

Toelichting

Breestraat 3 Empe

Plannaam: Bestemmingsplan 'Breestraat 3 Empe'
Identificatienummer: NL.IMRO.0213.BPBG700068-on01
Datum: 25 oktober 2020

Opdrachtgever: Mevr. Schurink

RAACC Adviesbureau

Adviseur

Telefoon

E mail

Postadres

Bezoekadres

S. (Sjoerd) Elgersma

06 12141607

sjoerd@raacc.nl

Ringlaan 9, 6961 KJ Eerbeek

Enkweg 37, 7383 CW Voorst

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Geldend bestemmingsplan
- 1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

- 2.1 Huidige situatie
- 2.2 Toekomstige situatie

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

- 3.1 Rijksbeleid
- 3.2 Provinciaal beleid
- 3.3 Regionaal beleid
- 3.4 Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

- 4.1 Archeologie
- 4.2 Bodem
- 4.3 Cultuurhistorie
- 4.4 Ecologie
- 4.5 Externe veiligheid
- 4.6 Geluid
- 4.7 Luchtkwaliteit
- 4.8 Milieuzonering
- 4.9 Water
- 4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

- 5.1 Algemeen
- 5.2 Regels

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

- | | |
|-----------|----------------------|
| Bijlage 1 | Bodemonderzoek |
| Bijlage 2 | Quicksan Flora Fauna |
| Bijlage 3 | Akoestisch onderzoek |
| Bijlage 4 | Watertoets |

Hoofdstuk 1 Inleiding

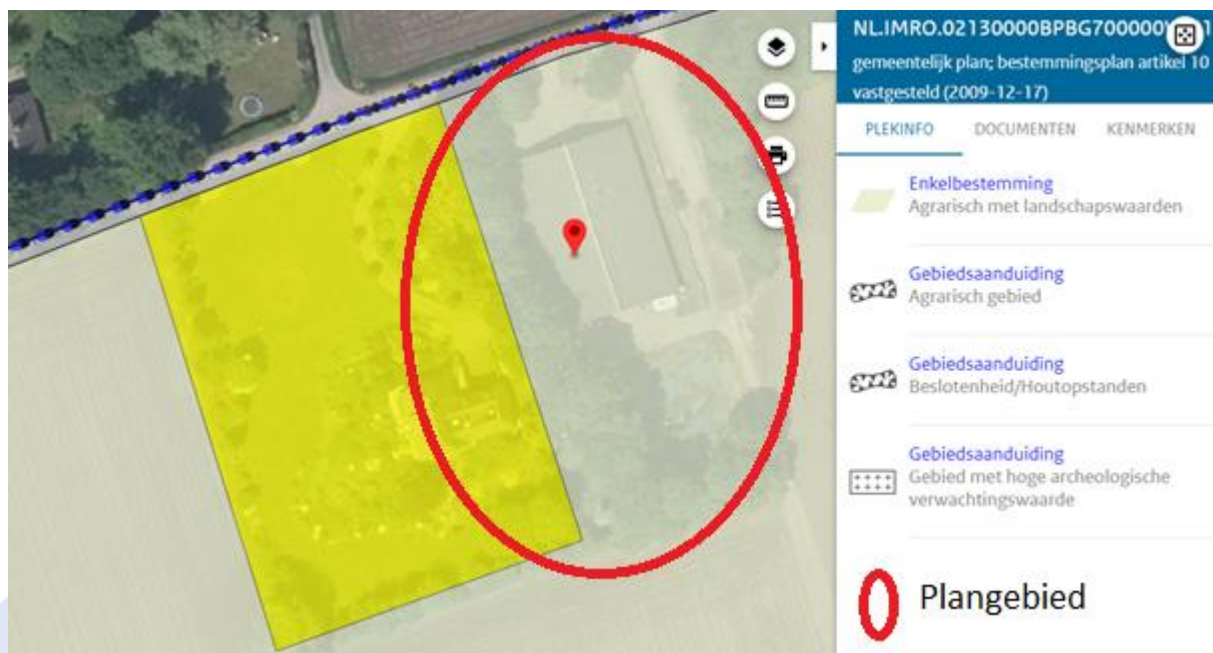
1.1 Aanleiding

Ten noordwesten van het dorp Empe, in de gemeente Brummen, bevindt zich aan de Breestraat 3 een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische gebouwen betreffen een ligboxenstal, mestbassin en voeropslagen.

Het voornemen is om de ligboxenstal, de mestopslag en voeropslagen te saneren. Voor de sanering zal een compensatiewoning worden gerealiseerd. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Geldende bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het gehele plangebied het bestemmingsplan Buitengebied 2008 van de gemeente Brummen dat is vastgesteld op 17 december 2009. Het plangebied de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden'. Daarnaast geldt een aantal gebiedsaanduidingen op het perceel. Deze gebiedsaanduidingen betreffen: 'Agrarisch gebied', 'beslotenheid/houtopstanden' en 'Gebied met hoge archeologische verwachtingswaarde'. De omliggende percelen van het plangebied zijn bestemd als 'Agrarisch met landschapswaarden'. In de onderstaande afbeelding is in het rode kader het planologische regime voor de planlocatie weergegeven.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 308' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

Ook geldt het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', vastgesteld op 18 oktober 2018. De relevante bepalingen uit dit bestemmingsplan zijn overgenomen in de regels van het voorliggende bestemmingsplan.

Verder geldt het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld Oktober 2020. De relevante bepalingen uit dit bestemmingsplan zijn overgenomen uit de regels van het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Archeologie.

Tot slot geldt ook het bestemmingsplan 'Buitengebied Beschermingszone bestrijdingsmiddelen' van de gemeente Brummen dat is vastgesteld op 25 oktober 2012. Dit bestemmingsplan heeft echter geen doorwerking in het onderhavige bestemmingsplan omdat het plangebied de agrarische bestemming omgezet zal worden in de bestemming wonen.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied en de huidige en toekomstige inrichting. Vervolgens komt in Hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid van het Rijk, de provincie, regio en gemeente aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan het onderzoek naar de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk wordt ten slotte ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

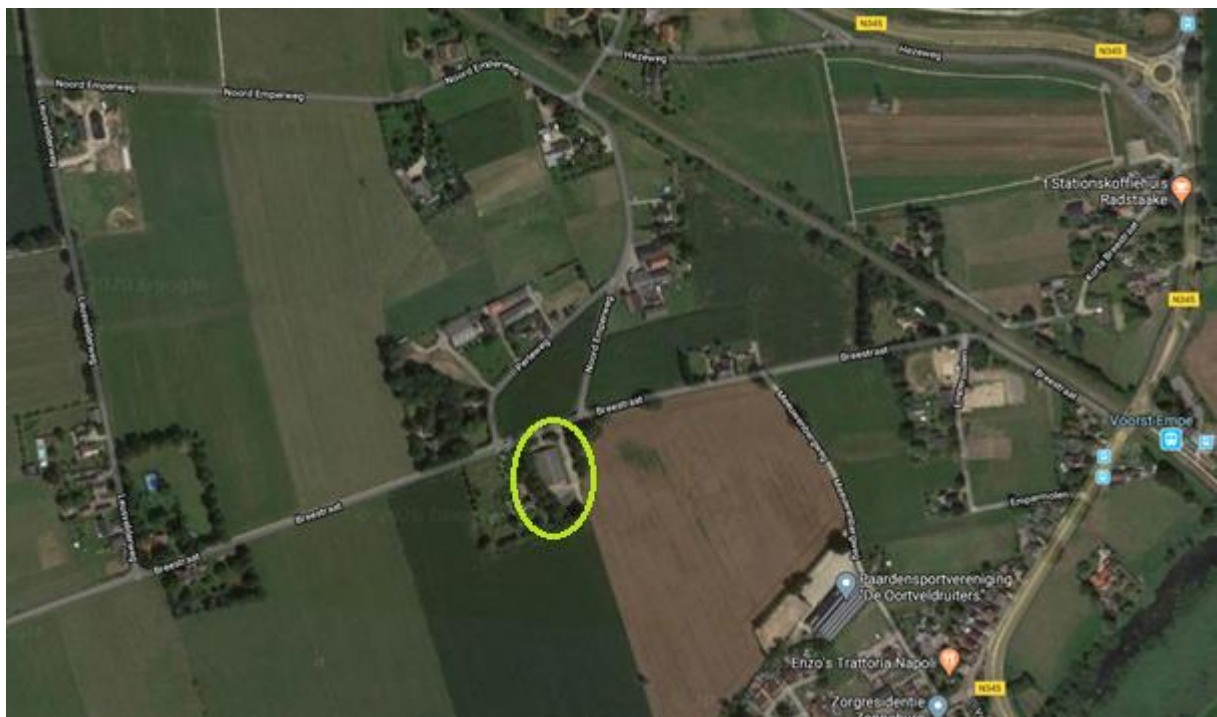
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt op ongeveer 500 meter afstand van het dorp Empe en ligt te midden van agrarische percelen waarbinnen voornamelijk burgerwoningen zijn gelegen. In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Op een afstand van 700 meter is het dichtst bijgelegen agrarisch bedrijf gevestigd.

Op de kavel zijn een woonhuis en een drietal bijbehorende bouwwerken aanwezig. Deze bijbehorende bouwwerken werden voorheen gebruikt voor agrarische bedrijfsvoering. De te slopen ligboxenstal beslaat een 840 vierkantemeter.

De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door agrarische percelen en verspreid daartussen houtopstanden. Ook is het perceel als gevolg van beplanting vanaf de doorgaande weg gedeeltelijk aan het zicht onttrokken, zoals ook in de onderstaande afbeeldingen te zien.



Luchtfoto plangebied (bron google).



Aanzicht plangebied vanaf de hoek Breestraat – Noord Emperweg (bron: Google).

2.2 Toekomstige situatie

De bebouwing is oud, niet meer functioneel en door het stoppen van de agrarische activiteit overtollig. Naast dat ze niet meer functioneel zijn bevatten ze asbest. Het saneren van het asbest en het slopen van de opstallen is de enige goede optie. Het mestbassin is onlangs gesaneerd.

Te bouwen	Te slopen
Woning: max. 150 m ²	Bestaande ligboxenstal 840 m ²
Bijgebouw: 75 m ²	
Totaal: 225 m ²	Totaal: 840 m ²

Uit de bovenstaande tabel is op te maken dat de het bebouwingsoppervlakte op het betreffende perceel met 615 m² afneemt als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling. Het scenario is ook op de onderstaande afbeelding inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding: Erfinrichtingsplan

(bron: Raacc, Landschapsbeheer Gelderland)

Het inrichtingsplan is uitgewerkt door Landschapsbeheer Gelderland. De westelijke kavel is de bestaande woning met de ruim ingerichte tuin. De oostelijke kavel is kleinschaliger opgezet rondom de nieuwe woning.

Landschappelijk gezien is de aansluiting van de nieuwe bebouwing bij het voormalig erf een gewenste uitwerking. Voorop het erf zal een woning worden geprojecteerd en verder op de achtergrond een schuur. Hierachter voornamelijk veel gras en achterop de bestaande erfsingel, hierdoor word de openheid behouden. Ter hoogte van de Breestraat heeft de woning een zichtlijn in westelijke richting. De bestaande oprit naar de voeropslagen kan als toegangsweg gebruikt worden.

De afname van de hoeveelheid bestaande bebouwing in combinatie met de te behalen kwaliteitsslag, het verwijderen van de overvloedige oude bebouwing, heeft ertoe geleid dat de gemeente medewerking verleent aan het plan. Op 26 februari 2019 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Brummen een principe akkoord afgegeven onder kenmerk Z029427/D296758.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. In de SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

1. vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. verbeteren van de bereikbaarheid;
3. zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met de hiervoor genoemde Rijksdoelen zijn dertien nationale belangen aan de orde die in de SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn.

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Paragraaf 3.1.2 van deze toelichting gaat hier verder op in.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Bijvoorbeeld op het gebied van landschappen, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren. Het opstellen van dit bestemmingsplan met ruimtelijke onderbouwing past in die lijn van een goed woon en leefklimaat.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Sinds augustus 2012 is de Ladder toegevoegd aan artikel 3.1.6 van het Bro en vervolgens op 1 oktober 2012 in werking getreden. Op 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt.

De ladder is geen op zichzelf staand instrument maar is onderdeel van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de minister van Infrastructuur en Waterstaat. De betreffende minister zorgt ervoor dat decentrale overheden over de juiste instrumenten beschikken voor een zorgvuldige benutting van de ruimte. Onderdeel hiervan is het voorkomen van over - programmering, het faciliteren van groei, het anticiperen op stagnatie en het leefbaar houden van krimpregio's.

Dit bestemmingsplan gaat ervan uit dat een dergelijke 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro zich hier niet voordoet. In dit bestemmingsplan gaat het immers om het slopen van bestaande bebouwing en daarvoor op dezelfde plek een nieuwe woning tergebouwen. Een nadere toets aan de Ladder is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening provincie Gelderland

Omgevingsvisie

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Vervolgens is hiervan op 1 januari 2018 een geconsolideerde versie uitgebracht. Deze geconsolideerde versie verwerkt alle actualisatieplannen die na de inwerkingtreding van de Omgevingsvisie Gelderland in juli 2014 zijn gaan gelden. In de Omgevingsvisie staan de maatschappelijke opgaven in Gelderland. Deze opgaven zijn ontstaan in gesprekken tussen overheden, organisaties en particulieren. De hoofddoelen die de provincie Gelderland voor zichzelf formuleert zijn:

1. een duurzame economische structuur;

een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties, woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds.

2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving;

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving, waterhuishouding en ondergrond. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Deze twee hoofddoelen vertaalt de provincie Gelderland naar drie ambities voor de gehele provincie. Deze ambities (een divers, dynamisch en mooi Gelderland) werkt de provincie onder andere uit in verschillende uitvoeringsprogramma's.

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 provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld functieverandering en landgoederen.

Omgevingsverordening

In de Omgevingsverordening worden regels gesteld aan de inhoud van plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Vanuit de omgevingsverordening zijn het nationaal landschap en het thema wonen relevant.

Nationaal Landschap

Op grond van artikel 2.56 van de Omgevingverordening mag een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap alleen bestemmingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal landschap niet aantasten. Activiteiten die toch deze kernkwaliteiten aantasten zijn alleen mogelijk als:

- a. er geen reële alternatieven zijn
- b. er sprake is van reden van groot openbaar belang
- c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen.

Het plangebied is binnen de kaart landschap is het plangebied binnen de Nationale Landschap gelegen. De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit weer. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen nationale landschappen zijn mogelijk als deze passend zijn in het gebied.

De voorgestelde ontwikkeling is het wegnemen van overtollige bebouwing en het toekennen van een nieuwe functie aan het voormalig agrarisch erf. Het project word landschappelijk verantwoord ingepast waarmee het bestaande landschap voldoende word gerespecteerd.

Thema wonen

De verantwoordelijkheid om een regionale woonagenda op te stellen, ligt bij de regio's. De provincie is een betrokken partner en brengt bij elke woonagenda in elk geval de provinciale doelstellingen in:

1. het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
2. de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
3. het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

Deze doelen zijn in de regionale woonagenda terug gekomen.

Toetsing

Het voormalig agrarisch bedrijf aan de Breestraat 3 bestaat nog uit een grote oude ligboxenstal. De sloop en het toekennen aan een nieuwe functie aan het perceel is een goed alternatief tegengaan van verloedering en verrommeling van het buitengebied. De locatie wordt landschappelijk ingepast waardoor er een kwaliteitsverbetering ontstaat. Het initiatief is passend binnen de regionale afspraken waarbij de realisatie van 1 compensatiewoning in het kader van rood voor rood een kleinschalige ontwikkeling is. Deze ontwikkeling van de rood voor rood woning is passend binnen de regionale opgave.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie

Naast provinciaal beleid geldt voor het plangebied ook regionaal beleid. De gemeente Brummen heeft samen met de gemeenten Apeldoorn, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen de 'Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030' opgesteld (vastgesteld door de gemeenteraad van Brummen op 26 november 2009). De doelen van deze structuurvisie zijn:

- 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.

Onderdeel van deze structuurvisie is het aspect wonen. De gemeenten geven in de structuurvisie aan dat de bevolkingsomvang in de toekomst zal toenemen en er dus behoefte is aan nieuwe woningen. Deze woningen zullen echter voornamelijk in de omgeving van bestaande kernen komen. Dat betekent echter niet dat in de dorpen, de landelijke woonmilieus, en daaromheen geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Met deze regionale visie is het onderhavige bestemmingsplan in overeenstemming. Door te voorzien in vervangende kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw wordt het landelijke woonmilieu op een duurzame manier ontwikkeld.

Regionaal afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 – 2024.

In dit afsprakenkader is voor de regio Stedendriehoek een kader afgesproken van maximaal 7090 toe te voegen woningen voor de periode 2015-2024. In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is de wens uitgesproken om voor de regiogemeenten te komen tot een binnenregionale verdeling van het behoeftekader. In het afsprakenkader is afgesproken dat wordt uit gegaan van 560 woningen voor de gemeente Brummen. Tevens is in het afsprakenkader de definiëring van een woning opgenomen en wanneer er sprake is van een netto toevoeging van een woning. In het afsprakenkader is afgesproken dat elke nieuw te bouwen woning als zodanig telt.

Conclusie

Het initiatief betreft het omzetten van een agrarische locatie naar een woonbestemming. Het plan past binnen het 'afsprakenkader wonen'. Het initiatief is daarmee passend binnen de regionale afspraken en de woonagenda.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'

Het doel van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is sturing geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Brummen. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie is de groene kwaliteit van de gemeente het vertrekpunt. Het Veluwemassief, het aantrekkelijke kleinschalige (agrarische) landschap, de IJssel, de beken, de rust en de ruimte zijn structuurdragers die in belangrijke mate de identiteit van de gemeente bepalen. Hiermee onderscheidt de gemeente zich binnen de stedelijke regio Stedendriehoek. Brummen wil in de toekomst een eigen gemeenschap blijven vormen, fysiek en mentaal op afstand van de steden. Nieuwe ontwikkelingen worden ingezet ter versterking van deze groene kwaliteiten. In de nota Grondbeleid 2006 van de gemeente Brummen is het fonds Ligt op Groen vastgesteld. Het fonds moet projecten op het gebied van natuur en landschap, water en recreatie en toerisme financieel mogelijk maken. Het voorliggende initiatief zal een financiële bijdrage aan het fonds leveren.

3.4.2 Landschapsbeleidsplan Brummen 2008

Om behoud en versterking van de natuur- en landschapswaarden werkelijk te laten plaatsvinden, heeft de gemeente in 2008 het landschapsbeleid geactualiseerd. Het Landschapsbeleidsplan Brummen is erop gericht de wensbeelden uit de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' tot uitvoer te brengen. Het vertrekpunt van deze notitie wordt gevormd door de gebiedsbeschrijvingen uit het landschapsbeleidsplan 1992 en het bestemmingsplan Buitengebied 2005.

De locatie ligt in het deelgebied 'Oeverwal'. Karakteristiek voor dit gebied is:

- Openheid en regelmatige verkaveling;

Het plangebied is op korte afstand gelegen van een kleine kern aan de rand van de oeverwal. De verkaveling in de directe omgeving is rechtlijnig en open. De voorgenomen ontwikkeling is niet negatief van invloed op de aanwezige karakteristieken van het gebied, de ontwikkeling, het opruimen van overtollige oude bebouwing, kan als een kwaliteitsslag gezien worden.

3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen 2013

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit, voorheen de welstandsnota, bevat handvatten voor verbouwingen en beschrijft hoe om te gaan met verbouwingen aan huizen, bedrijven,

landgoederen en monumenten. Ook worden suggesties gegeven over duurzaamheid en worden oplossingsrichtingen gegeven voor de herindeling van boerenerven.

De locatie valt onder de criteria voor het landelijk gebied. Het streven van de gemeente is gericht op het behoud van het karakter van het agrarisch buitengebied. Belangrijkste karakteristieken zijn het afwisselende landschap met daarin verspreid staande, vaak authentieke bebouwing. Belangrijk is het in stand houden van het onderscheid tussen agrarische bebouwing in het buitengebied en de burgerwoningen in de bebouwde kom. Bij de uitwerking van het ontwerp van de woning zullen in de ontwerpfase deze karakteristieken meegenomen worden. Belangrijk is de samenhang tussen de bebouwing en het omliggende landschap.

3.4.5 Paraplubestemmingsplan Parkeren

Vanaf 1 juli 2018 zijn de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening vervallen. De juridische borging van het gemeentelijke parkeerbeleid dient te gebeuren via het bestemmingsplan. Hiervoor is het bestemmingsplan Paraplubestemmingsplan Parkeren opgesteld. Dit is een partiële herziening en geldt aanvullend op de vigerende bestemmingsplannen.

Voor Brummen geldt dat het een gemeente is die weinig stedelijk is. In de gegeven bandbreedte wordt de norm gehanteerd die het gemiddelde is van de minimale en maximale normen. Dit is gedaan om enige ruimte te geven aan initiatieven. Daar komt bij dat de parkeernorm inclusief een bezoekersaandeel is en het is bij diverse functies gebruikelijk dat bezoekers in het openbare gebied parkeren. Ook daarom is niet gekozen voor de maximale norm uit de bandbreedte.

Bij de normstelling is aansluiting gezocht bij de functielijsten en de waarden uit de publicatie 2017 van het CROW. Per woning zal er ruimte moeten worden geboden aan minimaal 2,4 parkeerplaatsen. Verder worden een drietal gebieden onderscheiden: centrum, rest bebouwde kom en buitengebied.

Het plangebied valt onder het buitengebied. Gezien de omvang van het plangebied kan er ruimschoots aan de parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen (vrijstaande woning) worden voldaan.

3.4.6 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.

Afwegingskader woningbouw

Uit de Woonvisie volgt dat Brummen in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu moet bieden voor bewoners van alle leeftijden. De gemeente wil daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Om deze reden heeft de gemeente een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwbouw in beeld te brengen.

Door het slopen van agrarische bedrijfsgebouwen en de landschappelijke inpassing van de locatie is hier sprake van een initiatief dat voldoet aan het afwegingskader. De gewenste ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de agrarische bestemming in de woonbestemming met realisatie van een compensatiekavel.

3.4.7 Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen

In het beleidsdocument 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' hebben de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen gezamenlijk het regionale beleid voor functieverandering vastgelegd. De regeling voor functieverandering is van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

De mogelijkheden voor hergebruik of vervangende nieuwbouw zijn afhankelijk van de hoeveelheid vrijkomende bedrijfsbebouwing. Functieverandering kan plaatsvinden in de vorm van wonen of werken, en in de vorm van hergebruik van de bestaande opstallen of sloop en vervangende nieuwbouw.

Bij toepassing van functieverandering dient voldaan te worden aan een aantal algemene voorwaarden:

1. Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied.
2. De regeling geldt ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.
3. Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
4. Voor de woningen geldt een maximummaat die overeenkomt met de maat uit het bestemmingsplan Buitengebied en maximaal 75 m² voor bijgebouwen.
5. Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing.

6. De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
7. De ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving wordt niet belemmerd door de functiewijziging.
8. Functieverandering mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
9. Met een beeldkwaliteitsplan wordt de verschijningsvorm afgestemd op de omgeving. De functieverandering dient gepaard te gaan met, naast sloop, een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.

Plan specifiek

Het plan voldoet aan de algemene voorwaarden voor de realisatie van rood-voor-rood woningen, zoals opgenomen in het beleidskader. Het plangebied ligt in zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen. In deze zone is bij vrijkomende bedrijfsbebouwing met een oppervlakte tot 1.000 m² het realiseren van 1 nieuwe vrijstaande woning toegestaan. Het initiatief, de sloop van 840 m² aan overvloedige bebouwing, past in het regionale functieveranderingsbeleid.

Hoofdstuk 4 Milieuaspecten

4.1 Archeologie

Door ondertekening van het verdrag van Malta (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. De Monumentenwet en haar opvolger, de Erfgoedwet, regelen hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Op 2 oktober 2014 heeft de gemeente Brummen de 'Beleidsnota archeologie gemeente Brummen' vastgesteld. Gemeente Brummen wil met deze beleidsnota haar wettelijke taak vervullen evenals deze verantwoordelijkheden vertalen naar een eigen visie en een zelfstandig archeologiebeleid. In de beleidsnota onderscheidt de gemeente vijf verschillende categorieën aan archeologische verwachtingen.

Voor het overgrote deel van het plangebied van dit bestemmingsplan geldt een middelmatige archeologische verwachting. Voor gronden met een middelmatige archeologische verwachting geldt dat de gemeente streeft 'naar behoud in huidige staat'. Daarbij geldt dat 'inventariserend archeologisch onderzoek is verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek) als de oppervlakte van de ingreep groter is dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm -Mv'.

Met dit planvoornemen is van ingrepen in de bodem van meer dan 1.000 m² geen sprake. Ter plaatse waar de nieuwe woning gerealiseerd zal worden is de bodem tot zeker 2 meter geroerd. De fundering van de nieuwe woning zal ongeveer op 80 centimeter komen, heien is op deze plek niet nodig. Zodoende is een inventariserend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan is wat betreft archeologie dus uitvoerbaar.

4.2 Bodem

Inleiding

Voor de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan dient de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie en dat het de financiële haalbaarheid van het plan niet in gevaar brengt.

Onderzoek

De aanleiding tot het bodemonderzoek wordt gevormd door de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en woningbouw op de locatie. Doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie en nagaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik.

Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek Breestraat 3 te Empe, De Klinker Milieu, kenmerk K192001, datum 25 juli 2019.

Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Analytisch is asbest niet aangetoond.

Grondverzet

Voor grondverzet op basis van het Besluit bodemkwaliteit heeft de gemeente Brummen beleid opgesteld dat is vastgelegd in de nota bodem beheer met bij behorende bodemkwaliteitskaarten.

Een partij grond die na 1 oktober 2019 wordt toegepast, moet volgens het “Tijdelijk handelingskader PFAS houdende grond bij hergebruik” (Ministerie van I&M, 8 juli 2019 en 29 november 2019), ook gekeurd zijn op PFAS. Omdat deze stof geen onderdeel is van de bodemkwaliteitskaart kan vanaf deze datum de kaart niet meer als bewijsmiddel worden gebruikt voor het toepassen van grond. Momenteel is een nieuwe nota bodembeheer met bodemkwaliteitskaarten in voorbereiding. Hierin wordt ook PFAS opgenomen. Het streven daarbij is dat medio 2020 de nieuwe nota bodembeheer (inclusief bodemkwaliteitskaarten) gereed zijn.

Conclusie

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- de bodem op de locatie bevat zintuiglijk geen afwijkende waarnemingen;
- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB;
- in de ondergrond is een licht verhoogd gehalte kwik aangetroffen;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium;
- de grond ter plaatse van de ‘druppelzone’ is niet asbesthoudend;
- de hypothese (onverdacht) dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden;
- De hypothese voor het asbestonderzoek (verdacht) dient verworpen te worden, aangezien er
- Er is zintuiglijk geen asbest is aangetroffen.

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Het volledige onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan gevoegd.

4.3 Cultuurhistorie en beeldkwaliteit

Als gevolg van het rijksbeleid ten aanzien van de monumentenzorg, is per 1 januari 2012 een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening van kracht. De wijziging betreft artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, als gevolg waarvan alle cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden mee gewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat in aanvulling op de archeologische aspecten nu ook de overige cultuurhistorische waarden moeten worden betrokken in het onderzoek.

Uit de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied valt te typeren als 'jong landbouwonontginning in het nat-droge zandgebied'. Daarbuiten betreft het plangebied geen waardevol gebied en is er ook

geen sprake van monumentale of cultuurhistorische waarden. Doordat het planvoornemen verder geen invloed heeft op de omgeving, anders dan dat de bebouwing afneemt, de beeldkwaliteit toeneemt, vormt het milieuaspect cultuurhistorie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Het schetsplan is voorgelegd aan de rayonarchitect voor een eerste globale welstandstoets. Het advies is positief met als nader advies de nieuwe bebouwing in zowel kleur als materiaalgebruik terughoudend uit te voeren.

4.4 Ecologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er geen strijdigheid ontstaat met de wetgeving ten aanzien van de gebiedsbescherming en de soortenbescherming van de Wet Natuurbescherming.

Onderzoek

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de wettelijke consequenties bepaald van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming (soorten en Natura2000-gebied) en de Omgevingsverordening Gelderland 2017; vastgesteld 19-12-2018 (Gelders Natuurnetwerk).

Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming:

Het plangebied ligt buiten het Gelders Natuurnetwerk en Natura2000. Vanwege de ligging buiten beschermd (natuur)gebied en de lokale invloedsfeer van de voorgenomen activiteiten, hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op (beschermd) natuurgebied. Hiervoor is een Aeries berekening opgesteld waaruit is gebleken dat er geen stikstofeffecten te verwachten zijn. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Wettelijke consequenties m.b.t. soortbescherming:

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën- vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied, vleermuizen bezetten er geen rust- of verblijfplaats en amfibieën bezetten er geen rust- of voortplantingsplaats.

Voor sommige grondgebonden zoogdiersoorten die een rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van verblijf- en voortplantingsplaatsen. Deze vrijstelling geldt niet voor het doden van beschermde dieren. Om te voorkomen dat beschermde dieren verwond of gedood worden, dienen ze verjaagd of weggevangen te worden. Indien beschermde dieren opzettelijk verwond of gedood worden, dient een ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen te worden. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt de functie van het

plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde diersoorten niet aangetast.

Samenvattende conclusie

Het plangebied vormt een deel van een voormalig agrarisch erf, omgeven door intensief beheerd agrarisch cultuurlandschap en bestaat grotendeels uit bebouwing en erfverharding en voor een klein deel uit gazon. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer van het plangebied, wordt het plangebied als een weinig geschikt functioneel leefgebied voor zeldzame- en kritische (grondgebonden) diersoorten en als een ongeschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten beschouwd.

De voorgenomen activiteiten worden beschouwd als ruimtelijke ontwikkeling. Voor een aantal vrij talrijke diersoorten geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van verblijf- en voortplantingsplaatsen, maar beschermde dieren mogen zonder ontheffing niet gedood worden. Wel mogen deze beschermde soorten gevangen worden.

Mits er geen beschermde dieren verwond of gedood worden, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming. Indien niet voorkomen kan worden dat beschermde soorten gedood worden, dient een ontheffing aangevraagd te worden. Vanwege de ligging buiten beschermd natuurgebied en de lokale invloedsfeer, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

Mits geen beschermde dieren gedood worden, hoeft er geen ontheffing aangevraagd te worden. Gelet op de aard van de voorgenomen activiteiten is het aannemelijk dat een eventuele ontheffing verleend zal worden. De Wet natuurbescherming en de Omgevingsverordening Gelderland vormen geen belemmering voor uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Het volledige rapport met de bevindingen is als bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

4.5 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en beperkt kwetsbare objecten, zoals woningen, moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft.

Wettelijk kader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

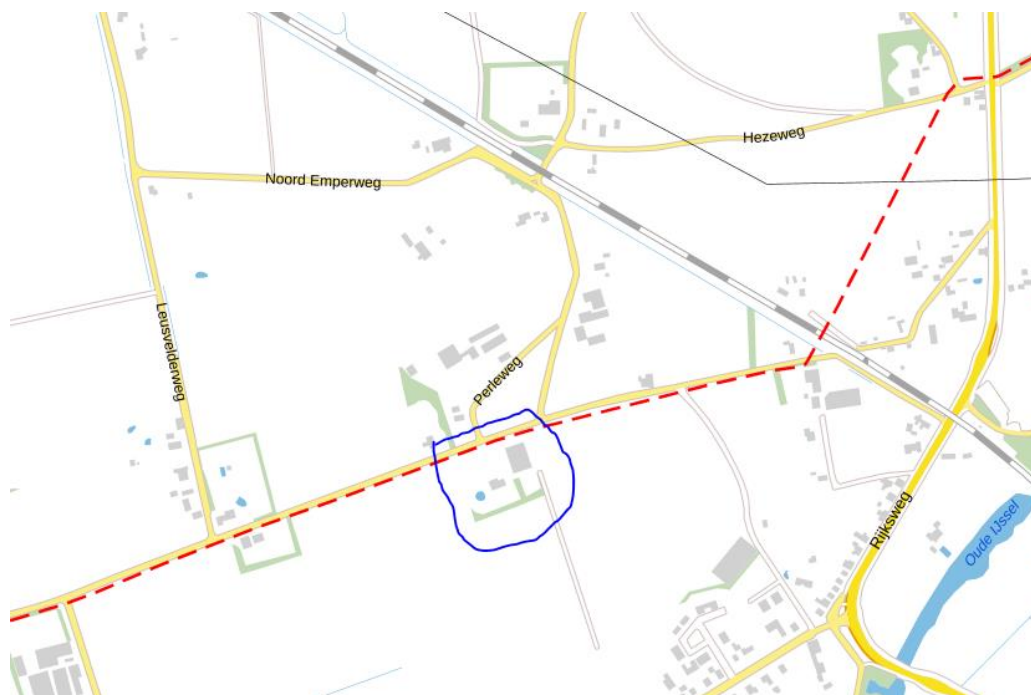
Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt en basisnet), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb en Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

plangebied

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied. Een uitsnede van de risicokaart is onderstaand weergegeven.



Uitsnede risicokaart met in het blauwe kader het plangebied (bron: risicokaart.nl).

Defensie Pijplijn Organisatie

De meest nabije mobiele bron is een buisleiding (rode stippellijn) van Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). De planlocatie ligt op ca. 12 m van de Defensie Pijplijn Organisatie. De 1% letaalgzone is 30 m (invloedzone). Voor dit initiatief heeft afstemming plaatsgevonden met Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO). Deze defensie buisleiding geeft geen belemmering voor het initiatief. Er geldt een belemmeringsstrook van 5 meter, het initiatief valt daarbuiten.

Er heeft afstemming plaatsgevonden, per email en telefonisch, met Defensie Pijpleiding Organisatie over de planvorming. DPO geeft aan dat bij het bestemmingsplan en de graaf- en bouwwerkzaamheden de VELIN voorwaarden van toepassing zijn (Vereniging van Leidingeigenaren in Nederland). Dit houdt onder meer in dat vooraf toestemming moet worden gevraagd aan de beheerder van de leiding wanneer in de belemmeringsstrook van de leiding graaf- of bouw werkzaamheden worden verricht, grond of goederen worden opgeslagen of diepwortelende bomen of struiken worden geplant. Deze strook is volgens de wet vastgesteld op 5 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen de voorgenomen plan

wijziging zijn er geen activiteiten binnen deze zone voorgenomen. Volledigheidshalve zijn de voorwaarden als bijlage aan de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Provincialeweg N345

De planlocatie ligt op een afstand van ongeveer 450 m van de provinciale weg N345 (Rijksstraatweg). Conform de Nota milieuveiligheid van de Gemeente Brummen is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N345 beperkt tot de bevoorrading van enkele lokale bedrijven. De provinciale weg levert geen belemmering op voor het initiatief.

Spoorlijn Zutphen-Apeldoorn

De planlocatie ligt op ca. 400 m van de spoorlijn Zutphen-Apeldoorn. Hoewel over dit traject geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, dient het aanbeveling de spoorlijn op te nemen in de afweging. De spoorlijn vormt geen belemmering voor het initiatief.

LPG-tankstation Rijksstraatweg 182a Voorst

Het LPG-tankstation aan de Rijksstraatweg 182a in Voorst (DCO Voorst) is een stationaire bron. Deze heeft een maximale invloed van 160 m en ligt op een afstand van ongeveer 875 meter. Het levert hierdoor geen belemmering voor het planinitiatief.

Risicobeschouwing

De defensiebuisleiding wordt gebruikt voor het vervoer van brandbare vloeistoffen. De methodiek voor de berekening van de risico's van transportleidingen brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie is vastgelegd in een RIVM rapport uit 2006 (Risicoanalyse voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen, RIVM rapport 620120001/2006) . Aanvullend op het RIVM-rapport is de faalfrequentie voor de kans op een leidingbreuk voor deze leidingen herzien. Dit is uitgewerkt in de RIVM-memo van april 2008, die als brief aan het toenmalige ministerie van VROM is aangeboden. De Handleiding risicoberekeningen Bevb (Module C) is gebaseerd op de genoemde documenten. Met de handleiding kunnen de risico's van leidingen met aardolieproducten specifiek worden berekend, zoals is voorgeschreven in de Revb. Op basis van het rapport van het RIVM uit 2006 heeft het RIVM in 2008 de memo 'Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1,K2,K3' opgesteld. Hiermee is de laatstgenoemde memo van het RIVM een volwaardig product voor het beoordelen van de externe veiligheidsrisico's van buisleidingen met brandbare vloeistoffen conform het Bevb.

Plaatsgebonden risico

Uit de memo van het RIVM blijkt dat voor het transport van K2 en K3 vloeistoffen door een buisleiding geen contour voor het plaatsgebonden risico 10-6 wordt berekend. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen belemmering voor het bouwplan. Wel moet rekening worden gehouden met een belemmerende strook van 5 m aan weerszijden van de

leiding. Artikel 14 van het Bevb geeft aan welke gegevens opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico vermeld de memo van het RIVM dat tot een personendichtheid van 100 personen per hectare het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Het invloedsgebied van de buisleiding binnen het plangebied wordt gekenmerkt als buitengebied. Conform PGS 1 deel 6 (aanwezigheidsgegevens) wordt hiervoor een kengetal van 1 persoon per hectare gehanteerd. Dit betekent dat het huidige groepsrisico geen aandachtspunt oplevert.

Conform het Bevb zal in het kader van de verantwoording van het groepsrisico alleen aandacht besteed moeten worden aan de mogelijkheden voor de voorbereiden op en bestrijden van een ramp en de zelfredzaamheid van personen. Hiervoor moet advies ingewonnen worden bij de commandant van de regionale brandweer. Gezien het lage groepsrisico zal dit advies niet leiden tot ruimtelijke aanpassingen. Mogelijk dat er wel organisatorische aanpassingen worden geadviseerd.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid is voldoende voor het buitengebied. Het plangebied is voldoende voor een buitengebied. Het plangebied is vanaf de N345 via de Breestraat bereikbaar. De Breestraat is tamelijk smal, passeren is hier met aangepaste snelheid mogelijk.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor realisatie van het plan. Voor K2- en K3-leidingen ligt de plaatsgebonden risicocontour van 10⁻⁶ voor alle druk-diameter combinaties op minder dan vijf meter van de leiding.

Het plan is vanwege de ligging nabij de brandstofleiding getoetst door de VNOG. Er zijn geen extra maatregelen in het kader van de veiligheid nodig. Uit een nader advies blijkt dat dit ook geldt voor de bluswatervoorziening. Deze is voldoende.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn regels opgenomen voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals bijvoorbeeld woningen) door wegverkeer. Het gaat daarbij om de geluidsbelasting in het maatgevende toekomstige jaar. In het algemeen is dit het jaar 10 jaar na realisatie of na het uitvoeren van het akoestisch onderzoek.

Het plangebied ligt binnen de geluidszones van de Breestraat, de Noord Emperweg en de Perleweg. Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuwe woning vanwege de Breestraat lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. De hoeveelheid verkeer op de Noord Emperweg en de Perleweg is niet hoger dan op de Breestraat, terwijl de afstand van de nieuwe woning tot deze wegen groter is dan de afstand tot de Breestraat.

Daarom zal ook de geluidsbelasting vanwege de Noord Emperweg en de Perleweg lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï zal vanwege elk van de wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Dit geldt ter plaatse van zowel de nieuwe woning als de voormalige bedrijfswoning. Er zijn geen verdere procedures in het kader van de Wet geluidhinder nodig. Het akoestisch onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.

4.7 Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2019 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Het plan biedt de mogelijkheid om op het perceel een stal te saneren en een woning te bouwen. Deze ontwikkeling leidt niet tot een verkeerstoename van meer dan 1.30 motorvoertuigen per etmaal. Er is een afname in het aantal verkeersbewegingen doordat er geen agrarisch bevoorradingsverkeer meer naar de locatie gaat. Het voornemen kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterweg blijven en het omgevingsaspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Milieuzonering

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. Van belang is dat de omgevingskwaliteit passend is voor de nieuwe bestemmingen. Andersom geldt dat met de nieuwe bestemmingen de aanwezige bedrijven en functies niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling. De

toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Deze publicatie biedt een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau en geeft informatie over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. Op basis van de milieukeurmerken van de verschillende typen bedrijven en inrichtingen wordt een indicatie van de afstanden gegeven, die als gevolg van deze kenmerken moeten worden aangehouden tussen de diverse typen bedrijven en een rustige woonwijk. Deze afstanden hebben uitdrukkelijk niet het karakter van een norm of een richtlijn.

De informatie heeft geen betrekking op individuele bedrijven, maar op bedrijfstypen. Dit betekent dat een concrete situatie altijd in de context moet worden bekeken:

- binnen bepaalde bedrijfstypen kunnen zich grote verschillen voordoen;
- concrete milieu-informatie over een specifiek bedrijf heeft meer waarde dan algemene informatie;
- de afstanden hebben betrekking op de afstand tot een rustige woonwijk; bij andere gebiedsfuncties kunnen dus andere afstanden mogelijk zijn;
- afdoende milieuhygiënische maatregelen bij de bron, bij de overdracht of bij de ontvanger, kunnen een kortere afstand eventueel mogelijk maken.

Het plangebied betreft een voormalig agrarisch bedrijf in een rustig buitengebied. Op het perceel zijn de bedrijfsactiviteiten inmiddels gestaakt en op dit moment (volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' en als gevolg van onderhavig bestemmingsplan) geldt de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke waarden'. Bij het herbestemmen naar wonen moet er aandacht zijn voor aan eventuele omliggende bedrijven, agrarische bedrijven, welk milieuhinder veroorzaken. Door de herbestemming mogen eveneens omliggende bedrijven en functies niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen andere bedrijven gelegen welke door de gewenste ontwikkeling gehinderd worden. Het plangebied bevindt zich op een grote afstand van andere bedrijvigheid, hiermee vormt andere bedrijvigheid geen belemmering voor het planvoornemen.

De omliggende functies vormen daarmee geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen. Omgekeerd belemmeren de voorgenomen ontwikkelingen het functioneren van de omliggende functies niet. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Water

4.9.1 Beleidskader

Op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen zijn voorzien van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoetsproces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.9.2 Onderzoek

Voor het plan is d.d. 23 december 2019 een watertoets uitgevoerd. De uitkomsten van de watertoets zijn als bijlage 5 (Watertoets) opgenomen. Uit het advies van het Waterschap Vallei en Veluwe blijkt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren of waterkeringen aanwezig zijn. Ook is het plangebied niet aangewezen voor regionale waterberging. Anders geformuleerd: het plan raakt geen essentiële waterbelangen en op basis daarvan heeft het Waterschap Vallei en Veluwe een positief wateradvies gegeven.

Wel geeft het Waterschap Vallei en Veluwe aan dat er een aantal algemene aspecten zijn waarmee in het planvoornemen rekening gehouden moet worden. Een belangrijk aspect is bijvoorbeeld dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Ook adviseert het Waterschap Veluwe en Vallei om enkel te bouwen boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand. Tot slot adviseert het waterschap ook om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen.

In dit planvoornemen wordt met de bovenstaande aspecten rekening gehouden. Hemelwater wordt op de omliggende gronden geïnfiltreerd en bij het bouwen worden uitsluitend gecertificeerde materialen gebruikt. Gezien het feit dat het Waterschap Veluwe en Vallei een positief wateradvies geeft betekent dat het planvoornemen wat betreft het aspect water als uitvoerbaar kan worden geacht. De watertoets is als bijlage aan het plan gevoegd.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het (gewijzigde) Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in lijst D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'. Daarbij zijn in het bijzonder de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EU-richtlijn van belang. Deze omstandigheden betreffen onder andere de kenmerken van de potentiële effecten en cumulatie. Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn eventuele keuze voor géén m.e.r.-beoordeling voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de overwegingen van het moederbesluit. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Op basis van de vormvrije m.e.r. blijkt of al dan niet een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is.

De beoogde ontwikkeling blijft onder de drempelwaarden van alle activiteiten zoals opgenomen in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals verwoord in dit hoofdstuk, en de uitgevoerde stikstof berekening, blijkt voorts dat het voornemen geen significante effecten op de omgeving heeft. Voor het voornemen hoeft daarmee geen (vorm vrije) m.e.r.-beoordelingsprocedure of een plan – m.e.r. te worden opgesteld. De toelichting van dit bestemmingsplan kan gezien worden als

vorm vrij mer beoordeling, uit de beoordeling hiervan is gebleken dat het plan uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische vormgeving

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk bespreekt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding. Daarnaast is het bestemmingsplan voorzien van een toelichting omdat het krachtens artikel 3.1.6 van het Bro verplicht is om een bestemmingsplan te vergezellen met een toelichting. Deze toelichting geeft aan welke gedachten aan het plan ten grondslag liggen, wat de uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn, wat het resultaat is van het overleggen en tot slot doet het verslag van de georganiseerde inspraak bij het plan. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen volgens de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld volgens deze standaarden.

Hieronder worden de aanwezige bestemmingsregels puntsgewijs besproken.

5.2 Regels

Het navolgende stelt de algemeen gehanteerde opbouw van de bestemmingsregels aan de orde. Deze ziet er als volgt uit:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

Dit wordt in het navolgende nader toegelicht.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Het hoofdstuk 'Inleidende regels' bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten. De definities van de begrippen sluiten aan bij de Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Brummen. Ook voldoen ze aan de eisen van de SVBP 2012. De 'Begrippen' geven aan wat in de regels van het bestemmingsplan met bepaalde termen wordt bedoeld en de 'Wijze van meten' geven aan hoe men moet meten bij de toepassing van de bouwregels of sommige gebruiksregels. In de 'Wijze van meten' zijn ook meetvoorschriften uit het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' toegevoegd.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Een bestemming is een omschrijving van aan de grond toegekende functies, zoals wonen, bedrijven, groenvoorzieningen et cetera. De aard van de toegelaten inrichting van de gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies. In de bestemmingsplannen worden verscheidenen bestemmingen onderscheiden. Aan deze bestemmingen zijn regelingen als de bestemmingsomschrijving, bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden gekoppeld.

Per bestemming hanteert men de indeling volgens de SVBP 2012. Deze volgorde en de naamgeving zijn standaard en dienen in principe te worden gevolgd. Het bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

- enkelbestemming Wonen;
- dubbelbestemming Waarde - Archeologie laag.
- dubbelbestemming Waarde - Archeologie middelmatig.
- dubbelbestemming Leiding - Brandstof

Wonen

De enkelbestemming Wonen is opgenomen in het plan ten behoeve van wonen met daaraan een aantal functies ondergeschikt zoals erven, aan huis gebonden beroep en bedrijf en het hobbymatig houden van dieren.

De bouwregels voor de hoofdgebouwen bepalen geldt dat ter plaatse van een bouwvlak 1 woning mag worden gebouwd. Ook bepalen de bouwregels dat de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 150 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 3 en 9 meter.

Voor de bijgebouwen, al dan niet aangebouwd, geldt een maximum oppervlakte van 75 m² per hoofdgebouw.

Uit de 'Specifieke gebruiksregels' en de afwijkingen daarvan (artikel 3.4) volgt:

- Het is niet zonder meer toegestaan om een paardenbak te realiseren. Dit bestemmingsplan bepaalt dat een paardenbak alleen is toegestaan indien daarvoor een omgevingsvergunning voor wordt verleend. Aan deze omgevingsvergunning zijn wel voorwaarden verbonden.
- Gebruik van het perceel conform de bestemming 'Wonen' is toegestaan mits de te saneren, zoals weergegeven op de inrichtingsschets in Bijlage 1, bij deze regels, is gesaneerd binnen 24 maanden na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

- Binnen 2 jaar na realisatie van het bouwplan en in gebruik name van de woning zal het landschappelijke inpassingsplan en beplantingsplan uitgevoerd moeten worden en hierna in stand moeten worden gehouden.

Waarde – Archeologie laag

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie laag is in het bestemmingsplan opgenomen in verband met de eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied. Voor gronden die deze bestemming hebben, geldt dat er niet zondermeer gebouwd mag worden. Eerst moet iemand de archeologische waarde van het terrein vastleggen door middel van een rapport. Op deze regels gelden wel een aantal uitzonderingen.

Waarde – Archeologie middelmatig

De dubbelbestemming Waarde – Archeologisch middelmatig is in het bestemmingsplan opgenomen in verband met de eventueel aanwezige archeologische waarden in het gebied. Voor gronden die deze bestemming hebben, geldt dat er niet zondermeer gebouwd mag worden. Eerst moet iemand de archeologische waarde van het terrein vastleggen door middel van een rapport. Op deze regels gelden wel een aantal uitzonderingen.

Leiding - Brandstof

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de integriteit van de ter plaatse aanwezige DPO-leiding. In dit kader is een bouwverbod opgenomen. Van dit verbod kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken. Daarnaast is een omgevingsvergunning opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die de leiding kunnen aantasten.

Gebiedsaanduidingen

Naast de genoemde enkel en dubbelbestemmingen zijn er binnen de bestemming nog specifieke gebruiksregels van toepassing doormiddel van de opgelegde gebiedsaanduidingen.

- Overige zone – agrarisch gebied
- Overige zone – beslotenheid/ houtopstanden

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

De algemene regels bestaan uit de volgende regels:

- Anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene afwijkingsregels;

Overige regels.

De Anti-dubbeltelregel is op basis van artikel 3.2.4 van het Bro. Dit betreft dus een standaard bepaling en is dus in elk bestemmingsplan hetzelfde.

De 'Algemene bouwregels' bepalen dat in het gehele plangebied het niet zondermeer is toegestaan om ondergrondse bouwwerken op te richten. De 'Algemene bouwregels' geven een aantal voorwaarden waaraan men moet voldoen voordat het wel is toegestaan.

De 'Algemene gebruiksregels' geven een aantal algemene regels voor het gebruiken van de gronden. Zo is het niet toegestaan om op gronden in dit bestemmingsplan grond en/of afval te storten tenzij het gaat om zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud. Ook bepalen de 'Algemene gebruiksregels' dat gronden in het plangebied niet mogen worden gebruikt voor een seksinrichting. Hierdoor wordt ongewenst grondgebruik voorkomen.

De vijfde algemene bepalingen betreffen de 'Algemene afwijkingsregels'. Deze regels bepalen dat zonder een omgevingsvergunning men mag afwijken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald voor bijvoorbeeld het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken (geen gebouwen) tot een maximum van 5 m.

Tot slot bepalen de 'Overige regels' dat voor dit bestemmingsplan geldt dat de parkeernormen zoals door de gemeente Brummen gehanteerd, moeten worden nageleefd en het bestemmingsplan daar rekening mee moet houden in de uitvoering ervan.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat standaard overgangsrecht en de slotregel conform artikel 3.2.1 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het voornemen komen ten laste van de initiatiefnemer. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor een exploitatieplan achterwege kan blijven. In een planschadeovereenkomst, zijn de kosten die het gevolg zijn van de voorgenomen ontwikkeling van het plan, voor rekening van de initiatiefnemer komen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan zal zes weken ter inzage liggen. Tijdens die termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Het besluitdocument zal vervolgens gemotiveerd ingaan worden eventuele zienswijzen.

6.3 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Breestraat 3 met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBG700068-on01 van de gemeente Brummen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten met de regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis gebonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, niet zijnde een seksinrichting, een escortbedrijf of detailhandel, uitgeoefend in een gebouw en als functie ondergeschikt aan de woonfunctie van het hoofdgebouw;

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke/zelfstandige ruimte aan het hoofdgebouw is gebouwd en die ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bebouwd oppervlak:

de oppervlakte van een of verscheidene gebouwen die gebruikt mag worden ten behoeve van de genoemde niet-agrarische activiteit;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bestaand:

bij bouwwerken: bestaande bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig waren of krachtens een verleende bouwvergunning worden of mogen worden gebouwd;

bij gebruik: bestaand gebruik dat bestond op het tijdstip ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.12 bestemmingsvlak:

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

1.13 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) en functioneel ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.14 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.15 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.16 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende gebouwen en/of andere bouwwerken zijn toegelaten;

1.17 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.18 bouwvlak:

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

1.19 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.20 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk, landschapselement of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, landschapselement of dat gebied heeft gemaakt;

1.21 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het bestemmingsplan die inrichting niet verbiedt.

1.22 gebouw:

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

1.23 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.24 hobbymatige basis houden van dieren:

het uit liefhebberij/vrijtijdsbesteding houden van dieren waarbij de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan 12 NGE;

1.25 huishouden:

een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig voor onbepaalde tijd samenwonen;

1.26 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie met maximaal één gesloten wand;

1.27 peil:

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.28 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijk, besloten ruimte waarin in bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoning van erotische-pornografische aard plaatsvindt. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, escortbedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.29 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte van een hoofdgebouw is gebouwd en dat ruimtelijk (door zijn constructie en afmetingen) ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.30 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met verscheidene zijden aan een weg grenst, of de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.31 woning:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

voor gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hart van de scheidingsmuren en/of het overkapte gedeelte, neerwaarts geprojecteerd tot op peil;

voor bouwwerken zonder wanden of met één wand (open overkappingen of daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): het overdekte en/of bebouwde grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak en/of bouwwerk);

2.6 uitzondering bij wijze van meten

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2.7 Berekeningsaantal parkeerplaatsen

Bij het voldoen aan de parkeernorm dient bij de navolgende parkeervoorzieningen uitgegaan te worden van het berekende aantal parkeerplaatsen conform onderstaande tabel:

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
enkele oprit zonder garage	1,0	0,8	oprit min. 5,0 meter diep
lange oprit zonder garage of carport	2,0	1,0	
dubbele oprit zonder garage	2,0	1,7	oprit min. 4,5 meter breed
garage zonder oprit (bij woning)	1,0	0,4	
garagebox (niet bij woning)	1,0	0,5	
garage met enkele oprit	2,0	1,0	oprit min. 5,0 meter diep
garage met lange oprit	3,0	1,3	
garage met dubbele oprit	3,0	1,8	oprit min. 4,5 meter breed

2.8 Woningtype

Bij het bepalen van woningtype gelden de volgende oppervlaktematen voor het gebruiksvloeroppervlak (NEN2580):

	Grondgebonden	Appartement
Goedkoop	< 110 m ²	< 100 m ²
Midden	110 m ² - 155 m ²	100 m ² - 1.125 m ²
Duur	> 155 m ²	> 125 m ²

2.9 Maatvoering parkeren

De ruimte voor het parkeren van auto's is afgestemd op gangbare personenauto's waaraan wordt voldaan indien de afmetingen van:

- bedoelde parkeerruimten ten minste 2,50 bij 5,00 meter in geval van kops parkeren en 2,00 bij 6,00 meter bij langsparkeren bedragen;
- een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte, voor zover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst – ten minste 3,50 bij 6,00 meter bedragen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met daaraan ondergeschikt:

- a. erven voor onder andere tuinen en parkeervoorzieningen;
- b. het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en bedrijf, met dien verstande dat maximaal 50 m² van de oppervlakte van de bebouwing mag worden gebruikt voor een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf;
- c. het op hobbymatige basis houden van dieren.

3.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan. Daarbij geldt het volgende:

- a. voor hoofdgebouwen inclusief aan- en/of uitbouwen geldt het volgende:
 1. er is maximaal 1 woning in een daarvoor te realiseren hoofdgebouw met eventuele aan- en/of uitbouwen toegestaan;
 2. de maximale goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3,3 meter en 9 meter;
 3. de oppervlakte van een hoofdgebouw inclusief eventuele aan- en/of uitbouwen bedraagt 150 m²;
 4. de afstand van een hoofdgebouw inclusief eventuele aan- en/of uitbouwen tot de naar de Lendeweg gekeerde bestemmingsgrens bedraagt minimaal 12 m;
 5. aan- en/of uitbouwen moeten minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst;
- b. voor bijgebouwen behorende bij de woningen geldt het volgende:
 1. de maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6,5 meter;
 2. de gezamenlijke oppervlakte van bij de woning behorende bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen;
 3. bijgebouwen moeten minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst;

c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt het volgende:

1. de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in onderstaande tabel vermeld:

Bouwwerken, geen gebouwen zijde	Bouwhoogte (in meters)
Zwembaden	0,6
Overkappingen	3
verlichtings- en vlaggenmasten	8

2. de oppervlakte van het zwembad mag per woning maximaal 75 m² bedragen;
3. de totale oppervlakte aan overkappingen mag per woning maximaal 30 m² bedragen;
4. overkappingen moeten minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden geplaatst;
5. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van overige bouwwerken voor de voorgevellijn niet hoger mag zijn dan maximaal 1 meter.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Voorwaardelijke verplichting parkeren

De omgevingsvergunning voor de te realiseren woning mag uitsluitend worden verleend onder de voorwaarde dat er wordt voldaan aan de parkeernormen van de Parkeernota van de gemeente Brummen.

3.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving. Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardenbak;
- b. het gebruik van de gebouwen ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' als woning.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 3.3.2 voor het aanleggen van een paardenbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. een paardenbak heeft de maximale afmetingen van 20,00 bij 60,00 meter;
 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden of andere gebouwen van derden bedraagt ten minste 50,00 meter;

3. de paardenbak leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden en niet tot een onevenredige aantasting van de aanwezige natuur- en landschapswaarden;
4. omringende woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
5. de initiatiefnemer overlegt een door het college goed te keuren inrichtingsplan waaruit in ieder geval blijkt dat het kleur- en materiaalgebruik afgestemd is op de landelijke omgeving.

Artikel 4 Waarde - Archeologie laag

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie laag' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

4.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 4.2, lid a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in artikel 4.2, lid b, onderdeel 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in artikel 4.2, lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 2500 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heikwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 meter.

- e. Indien het bepaalde in artikel 4.2, lid c, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 4.2, lid b, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 4.2, lid c, is het bepaalde in artikel 4.2, lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen artikel 4.2, lid b, 4.2, lid c ,en 4.2, lid e, is van overeenkomstige toepassing.

4.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden om op of in de gronden bedoeld in artikel 4.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 - 1. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 0,30 meter;
 - 2. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 3. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 4. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 5. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het scheuren of frezen van het perceel
 - 7. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- b. Het verbod als bedoeld in artikel 4.3, lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - 1. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 4.2 van toepassing is;
 - 2. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
 - 3. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of

5. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.
- c. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3, lid a, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- d. Bevoegd gezag verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 4.3, lid c, genoegzaam blijkt dat:
1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften.
- e. In de situatie als bedoeld in artikel 4.3, lid d, onderdeel 2, kunnen bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- f. Indien het bepaalde in artikel artikel 4.3, lid e, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- g. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 4.3, lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel artikel 4.3, lid e, is het bepaalde in artikel artikel 4.3, lid b, aanhef en onderdeel 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 4.3, lid d, artikel 4.3, lid e en artikel 4.3, lid f, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie middelmatig

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie middelmatig' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de aanwezige archeologische verwachtingswaarden.

5.2 Bouwregels

- a. De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.2, lid a genoegzaam blijkt dat:
 1. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 2. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het bouwen verbonden voorschriften.
- c. In de situatie als bedoeld in artikel 5.2, lid b, onderdeel 2, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- d. Het bepaalde in artikel 5.2, lid a is niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 1000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 0,30 meter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
 4. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3,00 meter.

- e. Indien het bepaalde in artikel 5.2, lid c, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.
- f. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 5.2, lid b, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 5.2, lid c, is het bepaalde in artikel 5.2, lid d, aanhef en de onderdelen 2 en 3, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen artikel 5.2, lid b, 5.2, lid c ,en 5.2, lid e, is van overeenkomstige toepassing.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- h. Het is verboden om op of in de gronden bedoeld in artikel 5.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van bevoegd gezag de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:
 - 8. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 0,30 meter;
 - 9. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
 - 10. verlagen of verhogen van het waterpeil;
 - 11. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 - 12. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 13. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.
- i. Het verbod als bedoeld in artikel 5.3, lid a is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:
 - 6. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.2 van toepassing is;
 - 7. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 1.000 m²;
 - 8. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
 - 9. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of
 - 10. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

- j. De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.3, lid a, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord is vastgesteld.
- k. Bevoegd gezag verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.3, lid c, genoegzaam blijkt dat:
 - 3. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
 - 4. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften.
- l. In de situatie als bedoeld in artikel 5.3, lid d, onderdeel 2, kunnen bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:
 - 4. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 5. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - 6. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- m. Indien het bepaalde in artikel artikel 5.3, lid e, onderdeel 3, van toepassing is, wordt in de regels geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.
- n. Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 5.3, lid a, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel artikel 5.3, lid e, is het bepaalde in artikel artikel 5.3, lid b, aanhef en onderdeel 2, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 5.3, lid d, artikel 5.3, lid e en artikel 5.3, lid f, is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Leiding – Brandstof

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse brandstoftransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

6.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

6.3 Bouwregels

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in 6.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter en een oppervlakte van vijf vierkantemeter;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 6.3.b ten behoeve van nieuw te bouwen bouwwerken conform artikel 5.2.2 en 5.2.3 indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Brandstof zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- het aanleggen van andere kabels en leidingen dan in de bestemmingsomschrijving is aangegeven, en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- het permanent opslaan van goederen.

6.5.2

Het verbod van lid 6.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die: noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, zoals in lid 6.4 bedoeld;

normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;

reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.

6.5.3

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 6.5.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

6.5.4

Alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of wordt voldaan aan het bepaalde in lid 6.5.3.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Algemene regels

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

6.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

6.2.1 Ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

6.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. onder het peil gelegen kelders en verblijfsruimten mogen de bebouwingscontour van bovengrondse gebouwen niet overschrijden;
- b. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt niet meer dan 4,00 meter onder peil.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen uit Hoofdstuk 2, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan:

- a. voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot maximaal 5,00 meter, mits:
- b. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt;
- d. ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot een bouwhoogte van niet meer dan 40 meter.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft en/of dat dit besluit noodzakelijk is ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeernormen buitengebied

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken danwel nadere eisen stellen ten opzichte van het bepaalde in artikel 2.10 ten behoeve van lagere danwel hogere eisen met betrekking tot de maatvoering van een parkeerplaats waarbij mede ingegaan wordt op de (parkeertechnische)achtergronden en gevolgen bij dat besluit

8.1.1 Parkeernormen

1. Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen. Hierbij gelden de normen als opgenomen in de tabel in lid 9.1.5
2. de onder 1. bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel 2.10.

Het aanleggen en/of instandhouden van voornoemde parkeergelegenheid geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

8.1.2 Laden en lossen

Indien de bestemming van een bouwwerk of een terrein aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen met bijbehorende voorzieningen, moet, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik, zijn verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het laden en lossen met bijbehorende voorzieningen.

Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

8.1.3 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1.1 en lid 8.1.2 indien:

- a. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en/of;
- b. op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

Dit besluit moet worden voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

8.1.4 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in lid 8.1.1 en 8.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en/of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en/of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel in lid 8.1.5.

8.1.5 Tabel

De norm voor voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op het eigen terrein is voor de volgende functies:

Functie	Per	Buitengebied
Wonen		
Koop, vrijstaand	woning	2,4

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Breestraat 3'.