plattelandseconomie in De Voorlanden. De Stedendriehoek zet waar mogelijk in op het bieden van ruimte voor deze schaalvergrotingen en intensivering die de landbouw nodig heeft om zich economisch te versterken. De regio Stedendriehoek ondersteunt processen van schaalvergroting mits deze de groene kernkwaliteiten van De Voorlanden helpen behouden en versterken.
- Het economisch hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing kan hieraan bijdragen. Economisch hergebruik van VAB's heeft ook als bijkomend voordeel dat de milieuruimte van de blijvende agrarische bedrijven minder snel beperkt wordt. Economische functies mogen een beperkt verkeersaantrekkende werking hebben en de kernkwaliteiten van De Voorlanden niet aantasten. Belangrijk bij het behouden van de beschikbare milieuruimte voor agrariërs is het beperkt houden van burgerbewoning in agrarische gebieden.

- De regionale opgave ten aanzien van de sector landbouw is het behouden van ruimte voor duurzaam onder nemen. Daarbij moeten landschap en natuur, milieu en plattelandseconomie met elkaar worden verenigd. Zowel reguliere als verbrede bedrijfsvoering zijn daarbij in beeld. Naast schaalvergroting wordt verbreding gefaciliteerd. Dit gebeurt onder meer door het planologische mogelijk maken van nevenactiviteiten op agrarische bedrijven en nieuwe economische functies in vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.
- Het faciliteren van de schaalvergroting in de landbouw is ook een ontwerpopgave. Het doel is een nieuw productielandschap te laten groeien. Daarbij moet aandacht zijn voor de kwaliteiten van het landschap en het zorgvuldig inpassen van een bedrijfsontwikkeling in een kleinschalig landschap, met beheer afspraken voor kleine landschapselementen.

4.3.2 Toetsing aan regionaal beleid

De functieverandering van het leegstaand agrarische bedrijf naar een agrarisch loonbedrijf levert in het kader van het regionaal beleid geen belemmeringen op. In voorliggend geval wordt aan een leegstaand agrarisch bedrijf een nieuwe functie toegekend waarbij de oude landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en (in samenspraak met de omgeving) een nieuw erf wordt ingericht waarbij geïnvesteerd wordt in kwalitatieve bebouwing en een goede landschappelijke inpassing. Dit zorgt naast de ruimtelijke kwaliteitsverbetering, voor een economische impuls in het buitengebied van Brummen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

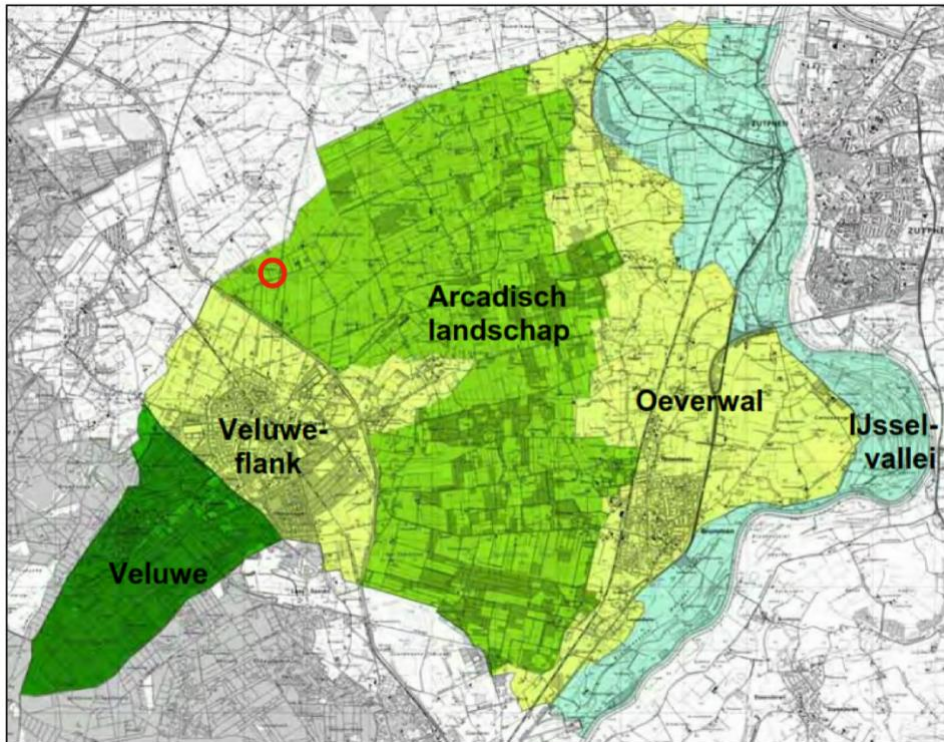
4.4.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie "Ligt op groen"

4.4.1.1 Inleiding

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (ROV) is op 28 september 2006 door de raad van de gemeente Brummen vastgesteld. Dit beleidsdocument vormt een inspirerend wensbeeld in de vorm van ambities en doelen en is koers uitgezet in de richting van dit wensbeeld. Strategische beleidsuitspraken zijn vertaald naar een ontwikkelingsprogramma voor de periode tot 2015. Het inzetten van nieuwe ontwikkelingen ter versterking van groene kwaliteiten staat centraal in de visie.

4.4.1.2 Landschappelijke zones

De identiteit van de gemeente Brummen wordt vooral bepaald door de groene kwaliteit. Deze groene kwaliteiten, en niet de programmatische wensen, zijn het vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen. De ROV onderscheidt vijf landschappelijke zones, met elk eigen ontwikkelingsmogelijkheden en –wensen. De zones zijn noord-zuid gericht. Van oost naar west zijn dit de IJsselvallei, de Oeverwal, het Arcadisch landschap, de Veluweflank en de Veluwe. Het plangebied is gelegen in de landschappelijke zone 'Arcadisch landschap'. Dit is weergegeven in figuur 4.1.



Figuur 4.1 Landschappelijke zones ROV (Bron: Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen')

4.4.1.3 Ruimtelijk streefbeeld 'Arcadisch landschap'

Per saldo wil de gemeente geen verdere verstening in het arcadisch landschap. Voor vrijkomende agrarisch bedrijfsbebouwing wordt gezocht naar passende nieuwe functies waarbij het aandeel bebouwing bij voorkeur afneemt. Mogelijke functies zijn – mits dit de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmert – wonen, agrarische nevenfuncties, recreatieve functies en kleinschalige bedrijvigheid.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de "Ruimtelijke ontwikkelingsvisie, Ligt op groen"

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch loonwerkbedrijf. Geconstateerd wordt dat een agrarisch loonwerkbedrijf bij uitstek geschikt is voor het buitengebied. Daarnaast neemt de bebouwing als gevolg van de ontwikkeling af met 475 m². Hierbij wordt opgemerkt dat daarbij op, ook nog de aanwezige sleufsilos zullen worden gesloopt. Geconcludeerd wordt dat voorgenomen ontwikkeling in lijn is met het ruimtelijk streefbeeld behorend bij het 'Arcadisch landschap'.

4.4.2 Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO) Buitengebied / bestrijding ondermijnende criminaliteit

Het aantal boeren daalt snel en veel (vee)schuren staan leeg. Criminelen proberen steeds vaker gebruik te maken van de schijnbare anonimiteit van (leegstaande) boeren bedrijven in het buitengebied. Bijvoorbeeld door lege veehouderijbedrijven of loodsen te huren voor een XTC-lab of wietplantage. Criminelen kloppen bij boeren aan en eisen de schuren op voor de productie van wiet of voor een drugsfabriek om synthetische drugs te maken. Het fenomeen doet zich vooral voor bij voormalige boerenbedrijven die niet meer interessant zijn voor de agrarische sector, bijvoorbeeld omdat de bebouwing en stalrichting gedateerd is, het bouwblok te klein is of omdat er onvoldoende productierechten aanwezig zijn. Dergelijke locaties zijn vaak eveneens niet interessant voor particulieren vanwege de planologische status (agrarische bestemming / bedrijfswoningen) en/of de vaak enorme sanering- (asbest/bodem) en/of sloopkosten. Verpaupering en gebruik voor criminele activiteiten liggen dan op de loer.

De locatie aan de Lendeweg 8b is ook een locatie die, in geval van langdurige leegstand en verloedering, ten prooi had kunnen vallen aan ondermijnende criminele activiteiten. Alle ‘ingrediënten’ daarvoor zijn aanwezig; bebouwing met voldoende mogelijkheden voor een druglab of hennepteelt, omsloten door veel groen met goede uitvalsmogelijkheden en weinig woningen in de nabijheid.

Door de aankoop van het onroerend goed en het voorliggende initiatief van Nikkels is langdurige leegstand en verloedering, met toenemend risico op eventueel gebruik van de locatie voor ondermijnende criminele activiteiten, voorkomen.

Het initiatief van Nikkels past dan ook in het beleid van Gemeente Brummen, de politie en het Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (CCV) om leegstand van agrarische objecten te voorkomen en zo snel mogelijk tot een functionele en passende herbestemming te komen.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid Brummen

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Beoordeling

Een agrarisch loonbedrijf wordt in het kader van de Wgh niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. Ten aanzien van de bedrijfswoning wordt opgemerkt dat de bedrijfswoning blijft behouden. De functie van de bestaande bedrijfswoning, namelijk ‘wonen’, wijzigt niet. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt de functiewijziging zoals beoogd in voorliggend plan. Daarnaast is er in de nabijheid van het plangebied geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

Gelet op vorenstaande zijn de aspecten wegverkeers-, railverkeers- en industriellawaai niet van toepassing en behoeven geen nadere onderbouwing.

In paragraaf 5.5. ‘bedrijven en milieuzonering’ wordt verder ingegaan op de effecten van het bedrijf op de woningen in de omgeving.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht.

De Klinker Milieu heeft ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is door Kruse Groep een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit de onderzoeken zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de complete bodemonderzoeken welke zijn opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Westelijk deel plangebied

Erfverharding:

- In zowel de boven- als ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- De grond is niet asbesthoudend.

Bovengrondse tank:

- Op het maaiveld is plaatselijk beton(verharding) aangebracht;
- In de bovengrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- Het grondwater is licht verhoogd met xylenen en naftaleen.

Onverharde strook:

- De grond is niet asbesthoudend.

Overig terrein:

- De bodem op de locatie is zwak grindig en matig humeus;
- De bovengrond is plaatselijk licht verhoogd met kwik;
- In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen;
- Het grondwater is plaatselijk matig verhoogd met koper;
- Het grondwater is plaatselijk licht verhoogd met barium, nikkel, xylenen en naftaleen.

Verhoogde concentraties van metalen in het grondwater komen in agrarische gebieden vaker voor als gevolg van vermesting of verzuring, waardoor van nature in de bodem aanwezige metalen kunnen worden gemobiliseerd.

Op basis van de functionele toets hoeft de aangetroffen concentratie koper in het grondwater geen belemmering te vormen voor het voorgenomen bouwactiviteiten.

5.2.2.2 Oostelijk deel plangebied

In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater is een lichte verontreiniging aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de bouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreiniging geen risico voor de volksgezondheid oplevert. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. (loonbedrijf).

5.2.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. De vastgestelde verontreinigingen vormen geen risico's voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen

50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden gesteld dat dit plan 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Bovendien is bij een vergelijking met de vorige plansituatie sprake van minder emissie van luchtverontreinigende stoffen. Van veehouderijen is bekend dat deze naast de emissie van geur, stikstof en ammoniak ook fijnstof emitteren als gevolg van ondermeer transport (melkwagens, mestwagens, aan- en afvoer van vee, veevoer, gebruik tractoren e.d.), stalsystemen (ventilatie) en mestaanwending. Door het verdwijnen van de veehouderij zal deze emissie komen te vervallen.

Voor het loonbedrijf zijn ook emissies van luchtverontreinigende stoffen aan de orde, maar in veel mindere mate. Het betreft vrijwel uitsluitend de emissie als gevolg van uitlaatgassen van het rijdend materieel. Nikkels beschikt over een zeer modern wagenpark met nieuwe schone en zuinige motoren die grotendeels voorzien zijn van filters. Het materieel wordt voornamelijk buiten de inrichting ingezet. De emissie vanaf de planlocatie is dus beperkt tot de aan- en afrijdbewegingen en het manoeuvreren op het terrein (o.a. aan- en afkoppelen werktuigen, in- en uitrijden van de stalling en laden/lossen).

Desondanks is aan de hand van de NIBM rekentool de emissies van luchtverontreinigende stoffen in beeld gebracht. Hierbij is een worst-case berekening uitgevoerd. Daarbij is er in de berekening vanuit gegaan dat er in de huidige situatie geen emissie plaatsvindt van luchtverontreinigende stoffen en zijn de totale verkeersbewegingen en de overige machines met verbrandingsmotoren als plantoename meegenomen. Daarbij is het aantal verkeersbewegingen ook nog eens fors overschat en op 60 verondersteld, waarbij het percentage zwaar verkeer op 99% is gesteld, hetgeen ook veel meer dan realistisch is.)

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	60
Aandeel vrachtverkeer	99,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,43
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

De uitkomst van de NIBM toetsing is dat de bij geëmitteerde luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Nikkels niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Pas bij meer dan 171 extra voertuigen per dag waarvan 99% zwaar verkeer, is er sprake van overschrijding van de NIBM grens.

De conclusies van de beoordeling is derhalve dat de veranderingen niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

Ten aanzien van de oude plansituatie zal de emissie van geur en luchtverontreinigende stoffen (stikstof, ammoniak, fijnstof) verbeteren. Voor de nieuwe situatie betreft het vrijwel uitsluitend de emissie als gevolg van uitlaatgassen van het rijdend materieel. Nikkels beschikt over een zeer modern materieel/wagenpark met nieuwe schone en zuinige motoren. De uitkomst van de NIBM toetsing is dat de bij geëmitteerde luchtverontreinigende stoffen als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van Nikkels niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

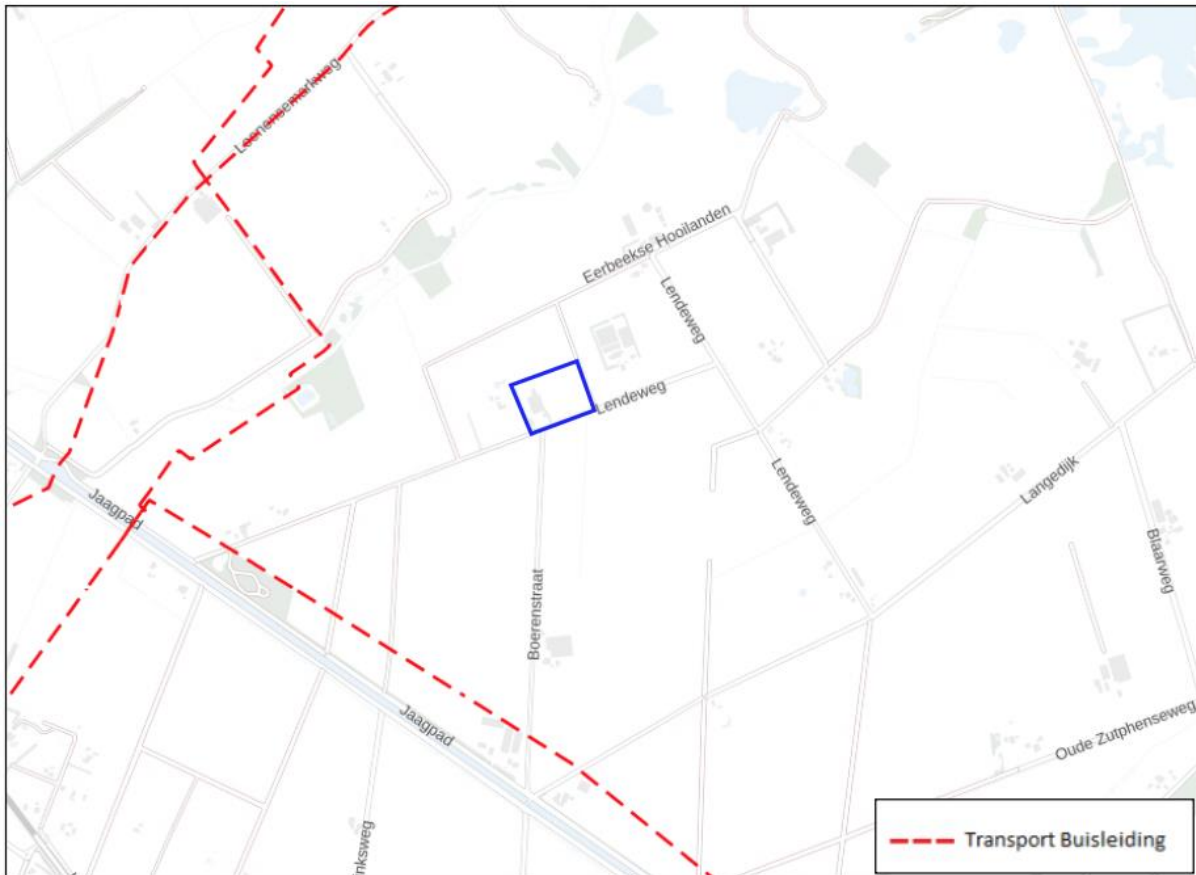
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (blauwe omlijning) en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Overijssel (Bron: risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Gasleiding Gasunie B.V.

Zoals op figuur 5.1 te zien is loopt er ten westen van het plangebied een gasleiding. Het betreft hier een aardgasleiding (N-559-33) met een diameter van 4,49 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 50 meter.

Het plangebied ligt op circa 480 meter afstand en valt daarmee buiten het groepsrisico-aandachtsgebied. Een berekening en nadere verantwoording van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Volgens vaste jurisprudentie is de VNG-brochure bedoeld voor nieuwe situaties (nieuwbouw) en niet voor de toetsing van bestaande situaties. Toch volgt uit de rechtspraak dat de gebruikte richtafstanden in de brochure bij bestaande situaties een indicatie kunnen geven van de mate van hinder. Dit betekent dat de VNG-brochure ook als hulpmiddel gebruikt kan worden in een bestaande bebouwde omgeving, alhoewel wat terughoudender. De VNG uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. Het betreft hier een indicatieve algemene regeling en is met name bedoeld bij het bestemmen van nog niet verwezenlijkte situaties. Bij bestaande situaties kan worden afgeweken van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Steeds zal bekeken moeten worden of er specifieke omstandigheden zijn die een andere overweging rechtvaardigen. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. Dit vanwege het feit dat er geen sprake is van enige mate van functiemenging. In de omgeving zijn voornamelijk agrarische bedrijven gelegen in een agrarisch productiegebied. Verder zijn verspreid gelegen enkele burgerwoningen aanwezig. Op grotere afstand is een natuurgebied gelegen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

Voorliggende ontwikkeling gaat uit van een functieverandering aan de Lendeweg 8b te Hall. De agrarische bedrijvigheid wordt gewijzigd naar een loonwerkbedrijf t.b.v. de agrarisch sector. Op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een dergelijk loonwerkbedrijf te vergelijken met een dienstverlenend bedrijf t.b.v. de landbouw (b.o. > 500 m²). Dergelijke bedrijven worden aangemerkt als een milieucategorie 3.1 bedrijf. Hiervoor geldt voor stof en gevaar een richtafstand van 10 meter en voor de aspecten geur en geluid geldt respectievelijk een richtafstand 30 en 50 meter.

In voorliggend geval ligt de dichtstbijzijnde (burger)woning (Lendeweg 10) op een afstand van circa 75 meter ten westen van het plangebied (gemeten vanaf het nieuwe bouwvlak waar de werktuigen berging en wasplaats wordt gerealiseerd tot aan het bestemmingsvlak 'wonen' van Lendeweg 10). De dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning in oostelijke richting bevindt zich op een afstand van circa 150 meter. Gelet op vorenstaande wordt ten aanzien van de aspecten stof en gevaar voldaan aan de richtafstanden zoals deze zijn opgenomen in de VNG-brochure.

Geur:

De planologische afstand tussen het bedrijfsperceel van Nikkels en de woonbestemming (Lendeweg 10) bedraagt circa 75 meter. Overige milieugevoelige functies (woningen van derden) liggen op ruimere afstand van het bedrijfsperceel. Geconcludeerd wordt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstand voor wat betreft het aspect geur.

Tenslotte wordt opgemerkt dat de emissie van geur afkomstig van het bedrijfsmatig houden van vee en de opslag en aanwending van mest alsmede de sleufsilo's met kuilgras, komt te vervallen als gevolg van het beëindigen en beëindigd houden van de veehouderij die hier altijd gevestigd is geweest. Ten aanzien van het aspect geur is er door de voorgenomen plansituatie dus sprake van een 'step forward'.

Geluid:

De in de VNG brochure opgenomen richtafstand van 50 meter, komt overeen met de afstandsmaat waarop geluidsnormen zijn bepaald in het Activiteitenbesluit. De activiteiten van Loonbedrijf Nikkels vallen ook onder het Activiteitenbesluit. Voor loonbedrijven zijn in het activiteitenbesluit regels opgenomen waaraan moet worden voldaan. Voor dichtstbijzijnde woningen van derden gelden de volgende normen:

	06.00–19.00 uur	19.00–22.00 uur	22.00–06.00 uur
L _{Ar} , L _T op de gevel van gevoelige gebouwen	45 dB(A)	40 dB(A)	35 dB(A)
L _{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)

Aan de in de VNG brochure opgenomen richtafstand (50 meter) ten opzichte van nabij gelegen woningen van derden (Lendeweg 10) wordt ruimschoots voldaan. De afstand bedraagt immers circa 75 meter.

Op basis van de VNG-brochure kan onder voorwaarden van de grenswaarden (van stap 2) worden afgeweken en van een stap hogere grenswaarden (50 dB(A)-etmaalwaarde) worden uitgegaan. Dit is aan de orde indien er geen (verdere) maatregelen mogelijk/reëel zijn en er een goede motivatie wordt gegeven.

Voor de eigen bedrijfswoning geldt dat er sprake moet zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het geluid buiten de grens van de inrichting (indirecte hinder) moet worden getoetst conform de Circulaire Indirecte hinder. De voorkeursgrenswaarde hierbij bedraagt 50 dB(A) etmaalwaarde.

Resultaat Toetsing bedrijfssituatie

De voorgenomen bedrijfssituatie is akoestisch doorgerekend. De resultaten hiervan zijn als volgt.

Gemiddelde geluidbelasting

- De geluidbelasting ter plaatse van woningen van derden gedurende dag- avond en nachtperiode wordt voldaan aan de richtwaarden uit de VNG publicatie en de geluidregels van het Activiteitenbesluit.

Maximale geluidbelasting

- De geluidbelasting voldoet op alle punten aan de waarden genoemd in de VNG-publicatie voor buitengebied voor maximale A-gewogen geluidniveaus 65 dB(A) in de dagperiode, 60 dB(A) in de avondperiode en 55 dB(A) in de nachtperiode.

Indirecte hinder

- De geluidbelasting vanwege indirecte hinder is overal lager dan de voorkeurswaarde van 50 dB(A).

Conclusie

Op basis van de voorgenomen inrichting, bedrijfsactiviteiten en maatregelen kan geconcludeerd worden dat er ten aanzien van het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan. Overall kan geconcludeerd worden dat door een akoestisch zo optimaal mogelijke terreinindeling en situering van de gebouwen aangevuld met enkele maatregelen, er een goed woon en leefklimaat kan worden bereikt. Het geluidscherm zorgt voor voldoende afschermende werking richting de woningen, zonder dat daarbij hinderlijke reflecties optreden.

Voor de oprichting en instandhouding van de maatregelen zal borging plaatsvinden middels de planregels.

Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 1.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval worden geen nieuwe milieugevoelige functies opgericht. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd op de huidige locatie.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

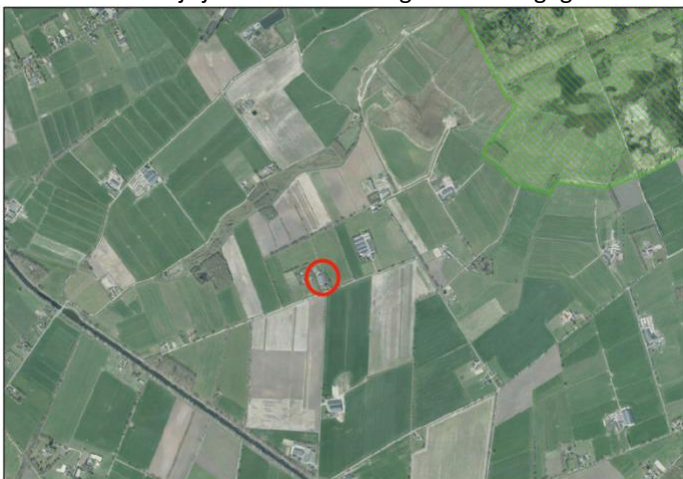
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ. Het plangebied ligt op circa 1 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Landgoederen Brummen'. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebieden (Bron: Provincie Gelderland)

Emissie stikstof, ammoniak op basis van vigerende planologische situatie:

In het recente verleden is op de planlocatie een veehouderij actief geweest. Veehouderijen hebben een zekere emissie van stikstof en ammoniak tot gevolg. De emissie is afkomstig vanuit de stallen, de mestopslag, bemesting en beweiding. Daarnaast komen er nog stikstof en fijnstof emissies vrij vanuit het gebruik van landbouwmachines en vrachtverkeer en autoverkeer van en naar de veehouderij (aanlevering voer, jongvee, afvoer vee, melk, kadavers en mest, bezoeken vertegenwoordigers, dierenartsen e.d.) .

Op 28 augustus 2015 is voor de planlocatie een Natuurbeschermingswetvergunning, verleend op grond van de volgende (vergunde) veebezetting (peildatum 24 maart 2000 en 7 december 2014): 76 stuks melk- en kalfkoeien > 2 jaar en 54 stuks vrouwelijk jongvee < 2 jaar

In verband met veranderingen in het bedrijf is in 2017 een aanvraag om een Wet Natuurbescherming vergunning aangevraagd met de volgende veebezetting: 115 stuks melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar en 6 stuks vrouwelijk jongvee tot 2 jaar. Voor deze dieren aantallen is een Aerius berekening gemaakt om de depositie vanuit de veehouderij te bepalen. Uit deze berekeningen komt naar voren dat de depositie op Natura 2000 gebied landgoed Brummen 4,26 mol per hectare per jaar is. Voor Natura 2000 gebied Veluwe is 0,35 mol berekend en voor Rijntakken 0,11. Provincie Gelderland heeft in 2017 geoordeeld dat deze situatie met inachtneming van de PAS vergunbaar is en een ontwerpbesikkinging Wet Natuurbescherming verleend. Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Daardoor zal de ontwerpbesikkinging voorlopig geen rechtskracht krijgen. De bestaande stikstofrechten vanuit het voormalige veehouderij vormen evenwel het bestaande kader.

Nieuwe planologische situatie

In de toekomstige planologische situatie komt het bedrijfsmatig houden van vee te vervallen. Nikkels zet de melkveehouderij niet voort, omdat zij er een dependance van het loonbedrijf kan vestigen.

Als gevolg van het beëindigen van het bedrijfsmatig houden van vee komt ook de ammoniak en stikstofemissie die daarmee verband hield, te vervallen. Voor de beoogde plansituatie zijn vrijwel alleen nog emissies te verwachten van gemotoriseerde machines en beperkt van warmtetoestellen. Dit betekent een flinke reductie van de emissie van stikstof, fijnstof en ammoniak.

De depositie afkomstig van het voorgenomen gebruik door Nikkels, als gevolg van machines en materieel is in beeld gebracht middels een Aeriusberekening (zie bijlage 7). Bij de stikstofemissie berekening is geen rekening gehouden met interne en externe saldering. De situatie van Nikkels is afzonderlijk beschouwd. Er is dus geen rekening gehouden met (de aanwezigheid, noch het beëindigen van) emissie van de voormalige veehouderij. Evenmin is rekening gehouden met de effecten van het beëindigen/verminderen van de emissie op de locatie van Jurrius aan de Harderwijkseweg.

Uit de Aeriusberekening volgt dat voor de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van meetbare stikstofdeposities op Natura 2000-gebieden. De ontwikkeling is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.6.1.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN), is als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeschermer. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'ja, mits'- principe. In principe zijn er ontwikkelingen onder bepaalde voorwaarden toegestaan mits zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De werkzaamheden zelf vinden buiten het GNN en de GO plaats. Het plangebied maakt echter wel deel uit van de GO. De GO fungeert hier als ecologische verbindingzone voor de das. Door de noordelijke erfgrans te voorzien van een groenstructuur, bestaande uit een boom- en struiklaag, wordt de rust in de ecologische verbindingzone gehandhaafd. Negatieve effecten op het GNN en GO zijn in dat geval uitgesloten.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.2.2 Onderzoeksresultaten

In het kader van de Wet natuurbescherming is nagegaan of er met de voorgenomen plannen vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde dier- en plantensoorten worden aangetast. De voorgenomen plannen kunnen leiden tot biotoopverlies of verstoring. Plannen die ertoe leiden dat het plangebied minder geschikt is als foerageergebied voor dieren, zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij er in de onmiddellijke omgeving van het plangebied geen alternatieve geschikte foerageergebieden aanwezig zijn.

Algemeen voorkomende soorten

Binnen het plangebied komt een aantal algemeen voorkomende soorten voor. Deze soorten vallen allemaal onder 3.10 van de Wet natuurbescherming. Voor deze soorten heeft de provincie Gelderland een vrijstelling afgegeven voor het verstoren en/of aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat voor de werkzaamheden geen ontheffing voor deze soorten nodig is.

Strikt beschermde soorten

Voor soorten die vallen onder art. 3.1, 3.5 of 3.10 van de Wet natuurbescherming en waarvoor geen vrijstelling is afgegeven, geldt dat bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing moet worden aangevraagd. Binnen het plangebied zijn mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig van gebouwbewonende vleermuizen. Daarnaast kunnen er verblijfplaatsen van bunzing, hermelijn en wezel aanwezig zijn en kunnen de agrarische graslanden fungeren als foerageergebied voor bunzing, das, hermelijn en wezel. Ook kunnen algemeen voorkomende broedvogelsoorten tot broeden komen binnen het plangebied.

Vleermuizen

De woning en de werktuigberging kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen herbergen. De woning en de voormalige jongveestal blijven behouden waardoor er geen sprake van negatieve effecten op eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen in deze gebouwen. De ligboxenstal en aangebouwde loods bevatten tevens geen geschikte wegkruipmogelijkheden voor vleermuizen. Hierdoor zijn ook negatieve effecten op gebouwbewonende soorten uitgesloten. Vaste vliegroutes en essentieel foerageergebied is afwezig binnen het plangebied, waardoor negatieve effecten op vliegroutes en essentieel foerageergebied van vleermuizen zijn uit te sluiten.

Binnen het plangebied zijn op de perceelgrenzen enkele bomenrijen aanwezig. Deze bomenrijen vormen onderdeel van een groter geheel aan bomenrijen en kunnen daarmee fungeren als onderdeel van een vaste vliegroute van vleermuizen. Voor mogelijke vliegroutes geldt dat er geen bomen worden gekapt. Er worden juist meer bomen (groenstroken) toegevoegd. Tevens wordt de te plaatsen gevelverlichting zo gekozen dat deze niet uitstralen richting de bomenrijen. De erfverlichting zal bestaan uit precisie-verlichting en is enkel bedoeld voor verlichting van erf. Uitstraling daarvan richting de bomenrijen is niet aan de orde.

Een nader onderzoek naar vleermuizen is niet noodzakelijk. Ook behoeft geen ontheffing voor het verstoren, aantasten of vernietigen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aangevraagd te worden.

Kleine marterachtigen en das

Van de das is bekend dat deze voorkomt in de omgeving, maar deze is op de planlocatie niet aangetroffen. Eveneens zijn geen sporen van dassen aangetroffen. Door de voorgenomen erfindeling en aanleg van beplanting worden dassen niet verstoord.

De aanwezigheid van verblijfplaatsen of foerageergebied van bunzing, das, hermelijn en wezel niet uit te sluiten. De te slopen ligboxenstal is ongeschikt om verblijfplaatsen voor de betreffende soorten te bevatten. De sloop leidt daardoor niet tot negatieve effecten op eventuele verblijfplaatsen.

De agrarische graslanden kunnen blijven fungeren als foerageergebied voor de bunzing, das, hermelijn en wezel. Met de voorgenomen plannen wordt dit niet aangetast. Een nader onderzoek naar de das of kleine marterachtigen is niet noodzakelijk.

Algemeen voorkomende broedvogels

Bij de start van de werkzaamheden in het broedseizoen kunnen broedende vogels worden verstoord en/of nesten worden aangetast. Dit is een overtreding van art. 3.1. lid 2 van de Wet natuurbescherming. Hiervoor kan geen ontheffing worden aangevraagd. De sloop van de schuur moet daarom plaatsvinden buiten het broedseizoen, dat grofweg loopt van 15 maart tot 15 juli, of reeds voorafgaand aan het broedseizoen worden opgestart en continu plaatsvinden. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren worden negatieve effecten op broedvogels voorkomen. Er is dan geen sprake van een overtreding van de Wet natuurbescherming.

5.6.3 Conclusie

Uit het onderzoek is gebleken dat als gevolg van het bestemmingsplan er een aanzienlijke vermindering is van de emissie van ondermeer stikstof ten opzichte van de huidige bestemming (veehouderij). Daardoor is er sprake van een 'step forward' ten aanzien van de effecten op omliggende natuurgebieden. Op grond van de vergelijking van de emissiecijfers en uit een afzonderlijke beoordeling van de nieuwe situatie kan geconcludeerd worden dat er geen significant negatieve effecten op natuurgebieden in de omgeving (w.o. Natura 2000 gebieden) zijn te verwachten.

Daarnaast is vastgesteld dat de uitvoering van het voorgenomen plan geen negatieve effecten hebben op beschermde flora en fauna. Bij de uitvoering van het plan zal rekening gehouden moeten worden met het broedseizoen.

Door het aanplanten/aanvullen van de houtwallen ontstaat bovendien extra leef- & fourageergebied voor allerlei soorten vogels, insecten en kleine zoogdieren.

De uitvoering van het plan heeft derhalve geen negatieve effecten op beschermde gebieden en flora en fauna.

Het flora en fauna onderzoek is toegevoegd als bijlage 3

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' van de gemeente Brummen. Hieruit blijkt dat binnen het plangebied sprake is de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie laag', 'Waarde – Archeologie middelmatig' en 'Waarde – Archeologie hoog'.

De beoogde nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op gronden waar de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelmatig' van toepassing is. Hiervoor geldt een archeologische onderzoeksplicht voor bouwactiviteiten en/of heikwerkzaamheden met bodemingrepen op een grotere diepte dan 40 cm en waarbij de oppervlakte 1.000 m² of meer bedraagt.

Op 12 oktober 2021 is voor het plangebied een inventariserend archeologisch onderzoek (verkenkende en fase) uitgevoerd. In totaal zijn er tijdens het onderzoek zes boringen geplaatst. Voorafgaand aan het veldwerk is een archeologisch bureauonderzoek met een archeologisch verwachtingsmodel. Op grond van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een lage tot middelhoge verwachtingswaarde voor vindplaatsen vanaf de steentijd. Het plangebied is altijd onbebouwd gebleven en bestond aan het begin van de 19^e eeuw uit heide/woeste grond. Er werden verstoringen in het plangebied verwacht. Het perceel is in het verleden intensief agrarisch in gebruik geweest waarbij vrijwel jaarlijks is geploegd. Ten behoeve van de afwatering is een aantal keer gediëpploegd.

In het veldonderzoek is duidelijk geworden dat de bodem in het plangebied inderdaad grotendeels verstoord is en derhalve de kans op het verstoren van archeologische waarden als gevolg van de plannen, verwaarloosbaar is. Er is daarom geen archeologisch vervolgonderzoek

Het archeologisch onderzoek is voor beoordeling voorgelegd aan de gemeente Brummen en is namens deze getoetst door de regio-archeoloog Stedendriehoek, dhr. H.G. Pape-Luijten. Deze heeft op 18 oktober 2021 laten weten de conclusies uit het rapport over te nemen.

Het rapport van het archeologisch onderzoek is als bijlage 8 toegevoegd.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, in of nabij het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Ook kent het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Als gevolg van de realisatie van het plan worden geen archeologische en cultuurhistorische waarden aangetast. In het kader van voorliggend bestemmingsplan wordt het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 1 kilometer afstand van het plangebied. Er is onderzoek gedaan naar de effecten van het plan op de omliggende natuurgebieden (Natura 2000). Uit het onderzoek is gebleken dat als gevolg van het bestemmingsplan er geen sprake is van meetbare stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hiermee zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden uit gesloten.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in een directe eindbestemming "Bedrijf" voor wat betreft de binnen het plangebied geplande ontwikkeling en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in een bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat in geval van voorliggend bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Daarnaast blijkt uit dit hoofdstuk en het volgende hoofdstuk dat dit bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2016-2021 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan is in samenhang opgesteld met de water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

6.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Het algemeen bestuur van Waterschap Vallei en Veluwe heeft op 25 november 2009 het Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld en Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben dit plan goedgekeurd bij besluit van 17 december 2009. Een belangrijk uitgangspunt in het beleid is het principe van niet afwentelen. 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 Waterschap Vallei en Veluwe (regen)water zo veel mogelijk bovenstrooms vasthouden, vervolgens (tijdelijk) bergen in zogenaamde retentiegebieden en pas daarna afvoeren naar elders. Bij de uitwerking van dit voornemen wil het Waterschap duurzaam omgaan met het watersysteem. Concreet betekent dit dat waterlopen breder en minder diep gemaakt worden, flexibel peilbeheer of het laten meanderen (slingeren) van watergangen. Ook is het beter 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. Eén van de belangrijkste taken van Waterschap Vallei en Veluwe is het beschermen van het beheersgebied tegen hoogwater. Het Waterschap zorgt dan ook voor veilige dijken waarbij de cultuurhistorie en natuurwaarden niet uit het oog worden verloren.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde ‘korte procedure’ van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende ‘Watertoets’ is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

6.2.3 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig opzicht zijn er geen belemmeringen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7

JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: deze bepaling bevat een afwijkingsbevoegdheid om af te wijken van nader genoemde bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: omschrijving van gebruiksactiviteiten die niet zijn toegestaan;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bestemming;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid: op welke onderdelen Burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
Dit artikel bevat algemene regels omtrent het bouwen van gebouwen grenzend aan een verkeersbestemming en watergang.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiding bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene procedureregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel is het omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Hier wordt in gegaan op werken en werkzaamheden, uitzonderingen vergunningsplicht, afwegingscriteria, andere wettelijke regelingen en strafbepaling.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Agrarisch met waarden – Landschapswaarden (Artikel 3)

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

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Voor bouwwerken, gelden beperkte bouwhoogten.

Bedrijf (Artikel 4)

De voor ‘Bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een loonwerkbedrijf. Daarnaast is een dienstwoning toegestaan.

Binnen het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen 1.250 m² bedragen. De dienstwoning mag met maximaal 25% worden vergroot tot maximaal 150 m², met dien verstande dat wanneer de bestaande oppervlakte van dienstwoning meer dan 150 m² bedraagt, dit als maximum oppervlakte geldt (ook ingeval van herbouw). Bijgebouwen bij een dienstwoning zijn toegestaan tot maximaal 150 m².

De bouw- en goothoogte van een dienstwoning bedraagt niet meer dan respectievelijk 9 en 5 meter. Voor bedrijfsgebouwen geldt een maximum bouw- en goothoogte van respectievelijk 12 en 7 meter.

In de specifieke gebruiksregels zijn twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze hebben betrekking op het realiseren van de landschappelijke inpassing van het terrein en het noodzakelijk geluidsschermb.

Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan “Buitengebied 2008”.

Groen (Artikel 5)

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor opgaande beplanting, groenvoorzieningen, grondwallen en (geluid)schermen. De bestemming is opgenomen ter plaatse van de belangrijkste toekomstige groenstructuren in het kader van de landschappelijke inpassing van het plangebied.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming. De bouwhoogte van geluidsschermen mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Waarde – Archeologie hoog (Artikel 6), Waarde – Archeologie middelmatig (Artikel 7), Waarde – Archeologie laag (Artikel 8)



De voor Waarde – Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

De betreffende dubbelbestemming zijn overgenomen van het geldend “Paraplubestemmingsplan Archeologie”.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Brummen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSPRAAK

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het plan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie Gelderland toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

De uitkomsten van paragraaf 6.2.2 hebben ertoe geleid dat nader overleg in het kader van vooroverleg met het Waterschap Vallei en Veluwe niet noodzakelijk is.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Communicatie met de buurt

- Naar aanleiding van het principe-besluit heeft de initiatiefnemer, middels een startbijeenkomst, de burens geïnformeerd over de plannen. Op 12 december 2017 is er een voorlichtingsbijeenkomst georganiseerd waarbij het plan is gepresenteerd aan de buurt. Een groot deel van de buurt is daarbij aanwezig geweest. Uit de bijeenkomst is duidelijk geworden dat er zowel voorstanders van het initiatief aanwezig zijn in de buurt als ook buurtbewoners die het initiatief niet zien zitten. De tijdens de bijeenkomst gemaakte opmerkingen en aanbevelingen zijn meegenomen in de onderzoeken en uitwerking van onderhavig bestemmingsplan.
- Vervolgens is het initiatief aan de orde geweest tijdens het raadsforum op 8 februari 2018. Hierbij was ook een groot gedeelte van de burens aanwezig. Tijdens het forum is door initiatiefnemer nogmaals het plan toegelicht en is uitvoerig ingegaan op door enkele verontruste burens ingebrachte zorgpunten en bezwaren. Daarnaast zijn de vragen vanuit de raad beantwoord.
- Op 5 december 2018 is namens de initiatiefnemer deelgenomen aan de werksessie van de ‘werkgroep eerbeekse mooilanden’. Tijdens de werksessie zijn de plannen van het loonbedrijf aan de orde gekomen. Hierbij is namens het Loonbedrijf een toelichting op de plannen gegeven. Daarbij is nogmaals gemeld dat de hoofdvestiging in Teuge blijft en de locatie aan de Lendeweg beperkt van omvang zal zijn en Nikkels de maatregelen zal uitvoeren die op basis van de onderzoeken noodzakelijk worden geacht. Tevens is vermeld dat de voorgenomen nieuwe bebouwing de ruimtelijke kwaliteit zal verbeteren en dat geïnvesteerd wordt in een goede landschappelijke inpassing.
- Op 30 maart 2019 heeft Nikkels de miniconferentie van de Werkgroep Eerbeekse Mooilanden (Wem) bijgewoond waarbij de resultaten van de werkgroep en een visie van de werkgroep is gepresenteerd.

Een visie over het voorgenomen loonbedrijf maakte eveneens onderdeel van het resultaat van de werkgroep. Diverse burens hebben daarop hun reactie gegeven.

- In de periode december 2017 tot heden hebben er diverse individuele gesprekken plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en diverse burens.
- Nadat het concept-bestemmingsplan in februari 2020 gereed was en de buurt daarover is geïnformeerd, hebben onder regie van gemeente Brummen, opnieuw gesprekken plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de naaste burens van Lendeweg 10 en Lendeweg 8. De insteek van de betrokkenen is daarbij steeds geweest om tot een aanvaardbare inpassing van een dependance voor het loonbedrijf in de Lendebuurt te komen. De gesprekken met de burens hebben tot een drastische wijziging van het plan geleid, namelijk het ‘omklappen van het bouwblok en inrichtingsplan’. Het resultaat hiervan is beschreven in deze toelichting, verbeelding en planregels. Door deze plaanpassing is er nu sprake van een gezamenlijk gedragen plan dat kan rekenen op de goedkeuring vanuit de naaste burens.
- De Wem is door initiatiefnemer geïnformeerd in mei 2021. Als reactie op het concept plan heeft Wem op 31 mei 2021 aangegeven dat een loods van dergelijk formaat een forse impact heeft op de omgeving. De Wem zet haar vraagtekens bij de geplande realisatie van de loods met een enorm erf ervoor. Verder heeft de Wem aangegeven dat men graag heeft dat de loods een dependance blijft van de hoofdvestiging en er in het bestemmingsplan geen mogelijkheid tot verdere uitbreiding worden geboden.
Initiatiefnemer heeft geprobeerd rekening te houden met de wensen van de Wem, maar beseft dat niet aan alle wensen tegemoet kan worden gekomen.

Uit bovenstaande blijkt dat initiatiefnemer veel tijd en energie in afstemming en participatie met de buurt heeft gestoken.

9.3 Zienswijzen

In de periode 28 december tm 7 februari 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan Ledenweg 8b en de ontwerp omgevingsvergunning Lendeweg 8b, ter inzage gelegen. Er zijn in totaal vijf zienswijzen ingediend. Mede naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan op enkele ondergeschikte punten aangepast. Voor een samenvatting van de ingebrachte zienswijzen alsmede de reactie daarop c.q. wijze van verwerking, wordt verwezen naar de nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Lendeweg 8b” en “ontwerp omgevingsvergunning Lendeweg 8b Hall”, opgenomen als bijlage 10.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (akoestisch bureau tideman)

Bijlage 2: Standaard waterparagraaf

Bijlage 3: Onderzoek quick-scan flora en fauna (Natuurkompas)

Bijlage 4: Bodemonderzoek (De Klinker milieuadvies)

Bijlage 5: Verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng)

Bijlage 6: Ruimtelijk kwaliteitsplan (De Erfontwikkelaar)

Bijlage 7: Stikstofberekening Aeries + toelichting

Bijlage 8: Archeologisch onderzoek (de Steekproef)

Bijlage 9: Mer – notitie

Bijlage 10: Nota beantwoording zienswijzen



Bijlage 1: Akoestisch onderzoek (akoestisch bureau tideman)



Bijlage 2: Standaard waterparagraaf

Bijlage 3: Onderzoek quick-scan flora en fauna (Natuurkompas)



Bijlage 4: Bodemonderzoek (De Klinker milieuadvies + Kruse Milieu)



Bijlage 5: Verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng)



Bijlage 6: Ruimtelijk kwaliteitsplan (De Erfontwikkelaar)

Bijlage 7: Stikstofberekening Aeries + toelichting

- **Aanlegfase**
- **Gebruiksfase**



Bijlage 8: Archeologisch Onderzoek (de Steekproef)



Bijlage 9: Mer notitie



Bijlage 10: Nota beantwoording zienswijzen