



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Wijzigingsplan | Toelichting

# Heemstedeweg 2, Eerbeek

Gemeente Brummen

Datum: 7 oktober 2019

Projectnummer: 180450

ID: NL.IMRO.0213.BPBG700065-va01



# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                     |           |
|----------|-------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                    | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                          | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                  | 3         |
| 1.3      | Onderdelen van dit wijzigingsplan   | 5         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan             | 6         |
| 1.5      | Leeswijzer                          | 7         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                     | <b>8</b>  |
| 2.1      | Toekomstige situatie                | 9         |
| <br>     |                                     |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                 | <b>10</b> |
| 3.1      | Algemeen                            | 10        |
| 3.2      | Toepassen wijzigingsbevoegdheid     | 10        |
| 3.3      | Rijksbeleid                         | 11        |
| 3.4      | Provinciaal beleid                  | 12        |
| 3.5      | Regionaal beleid                    | 15        |
| 3.6      | Gemeentelijke beleid                | 17        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b> | <b>21</b> |
| 4.1      | Inleiding                           | 21        |
| 4.2      | Milieueffectrapportage              | 21        |
| 4.3      | Bodem                               | 21        |
| 4.4      | Geur                                | 22        |
| 4.5      | Geluid                              | 23        |
| 4.6      | Bedrijven en milieuzonering         | 23        |
| 4.7      | Externe veiligheid                  | 25        |
| 4.8      | Luchtkwaliteit                      | 26        |
| 4.9      | Natuur                              | 28        |
| 4.10     | Water                               | 28        |
| 4.11     | Archeologie                         | 29        |
| 4.12     | Cultuurhistorie                     | 30        |
| 4.13     | Verkeer en parkeren                 | 30        |
| <br>     |                                     |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>          | <b>31</b> |
| 5.1      | Inleiding                           | 31        |
| 5.2      | Juridische methodiek                | 31        |
| 5.3      | Planregels                          | 31        |

|            |                                         |           |
|------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>6</b>   | <b>Uitvoerbaarheid</b>                  | <b>33</b> |
| <b>6.1</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>      | <b>33</b> |
| <b>6.2</b> | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>33</b> |

### **Bijlagen**

Bijlage 1 Watertoets

Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 3 Bodemadvies Omgevingsdienst Veluwe IJssel

# 1 Inleiding

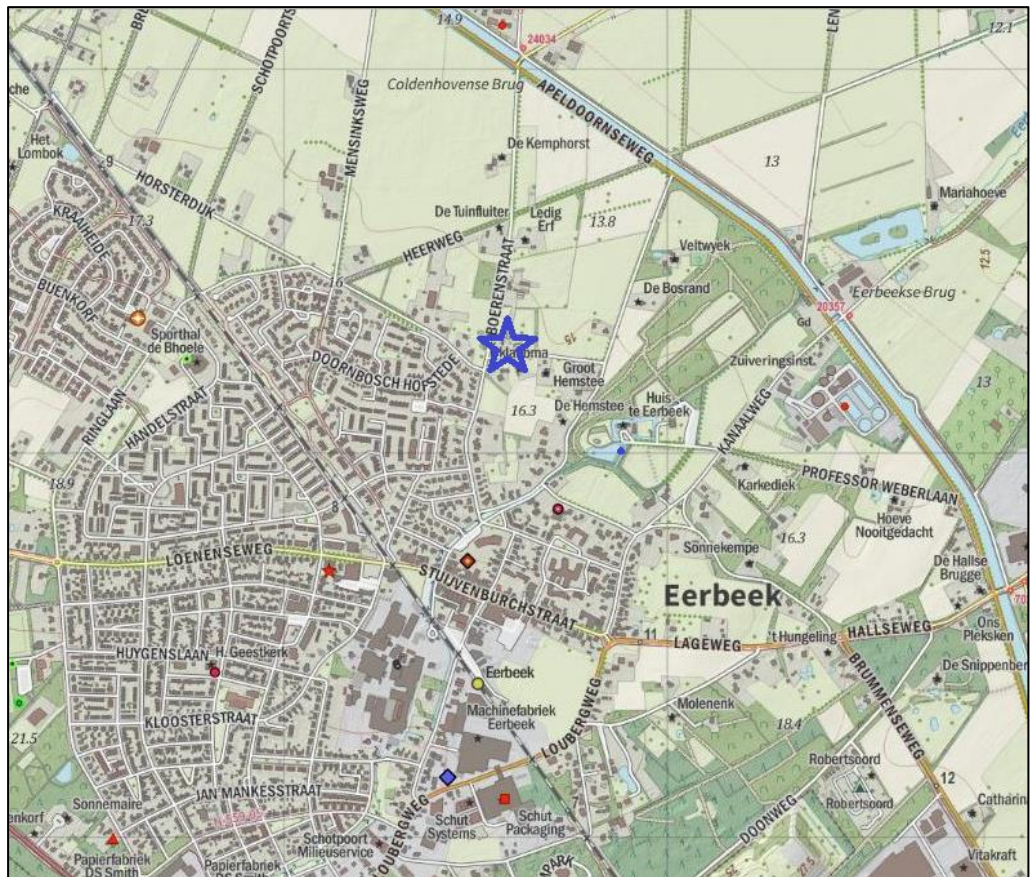
## 1.1 Aanleiding

Aan de Heemstedeweg 2 te Eerbeek bevindt zich een agrarisch perceel, waar inmiddels geen agrarische bedrijfsvoering meer wordt uitgevoerd. De eigenaar van het perceel is derhalve voornemens om de bestaande dienstwoning te gaan gebruiken als burgerwoning. Om dit mogelijk te maken is een functiewijziging noodzakelijk. De geldende bestemming “Agrarisch met landschapswaarden” moet omgezet worden naar de bestemming “Wonen”. Om deze functiewijziging juridisch - planologisch mogelijk te maken, kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsregels in het geldende bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied 2008”. Deze wijzigingsregel is in artikel 25, nr. 15 Algemene ontheffings- en wijzigingsregels van het geldende bestemmingsplan opgenomen.

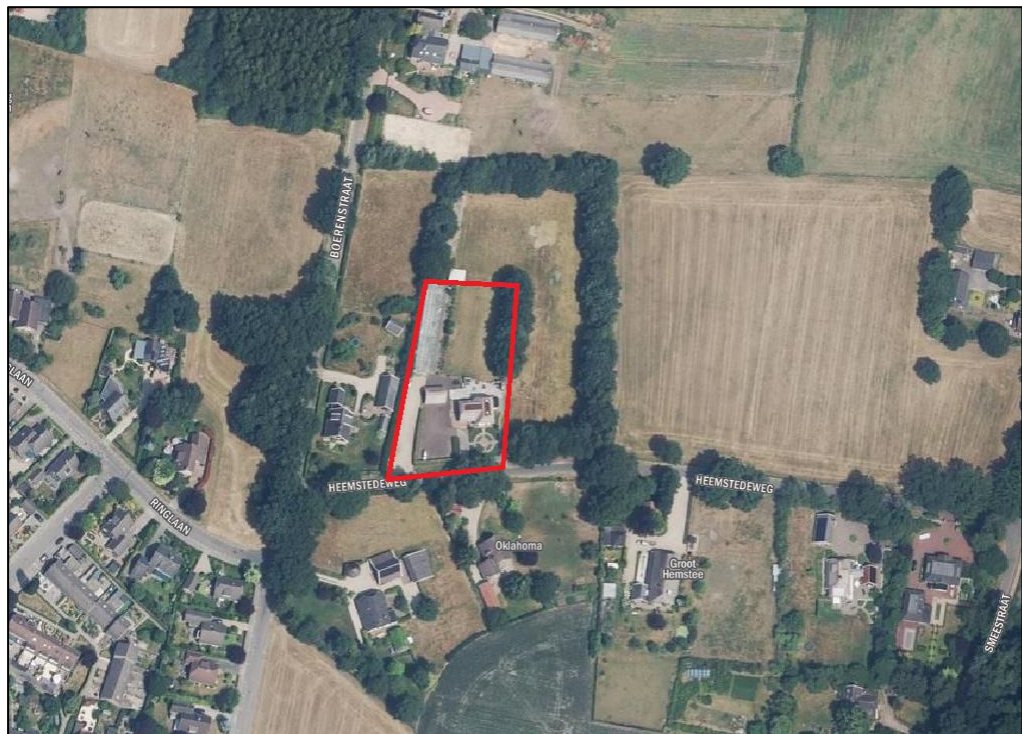
Het verzoek om functiewijziging voldoet aan de voorwaarden die in artikel 25 van de regels behorende uit het geldende bestemmingsplan worden genoemd (zie §1.4 voor desbetreffende voorwaarden). De gemeente heeft op 18 september 2018 ingestemd met het principeverzoek. Het voorliggende wijzigingsplan biedt het planologisch-juridische kader voor dit initiatief. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is ten noordoosten van de kern Eerbeek in de gemeente Brummen gelegen. Op lokaal niveau wordt het plangebied begrensd door de Heemstedeweg aan de zuidzijde en agrarische gronden aan de noord- en oostzijde. Ten westen bevindt zich aan de Heemstedeweg 4 een vrijstaande woning. Navolgend is de globale ligging van het plangebied weergegeven.

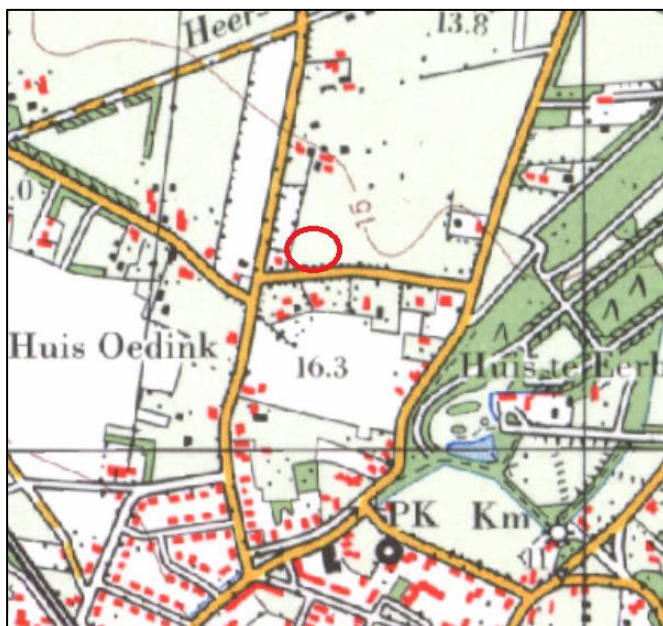


Topografische kaart met aanduiding plangebied (blauwe ster) bron: opentopo.nl



Globale ligging plangebied: rood aangeduid (bron: pdokviewer.pdok.nl, bewerking: SAB)

Het perceel is volgens historische kaarten pas in het recente verleden bebouwd; voor het jaar 1988 werd het alleen als weideland gebruikt. Nadien werd het perceel voorzien van bebouwing en een groene omheining. In 2001 werd de huidige dienstwoning gebouwd.



Globale ligging plangebied in historische kaart uit ca 1985 (bron:topotijdreis.nl, bewerking: SAB)

### 1.3 Onderdelen van dit wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en wordt vergezeld door een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van wijzigingsplan en moeten samen ‘gelezen’ worden.

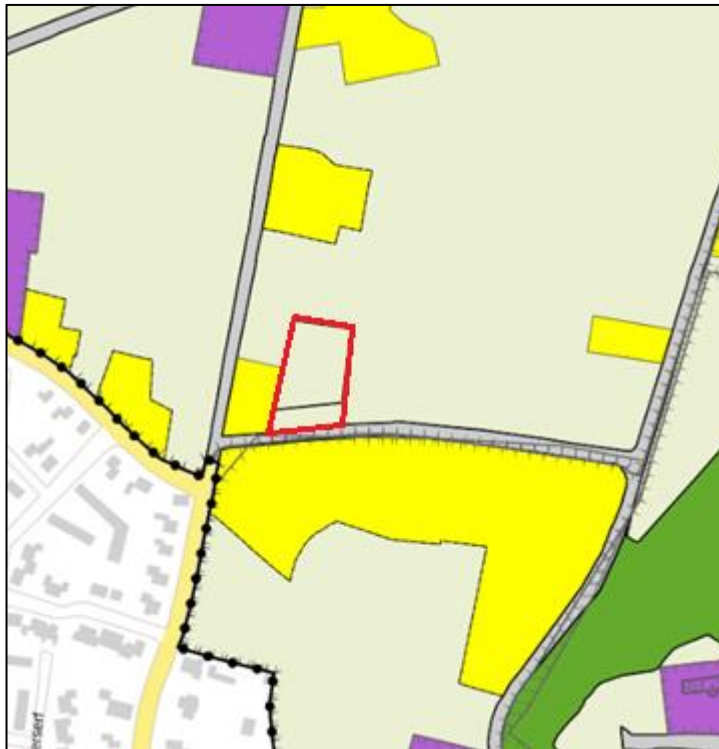
Op de verbeelding staan de bestemmingen van de gronden van het plangebied. Aan deze bestemmingen zijn regels en bepalingen gekoppeld die de uitgangspunten van het plan verzekeren. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en bouwwerken juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het wijzigingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de beweegredenen en achtergronden zijn die aan het wijzigingsplan ten grondslag liggen. Ook wordt het plan getoetst aan relevant ruimtelijk beleid en de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het wijzigingsplan.

De plangrens van het wijzigingsplan omvat niet enkel het agrarische bouwperceel, omdat anders niet aangesloten kan worden bij de systematiek van het moederplan “Bestemmingsplan Buitengebied 2008”. De grens van het bestemmingsvlak “Wonen” zal daarom tot aan de weg worden gelegd. Het plangebied omvat derhalve het huidige bouwvlak en de gronden ten zuiden van het bouwvlak, tot aan de Heemstedeweg.

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied 2008” dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009. Het bestemmingsplan voorziet ter plaatse in de bestemming ‘Agrarisch met landschapswaarden’. Voor het grootste deel van het plangebied geldt hierbij de aanduiding bouwvlak. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen ‘Agrarisch gebied – waardevol landschap’, ‘Openheid’ en ‘Zandwegen’.



*Globale aanduiding plangebied in het rood (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking SAB)*

De bestemming “Agrarisch met landschapswaarden” staat ter plaatse onder andere agrarische doeleinden, agrarische bouwpercelen met bijbehorende erven alsmede het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden toe.

Er is een bouwvlak, “bouwvlak agrarisch met landschapswaarden”, opgenomen waarbinnen de bedrijfsgebouwen gerealiseerd moeten worden. Binnen de bestemming zijn het bestaande aantal dienstwoningen toegestaan.

Het perceel ligt tevens binnen drie gebiedsaanduidingen:

- “Agrarisch gebied - waardevol landschap”: op gronden met deze aanduiding moet rekening gehouden worden met de landschappelijke kwaliteiten;
- “Openheid”: op deze gronden is het aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen verboden;
- “Zandwegen”: het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden is op deze gronden niet toegestaan.

In het geldende bestemmingsplan is in artikel 3.5 de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders de regels en/of de verbeelding van de agrarische bestemming wijzigen, waaronder de functiewijziging naar wonen. In artikel 25 zijn de wijzigingsregels opgenomen. Om gebruik te kunnen maken van de in artikel 3.5 genoemde wijzigingsbevoegdheid moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

- Het wonen vindt uitsluitend plaats in de bestaande dienstwoning of in het gebouw waarin de dienstwoning is gelegen;
- Bij wijziging wordt het agrarisch bouw-perceel of de bestemming 'Bedrijf' van de plankaart verwijderd en omgezet in de bestemming 'Wonen'.
- Uitsluitend de al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte ervan, dat direct is gelegen bij de woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning, maken deel uit van het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de functie wonen;
- Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

Naast het geldende bestemmingsplan, het moederplan, gelden er ook nog twee andere bestemmingsplannen voor het betreffende perceel, zijnde:

- Parapluplan Parkeren, vastgesteld 18 oktober 2018. Het doel van het bestemmingsplan is zorg te dragen voor voldoende parkeerplaatsen bij verschillende functies.
- Beschermingszone bestrijdingsmiddelen, vastgesteld 25 oktober 2012. Het doel van dit bestemmingsplan is om gevoelige functies (zoals wonen) te beschermen bij het gebruik van bestrijdingsmiddelen bij fruit-, druiven, bollenteelt en/of boomteelt binnen een zone van 50 meter om deze functies.

## 1.5 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en handhaving. Ten slotte wordt in dit hoofdstuk de maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld.

## 2 Het plan

### *Omgeving*

Het plangebied ligt ten noorden van Eerbeek, op de overgang van het buitengebied en de kern Eerbeek. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door agrarische gronden en burgerwoningen. Door de ligging in de kernrandzone van Eerbeek, wordt de omgeving gevormd door een geleidelijke overloop naar het landelijk gebied. Functioneel gezien bestaat de omliggende bebouwing uit woningen. De bebouwing in het plangebied is het enige voor agrarische doeleinden bestemde perceel in de nabije omgeving.

### *Plangebied*

In het plangebied bevindt zich een agrarische dienstwoning met bijgebouwen, een kas en bijbehorende agrarische gronden. Op de navolgende luchtfoto is de huidige situatie van de bebouwing in het plangebied weergegeven.



Bovenaanzicht plangebied, (bron pdokviewer.pdok.nl, bewerking: SAB)

In het plangebied bevindt zich ten westen van de dienstwoning een bijgebouw in de vorm van een garage/opslagruimte. Aan de achterzijde van deze garage, parallel aan de perceelgrens, ligt een kas behorende bij het (voormalige) agrarisch bedrijf. De noordoostelijke perceelgrens bestaat uit een bomenrij van enkele middelhoge bomen. Een lage haag begrenst het perceel aan de zuidelijke en westelijke zijde.



*Plangebied in haar huidige situatie, gezien vanaf de Heemstedeweg. Op de foto's zijn van links naar rechts de kas, garage en dienstwoning verbeeld. (bron: maps.google.nl)*

## **2.1 Toekomstige situatie**

De eigenaar van het perceel en dienstwoning aan de Heemstedeweg 2 wenst de bestaande dienstwoning te gebruiken voor particuliere bewoning.

Met de beëindiging van het agrarisch gebruik zal de huidige dienstwoning en de aanwezige bedrijfs-/bijgebouwen aan de Heemstedeweg 2 behouden blijven. Hierbij zullen er geen fysieke wijzigingen binnen het plangebied plaatsvinden. De bestaande (landschappelijke) structuren zullen derhalve behouden blijven. Conform de regels van de bestemming 'Wonen' uit het moederplan "Buitengebied 2008" geldt voor bijgebouwen dat de bestaande oppervlakte is toegelaten.

Het in gebruik nemen van de gronden voor particuliere bewoning sluit aan bij de omgeving, waarin meerdere voormalige agrarische dienstwoningen bestemd zijn als reguliere woning en waar reeds meerdere burgerwoningen aanwezig zijn. Met de functiewijziging wordt leegstand van de bebouwing voorkomen en afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit tegengegaan.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008'. In de volgende paragraaf wordt bekeken of aan de gestelde voorwaarden voldaan kan worden.

Tenslotte wordt het initiatief getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

### 3.2 Toepassen wijzigingsbevoegdheid

Het college van burgemeester en wethouders is volgens artikel 3.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Daarbij wordt verwezen naar de wijzigingsregels. Deze regels worden opgesomd in artikel 25, onderdeel 15.

Wijzigingsregels:

- Het wonen vindt uitsluitend plaats in de bestaande dienstwoning of in het gebouw waarin de dienstwoning is gelegen:  
*De bestaande dienstwoning wordt in gebruik genomen als burgerwoning.*
- Bij wijziging wordt het agrarisch bouwvlak "Agrarisch met landschapswaarden" van de plankaart verwijderd en omgezet in "Wonen":  
*Op de verbeelding behorend bij voorliggend wijzigingsplan wordt het gedeelte waar de bebouwing is geconcentreerd omgezet naar de bestemming "Wonen". De overige gronden van het agrarische bouwperceel krijgen enkel de bestemming "Agrarisch met landschapswaarden".*
- Uitsluitend de al dan niet bebouwde gronden, of een gedeelte ervan, dat direct is gelegen bij de woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van deze woning, maken deel uit van het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de functie "Wonen":  
*Op de verbeelding krijgen enkel de gebouwen, kas en bijgebouwen die geconcentreerd liggen bij de dienstwoning de bestemming "Wonen". De kas wordt hierin meegenomen aangezien het bebouwde grond betreft in de directe omgeving van de woning en deel uit maakt van het (voormalig) agrarisch bedrijf en momenteel is ingericht ten dienste van de woning. De kas ligt aan de noordzijde buiten het agrarisch bouwperceel, desondanks wordt dit meegenomen in de wijziging. Het uiterst noordelijke deel van het huidige bouwvlak wordt bestemd als "Agrarisch met landschapswaarden".*
- Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad:  
*In paragraaf 4.6 van deze toelichting wordt aangetoond dat de omliggende bedrijven niet onevenredig worden geschaad in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.*

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Brummen kan daardoor gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid en daarmee de functiewijziging bewerkstelligen.

### **3.3 Rijksbeleid**

#### **3.3.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans Natuurnetwerk Nederland, NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a) het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b) het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c) het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### **3.3.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking***

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan

de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie<sup>1</sup> blijkt dat een functiewijziging van een bedrijfswoning naar burgerwoning niet voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. De ontwikkeling is daarmee niet in strijd met de ladder voor duurzame verstedelijking.

## **3.4 Provinciaal beleid**

### **3.4.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland**

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
  - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
  - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
  - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
  - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

---

<sup>1</sup> Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d.14 januari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:156).

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, wonen, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

### **Toetsing**

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening toont aan dat voor het plangebied de volgende aspecten bij onderhavige ontwikkeling relevant zijn:

1. Nationale Landschappen;
2. Grondwaterfluctuatietoneel.

#### **Ad 1**

De Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft de ambities ten aanzien van Nationale Landschappen juridisch vertaald. Dit betekent dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een Nationaal Landschap alleen bestemmingen mogelijk mag maken die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn:

- beleefbaar deel van de gradiënt van Veluwe naar IJssel;
- fraai kleinschalig mozaïeklandschap: afwisseling van weide en akkerland, uitlopers van bossen van de Veluwe, bosschages;
- diversiteit aan bebouwingsvormen: dorpen langs de straatweg, buurtschappen, linten en verspreid;
- microreliëf: oost-westgerichte smeltwaterruggetjes met ertussen beekjes, steilranden en bolligende landbouwgronden;
- openheid van gave essen en veen- en broekontginningen;
- rijk cultuurhistorisch erfgoed, zoals de sprengen, watermolens, waardevolle open essen, landgoederen.

Met onderhavig plan is zowel een beperking als intensivering van de bouwmogelijkheden gemoeid. Zo wordt een deel van het agrarisch bouwperceel aan de noordkant afgewaardeerd naar een agrarische bestemming zonder bouwvlak. Tegelijkertijd wordt aan de zijde van de Heemstedeweg een intensivering van de bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt. Per saldo is er daarmee geen significante toename van bebouwingsdichtheid mogelijk gemaakt. Desalniettemin dient er danig rekening gehouden te worden met bovenstaande kernkwaliteiten indien er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd.

#### *Ad 2*

In een zone rondom het Veluwemassief is sprake van een (smalle) zone die extra gevoelig is voor grondwateroverlast, de zogenoemde grondwaterfluctuatietoneelzone. Als de klimaatverandering doorzet, dan zullen de grondwaterstanden structureel blijven stijgen; daarnaast kunnen ook langjarige (niet trendmatige) schommelingen van de neerslag voor hoge grondwaterstanden zorgen. De provincie acht daarom van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zonodig maatregelen te nemen.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan enkel de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen waarbij geen fysieke ingrepen in het plangebied worden gedaan. Het betreft een functiewijziging zonder dat daarbij sprake is van een nieuw ruimtebeslag en een afbreuk van de in het gebied aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en ruimtelijke waarden. Er is dan ook geen sprake van een aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap of herinrichting van stedelijk gebied. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de provinciale omgevingsvisie- en verordening.

#### **3.4.2 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik**

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

#### **Toetsing**

Voorliggend plan is in paragraaf 3.3.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Daaruit is gebleken dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat de functiewijziging gerechtvaardigd en verantwoord is in deze situatie. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het

van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Voorliggend plan betreft een herbestemming van de agrarische functie binnen het plangebied naar wonen, waarbij aan het exterieur geen wijzigingen worden gebracht. De karakteristieke uitstraling van het pand en de relatie met het buitengebied blijven daarmee gewaarborgd. Tevens is er geen sprake in de toename van het aantal woon-eenheden. Daartoe wordt gesteld dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **Conclusie**

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

## **3.5 Regionaal beleid**

### **3.5.1 Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030 – Visie op het niet-bundelingsgebied**

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in november 2009 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030 voor het gebied buiten de grote stedelijke kernen Zutphen, Deventer en Apeldoorn en het landelijke gebied daartussen.

De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staan centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- 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 centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus.

De visie zet in op de volgende zaken:

- het versterken van de groene kernkwaliteit: veerkrachtig watersysteem in een robuust landschap;
- het versterken van de rode kernkwaliteit: een netwerk van vitale kernen;
- het versterken van de kernkwaliteiten van het platteland (I): landbouw als core business;
- het versterken van de kernkwaliteiten van het platteland (II): toerisme en recreatie als troefkaart;
- het versterken van de kernkwaliteiten van het platteland (III): vitaliteit door variatie.

### **Toetsing**

Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in de herbestemming van een voormalig agrarisch bedrijf naar wonen. Daarbij vinden er geen fysieke veranderingen plaats, waardoor de huidige kenmerken en karakteristieken in het plangebied aanwezig blijven en de huidige relatie met het buitengebied gehandhaafd blijft. In het verleden zijn dergelijke herbestemmingen reeds veelvuldig uitgevoerd, hetgeen is af te leiden aan de aanwezige afwisseling tussen burgerwoningen en agrarische bedrijven in het buitengebied van de gemeente Brummen. Met dit plan wordt voorkomen dat leegstand ontstaat en verpaupering optreedt, waardoor wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het buitengebied. Ten slotte geldt dat door deze invulling wordt aangesloten bij de strategische keuze binnen de regionale structuurvisie om de hoeveelheid landelijke woonmilieus te vergroten. Dit tezamen maakt dat de beoogde functiewijziging aansluit bij de ambities uit de regionale structuurvisie.

### **3.5.2 Regionale woonagenda**

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

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

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

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

### **Toetsing**

Met voorliggend plan wordt een agrarische dienstwoning in gebruik genomen als burgerwoning. Het aantal wooneenheden neemt daarmee binnen het plangebied niet toe. Wel wordt hiermee voorkomen dat de aanwezige dienstwoning leeg komt te staan en verpauperd. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de afspraken uit de regionale woonagenda.

### **3.5.3 Regionaal afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024**

In dit afsprakenkader is voor de regio Stedendriehoek een kader afgesproken van maximaal 7.090 toe te voegen woningen voor de periode 2015-2024. Deze aantallen zijn exclusief Deventer. Dit omdat Deventer afspraken maakt met de provincie Overijssel ten aanzien van het maximaal toe te voegen woningen. In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is de wens uitgesproken om voor de regiogemeenten te komen tot een binnen regionale verdeling van het behoeftekader. In het afsprakenkader is afgesproken dat uitgaat van 560 woningen voor Brummen. Actuele (markt-)ontwikkelingen kunnen reden zijn om het programma tussentijds te herijken. Het woningbouwprogramma is om die reden een dynamisch instrument.

#### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de herbestemming van een agrarische functie naar wonen. Door de bestaande dienstwoning te gaan gebruiken als burgerwoning neemt het aantal wooneenheden in het plangebied niet toe. Door de bewoning van de initiatiefnemer van de woning wordt geacht dat de behoefte aan dit plan is aangetoond en het plan aansluit bij de regionale afspraken over woonbehoeften.

#### **Conclusie**

Het regionale beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **3.6 Gemeentelijke beleid**

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

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 de Woonvisie 2016 – 2025 vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor het wonen in de gemeente tot en met 2025 beschreven. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties, inwoners en de gemeente Brummen. Bij de totstandkoming van deze woonvisie is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest. Zo is er sinds 2015 een nieuwe Woningwet, die gevolgen heeft voor de werkverhouding tussen de gemeente en de woningcorporaties. Maar ook andere factoren spelen een rol zoals de ontwikkelingen in de zorg, waarbij ouderen die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging steeds vaker zelfstandig blijven wonen. Met de Woonvisie wordt beoogd een koers te bepalen die de houding en inzet van het gemeentebestuur in het kader van de gemeentelijke rol op de woningmarkt van Brummen weergeeft voor de langere termijn. Concrete acties op het gebied van wonen zijn verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Daarnaast is er een afwegingskader woningbouw opgesteld waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven getoetst worden. In de woonvisie zelf zijn een viertal pijlers genoemd die de komende jaren de speerpunten zijn op het gebied van wonen. Het gaat om de volgende:

- 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- 2 Wonen, zorg en vergrijzing.
- 3 Duurzaamheid.
- 4 Leefbaarheid.

### **Toetsing**

Met de herbestemming van de agrarische functie naar wonen wordt ingezet op de pijler duurzaamheid en leefbaarheid. De duurzaamheidspijler heeft onder meer betrekking op de groene kwaliteiten van de agrarische omgeving, welke medebepalend zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving binnen de gemeente.

Op het perceel vinden geen fysieke wijzigingen plaats. De kwaliteiten van het perceel blijven hierdoor behouden. Daarnaast is herbestemming en hergebruik van bestaande bebouwing voor wonen een duurzame oplossing, aangezien daarmee een mogelijk leegstandsprobleem wordt voorkomen. Het aantal wooneenheden neemt met de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet toe en de behoefte naar de woning is aangetoond door de toekomstige bewoning van de initiatiefnemer. Daarnaast draagt dit plan bij aan de leefbaarheidspijler uit de woonvisie. Aangezien het plan een bijdrage levert aan de doelstelling om het buitengebied te versterken en waar nodig agrarische bestemmingen te wijzigen naar woonbestemmingen. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van het buitengebied door leegstand te voorkomen en verrommeling tegen te gaan. Dit samen maakt dat het wijzigingsplan aansluit bij de doelstellingen uit de gemeentelijke woonvisie.

### **3.6.2 Afwegingskader woningbouw**

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. Om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden zet de gemeente daarom mede in op voldoende woningen voor ouderen. Maar ook is er aandacht voor starters en jonge gezinnen. Zoals in de Woonvisie wordt beschreven moet Brummen in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden. De gemeente wil daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Om dat op een wijze te doen die zowel kwantitatief als kwalitatief goed onderbouwd is, is een helder kader onmisbaar. Daarbij is het belangrijk zowel beleid als de markt te betrekken bij de afwegingen voor woningbouwprogrammering. 'Wat zijn de juiste plannen?', dat is de centrale vraag waar het afwegingskader antwoord op geeft. Op basis van dit afwegingskader, wordt al dan niet meegewerkt aan plannen die het beste bijdragen aan de ambities.

In het afwegingskader wordt de prioriteit gelegd bij de grote kernen Eerbeek en Brummen. Partijen worden uitgenodigd om plannen, passend binnen het afwegingskader, in te dienen. De focus ligt op inbreiding voor uitbreiding, transformaties, herstructurering of een bijdrage aan de leefbaarheid in de Kleine Kernen. Er dient gebouwd te worden voor een aangetoonde behoefte en op locatieniveau wordt getoetst of het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde zoals cultuurhistorie, leefbaarheid, beeldbepalende plek of duurzaamheid.

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

### ***Toetsing***

Zoals in de voorgaande paragraaf reeds is beschreven, draagt voorliggend plan bij aan de leefbaarheid van het buitengebied van Brummen. Door de herbestemming van het plangebied wordt voorkomen dat leegstand ontstaat door functieverlies en wordt bijgedragen aan de leefbaarheid van de omgeving. Bij deze herbestemming, met alleen inpassende ingrepen, blijven de landschappelijke, ruimtelijke en natuurlijke kenmerken die het gebied kent behouden. Dit sluit aan bij de ambities voor de Kleine Kernen uit het afwegingskader.

### **3.6.3 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'**

De gemeenteraad van de gemeente Brummen heeft op 28 september 2006 de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente Brummen er over 25 jaar uit zou moeten zien. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie omvat een lange termijnvisie (Strategische visie tot 2030) en de korte termijnvisie (periode 2005 tot 2015). Samen vormen ze de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'.

In de strategische visie tot 2030 zet men in op synergie met de omliggende gemeenten. Dit kan volgens de gemeente het beste bereikt worden door aan te sluiten op de onderscheidende kwaliteiten. Dé identiteitsdrager van de gemeente Brummen is de groene kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook ingezet te worden op de versterking van de groene kwaliteiten.

### ***Toetsing***

Het huidige plangebied heeft een aantal landschappelijke kwaliteiten die worden bewaakt met de in het geldende bestemmingsplan geldende gebiedsaanduidingen. Doordat er geen fysieke wijzigingen plaatsvinden, blijft de groene kwaliteit die kenmerkend is voor het plangebied behouden. De gronden van het plangebied behouden de aansluiting met de groene/landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Bovendien blijven de gebiedsaanduidingen die betrekking hebben op de landschappelijke waarden binnen dit wijzigingsplan gelden. De ontwikkeling past hiermee binnen de doelstellingen van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie.

### **3.6.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen 2013**

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit, voorheen de welstandsnota, bestaat uit beschrijvingen van welstandsgebieden en bijzondere thema's met daaraan gekoppeld afzonderlijke toetsingscriteria. In totaal worden zes verschillende gebieden onderscheiden:

- Historische dorpsgebieden en linten.
- Woongebieden met samenhang.
- Woongebieden met diversiteit.
- Bedrijventerreinen.
- Landelijk gebied.
- Gebieden met een bijzondere functie.

**Toetsing**

Het plangebied ligt binnen het gebied 'Landelijk gebied'. Voor deze gebieden streeft de gemeente naar het behoud van het karakter van het agrarische buitengebied. De belangrijkste karakteristieken zijn het afwisselende landschap met daarin verspreid staande, vaak authentieke bebouwing. De welstandscriteria die de gemeente voor het gebied stelt zijn voor een groot deel gericht op het behouden van de kwaliteiten van boerderijen en bijbehorende opstallen. Met het wijzigingsplan worden geen fysieke ingrepen uitgevoerd waarbij de uitstraling van de woningen en het plangebied zoveel mogelijk wordt gehandhaafd.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is er op gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

### 4.2 Milieueffectrapportage

#### Algemeen

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

#### Toetsing

Het project voorziet in het herbestemmen van een (voormalige) agrarische dienstwoning naar een burgerwoning, hiermee is het project qua aard en omvang zeer kleinschalig te noemen. Daarbij komt dat het areaal aan functies binnen het plangebied niet toeneemt. Gelet op de aard (wonen) en omvang (geen nieuw ruimtelijk beslag) van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het project om die reden geen m.e.r-plicht heeft. Ook een nadere beoordeling in een m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

### 4.3 Bodem

#### Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Een nieuwe functie mag pas worden toegelaten als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

### Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is in 2019 door Milieu Advies & Onderzoeksbureau Boluwa een verkennend bodem- en asbestonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek volgt dat de bovengrond een licht verhoogd gehalte PAK aantoonst. Dit kan te maken hebben met menselijke activiteiten op de locatie. De gemeten gehalten zijn niet ongewoon op plaatsen waar mensen wonen en/of werken. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Verder zijn in de ondergrond of het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond.

Uit het verkennend bodemonderzoek asbest volgt dat er zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetoond in de proefgaten. Ook analytisch wordt er geen asbest aangetoond in de grondmonsters. Hiermee kan gesteld worden dat op het terrein geen sprake is van een verontreiniging met asbest, op basis van dit onderzoek. Hiermee zijn er vanuit het oogpunt van de bodemkwaliteit geen bezwaren tegen de beoogde woningbouwontwikkeling.

Voorgenoemd verkennend bodem- en asbestonderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Veluwe IJssel. In de memo<sup>3</sup> van de omgevingsdienst wordt geconcludeerd dat het bodemonderzoek akkoord is. op grond van het onderzoek wordt gesteld dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functie.

### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

## **4.4 Geur**

### Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

---

<sup>2</sup> Boluwa Eco Systems BV (2019). Verkennend bodemonderzoek / verkennend bodemonderzoek asbest. Heemstedeweg 2 te Eerbeek. Projectnummer 19072. 15 april 2019.

<sup>3</sup> Omgevingsdienst Veluwe IJssel (2019). Bodemadvies bestemmingsplan Heemstedeweg 2 te Eerbeek (gemeente Brummen). 15 mei 2019.

#### Toetsing

De voormalige dienstwoning binnen het plangebied is al een geurgevoelige object voor omliggende veehouderijen. Daarbij komt dat het plangebied in de huidige situatie in de directe omgeving omringd wordt door woonfuncties. Deze bestaande wooneenheden liggen dicht bij agrarische bedrijven in dan het plangebied. De voorgenomen herbestemming zorgt daarom niet voor een beperking van de bedrijfsvoering van omliggende veehouderijen. Tevens wordt hiermee een goed woon- en leefklimaat van de woning gewaarborgd.

#### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **4.5 Geluid**

#### Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

#### Toetsing

Met dit plan vindt een herbestemming plaats waarbij de huidige agrarische functie wordt gewijzigd naar een woonbestemming. De voormalige dienstwoning wordt daarmee een burgerwoning. Omdat de wegen rondom het plangebied geen doorgaand verkeerskarakter kennen, is de verwachting gerechtvaardigd dat deze wegen geen hoge verkeersintensiteiten kennen en er geen sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

#### Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

### **4.6 Bedrijven en milieuzonering**

#### Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen-horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### Toetsing

#### *Hinder in het plangebied*

In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, aangezien ter plaatse uitsluitend in een nieuwe woonfunctie wordt voorzien.

#### *Hinder in de omgeving van de ontwikkelingslocatie*

Naast hinder in het plangebied moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De woning binnen het plangebied moet worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

In de omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woonfuncties gelegen. Wonen betreft geen hinderveroorzakende functie. De dichtstbijzijnde bedrijven liggen noordelijk en westelijk van het plangebied aan de Ringlaan 25 en de Heerweg 2. In beide gevallen gaat het om een hoveniersbedrijf. Hoveniersbedrijven zijn volgens de VNG-publicatie maximaal te bestempelen als milieucategorie 3.1. Hieruit volgt een richtafstand van 50 meter. De bedrijven zijn op circa 200 meter afstand van het plangebied gevestigd.

Er kan gesteld worden dat ter plaatse van de ontwikkelingslocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omliggende bedrijven worden niet onevenredig geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en een goed woon- en leefklimaat van de woningen is gewaarborgd. Daarmee is er geen nader onderzoek nodig in het kader van bedrijven en milieuzonering.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

## 4.7 Externe veiligheid

### Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

### Toetsing

Aan de hand van de provinciale risicokaart is de omgeving van het plangebied geïnventariseerd op het gebied van risicobronnen. De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland met een cirkel van 1 kilometer rondom het plangebied. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauwe cirkel.



*Uitsnede uit risicokaart met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)*

Uit de risicokaart blijkt dat in noordoosten, op circa 750 meter afstand, een buisleiding ligt. Daarnaast ligt op circa 700 meter ten oosten van de locatie de inrichting Industriewater Eerbeek. Het betreft hier geen BEVI inrichting.

Onderhavig plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de risicobronnen.

Een dienstwoning en een burgerwoning zijn allebei kwetsbare objecten; met het wijzigingsplan worden derhalve geen nieuwe kwetsbare objecten aan het gebied toegevoegd. Daarnaast voorziet het wijzigingsplan zelf ook niet in risicovolle activiteiten. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is derhalve niet noodzakelijk.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.8 Luchtkwaliteit**

### Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus

het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor  $PM_{2,5}$ . Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor  $PM_{10}$  wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor  $PM_{2,5}$  wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor  $NO_2$  en  $PM_{10}$  betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal  $1,2 \text{ } \mu\text{g}/\text{m}^3$  verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden, waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### Toetsing

Onderhavig plan betreft de herbestemming van een agrarische dienstwoning naar een woonfunctie. Het plan draagt daarom 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.9 Natuur**

#### Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

#### Toetsing

Het wijzigingsplan voorziet in de functiewijziging van een dienstwoning naar een burgerwoning. Hierbij vindt er geen wijziging plaats aan de fysieke staat van het plangebied. Een onderzoek naar beschermde planten- en diersoorten en beschermde gebieden is voor de herbestemming derhalve niet nodig.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.10 Water**

#### Beleid Waterschap Vallei en Veluwe – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen. Dit is het waterplein.

#### Toetsing

Voor het wijzigingsplan is de digitale watertoets doorlopen. Uit de toets komt naar voren dat de herbestemming, vanuit de waterhuishouding gezien, voor het waterschap beperkt van belang is. Dit resultaat is als bijlage toegevoegd. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelang wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.

#### Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

### **4.11 Archeologie**

#### Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

#### Toetsing

Voor het plangebied geldt het Paraplu(ontwerp)bestemmingsplan Archeologie. De regels van dit parapluplan zijn in overeenstemming met het vigerend gemeentelijk archeologie beleid. De zuidelijke helft van het plangebied kent een zeer hoge archeologische verwachtingswaarde. De noordelijke helft van het plangebied kent daarentegen een lage archeologische verwachtingswaarde. Uitgaande van de zeer hoge verwachtingswaarde is archeologisch onderzoek noodzakelijk bij te bebouwen oppervlaktes van meer dan 100 m<sup>2</sup> of graafwerkzaamheden die dieper rijken dan 30 centimeter.

Aangezien voorliggend plan enkel voorziet in een functiewijziging, worden er geen fysieke aanpassingen gedaan binnen het plangebied. Archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Mocht in de toekomst sprake zijn van dan dienen de archeologische verwachtingswaarden in acht genomen te worden.

#### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

### **4.12 Cultuurhistorie**

#### Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### Toetsing

Uit raadpleging van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland volgt dat er in het gebied geen cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Daarnaast is het plangebied niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument zoals omschreven in de 'Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen' uit 2013. Aangezien met de herbestemming geen fysieke ingrepen binnen het plangebied gaan plaatsvinden, blijven de ruimtelijke structuren in en rondom het plangebied ongewijzigd als gevolg van dit plan. Dit maakt dat eventuele aanwezige cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied niet worden aangetast.

#### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **4.13 Verkeer en parkeren**

De bestaande verkeersstructuur in de omgeving van het plangebied blijft gehandhaafd. De woning blijft op de Heemstedeweg ontsloten. Als gevolg van de functiewijziging van agrarisch naar wonen, worden geen extra verkeersbewegingen gegenereerd (normaliter genereert een agrarisch bedrijf meer verkeer dan een woonfunctie).

Wat betreft parkeren dient er in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien. Uit het paraplubestemmingsplan Parkeren blijkt voor een vrijstaande koopwoning een parkeerbehoefte van 2,3 in rest bebouwde kom. In het plangebied is op eigen terrein ruim voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

#### Conclusie

Het aspect "verkeer en parkeren" vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

Met dit wijzigingsplan wordt middels het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch met landschapswaarden’ naar ‘Wonen’ het agrarische gebruik op het perceel Heemstedeweg 2 gewijzigd naar de bestemming ‘Wonen’. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan. Algemene toelichting op de verbeelding.

### 5.2 Juridische methodiek

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving en bouwregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene gebruiksregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin de slotregel.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

### 5.3 Planregels

Dit wijzigingsplan bevat de bestemmingen “Agrarisch met landschapswaarden” en de bestemming “Wonen”.

Binnen de agrarische bestemming is agrarisch gebruik van gronden toegestaan, evenals het behoud en herstel van landschappelijke en ecologische waarden. Gebouwen zijn op deze gronden niet toegestaan. De aanwezige kwaliteiten worden beschermd door een omgevingsvergunningstelsel.

Binnen de bestemming “Wonen” is één burgerwoning toegestaan. Daarnaast geldt dat per woning 75 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden. Bij eventuele toekomstige vervanging van bijgebouwen geldt daarbij dat 70% van de te vervangen bijgebouwen mag worden teruggebouwd met een maximum van 150 m<sup>2</sup> per bijgebouw en naar keuze om te zetten in één of meerdere bijgebouwen.

Naast de hoofdbestemmingen gelden er ook nog algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en het overgangsrecht.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het Besluit ruimtelijke ordening vermeldt dat een onderzoek moet worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente is vastgelegd dat de gemeentelijke kosten die verband houden met de ruimtelijke ontwikkeling en mogelijke planschade op de initiatiefnemer worden verhaald. Door de initiatiefnemer is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De financieel-economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan en het kostenverhaal is daarmee voor de gemeente Brummen geborgd.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

#### **6.2.1 Overleg**

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het wijzigingsplan toegezonden aan andere bestuursorganen, onder andere het Waterschap Vallei en Veluwe. Het Waterschap heeft middels de watertoets aangegeven dat er geen essentieel waterbelang wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies heeft gegeven.

#### **6.2.2 Procedure**

Het ontwerpwijzigingsplan 'Heemstedeweg 2, Eerbeek' heeft vanaf 4 juli 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is geen gebruikgemaakt.