

ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

KNOEVENOORDSTRAAT 65

6971 LH BRUMMEN

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	4
1.4 De bij het plan behorende documenten	4
1.5 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	5
2.1 Plangebied en omgeving	5
2.2 Infrastructuur en ontsluiting van het plangebied	5
2.3 Planconcept	5
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland	11
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland	12
3.2.3 Toetsing initiatief aan beleid provincie Gelderland	14
3.3 Woonagenda Cleantech Regio 2018	14
3.4 Beleid gemeente Brummen	15
3.4.1 Beleidsregel functieverandering in het buitengebied Gemeente Brummen 2009	15
3.4.2 Toekomstvisie Brummen 2030	15
3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen	16
3.4.4 Ontwikkelingsvisie Ligt op groen	16
3.4.5 Conclusie	16
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Bodem, grondwater en asbest	17
4.3 Geluid	17
4.4 Luchtkwaliteit	18
4.5 Ecologie	18
4.6 Stikstof	21
4.7 Milieuzonering	21
4.8 Geur	21
4.9 Externe veiligheid	22
4.10 Cultuurhistorie	22

4.11 Archeologie	22
4.12 Water	23
4.13 Verkeer en parkeren.....	24
4.14 Besluit milieueffectrapportage	24
Hoofdstuk 5 Opbouw en werking van het bestemmingsplan.....	26
5.1 Juridische opbouw van het plan	26
5.2 Inleidende regels	26
5.3 Bestemmingsregels.....	26
5.4 Algemene regels	26
5.5 Overgangs- en slotregels	27
Hoofdstuk 6 Vooroverleg en inspraak	28
6.1 Overleg met omwonenden	28
6.2 Vooroverleg	28
6.3 Ontwerpfase	28
6.4 Zienswijzen.....	28
Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid.....	29
Bijlagen.....	30

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op Knoevenoordstraat 65 en 65A, 6971 LH Brummen, was een dierenpension gevestigd met bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen met de bestemming bedrijfsbestemming – niet agrarisch. De bedrijfsactiviteiten van het dierenpension zijn op 15 januari 2023 beëindigd.

De huidige eigenaren/initiatiefnemers hebben het voornemen om

- op locatie A (kavelno 3873, 3.880 m²) planvoorbereiding te realiseren voor een nieuw te bouwen burgerwoning met bijgebouw. Hiervoor moeten de bestaande functies, te weten enkelbestemming 'bedrijf – niet agrarisch' en enkelbestemming 'agrarisch met landschapswaarden', worden gewijzigd in enkelbestemming 'wonen' (toekomstige situatie);
- op locatie B (kavelno 2714, 4.825 m²) planvoorbereiding te realiseren voor de transformatie van een van de kennels naar een burgerwoning en een bijgebouw te realiseren. Daarvoor is het noodzakelijk de functies te wijzigen (bestaande situatie) van enkelbestemming 'bedrijf – niet agrarisch' naar enkelbestemming 'wonen' (toekomstige situatie);
- voor de beoogde planontwikkeling worden de bestaande bedrijfswoning, kennels, schuren en hokken gesloopt (meer dan 500 m²). Een van de kennels (bouwjaar 2013) wordt getransformeerd naar woning (locatie B).

De beoogde ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' van de gemeente Brummen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft een zogenaamde rood-voor-rood ontwikkeling, gebaseerd op de 'Beleidsregel functieverandering in het buitengebied, Gemeente Brummen 2009'. De sloop van oude opstallen wordt gecompenseerd met de bouw van één nieuwe woning. In deze toelichting wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht en gemotiveerd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied Knoevenoordstraat 65 Brummen is gelegen in het buitengebied van de gemeente Brummen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,87 ha.



Afbeelding: Globale ligging plangebied (Locatie A (kavel 3873): blauw omrand, locatie B (kavel 2714): rood omrand).

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van belang:

- het bestemmingsplan Buitengebied (2008) (NL.IMRO.02130000BPBG700000VA01);
- Paraplubestemmingsplan Archeologie (2018);
- Parapluplanbestemmingsplan Parkeren (2018);
- Parapluplanbestemmingsplan Landschapselementen buitengebied (2023).

1.4 De bij het plan behorende documenten

Het bestemmingsplan “Knoevenoordstraat 65, Brummen” bestaat uit de volgende documenten:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0213.BPBG700099-on01);
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

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

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleidskader. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Hoofdstuk 6 gaat in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan. Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen. In hoofdstuk 7 wordt in gegaan op de economische haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt het initiatief en daar mee de beoogde ontwikkeling beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingegaan op het beoogde initiatief.

2.1 Plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Brummen, gelegen tussen het Apeldoorns Kanaal en de kern Brummen. De ruimtelijk-functionele structuur van de omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door agrarische gronden, bos en burgerwoningen. Verspreid in de omgeving komen diverse soorten houtopstanden voor, zoals bos, houtsingels, houtwallen en groepen markante bomen. Het plangebied bevindt zich niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden.

2.2 Infrastructuur en ontsluiting van het plangebied

De wegen in het buitengebied zijn van regionale en lokale betekenis. De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben een lokale betekenis. Het plangebied is via een onverharde weg ontsloten op de Knoevenoordstraat.

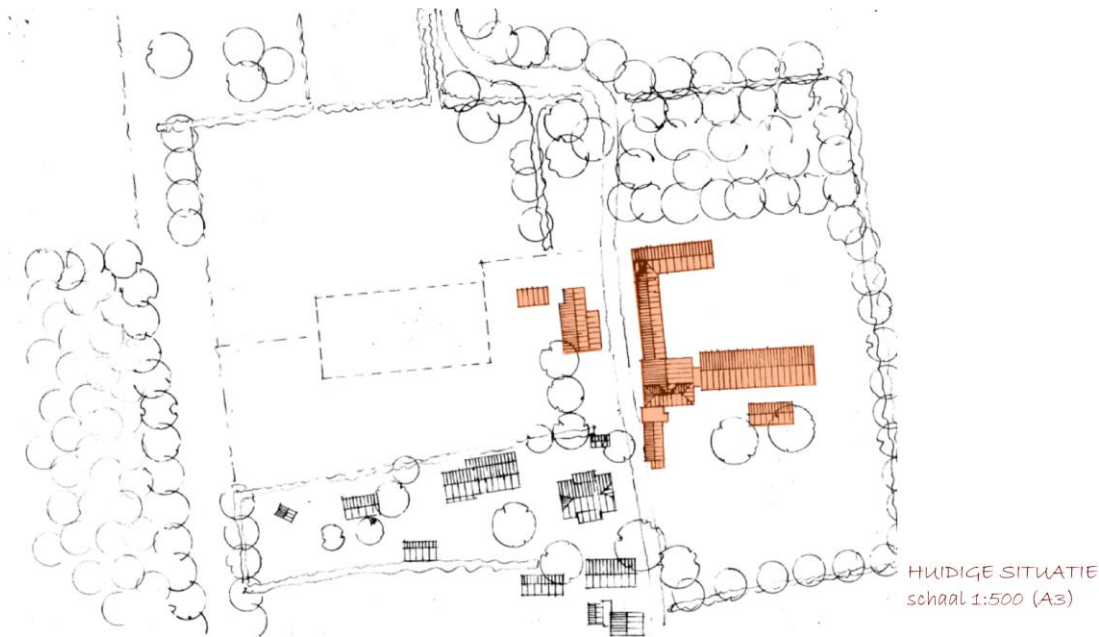
2.3 Planconcept

Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Brummen, tussen het Apeldoorns Kanaal en de kern Brummen. De nabije omgeving van het plangebied is te omschrijven als kleinschalig. Het plangebied is gelegen in een coulissen landschap.



Afbeelding: Luchtfoto huidige situatie.



Afbeelding: Schets huidige situatie.

De bebouwing aan de Knoevenoordstraat is te karakteriseren als relatief kleine hoofdhuizen op middelgrote kavels met daarop gesitueerd diverse bijgebouwen. De erven hebben een privaat karakter met relatief veel verharding voor de ontsluiting van de bijgebouwen.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 0,87 hectare. Het plangebied wordt doorsneden door een onverharde weg, die tevens dient als ontsluiting voor zowel de locatie als de aangrenzende twee woningen. Deze onverharde weg is onverdeeld eigendom van onder meer de initiatiefnemer. De onverharde weg maakt onderdeel uit van het 'wandel'-rondje Leusveld

Ten oosten van de onverharde weg zijn de opstallen van het voormalig dierenpension gesitueerd: meerdere kennels en een bedrijfswoning. De activiteiten van het dierenpension zijn inmiddels beëindigd. Ten westen van de onverharde weg bevinden zich schuren, een grote weide en een paardenbak. De bak is niet meer in gebruik.

Toekomstige situatie

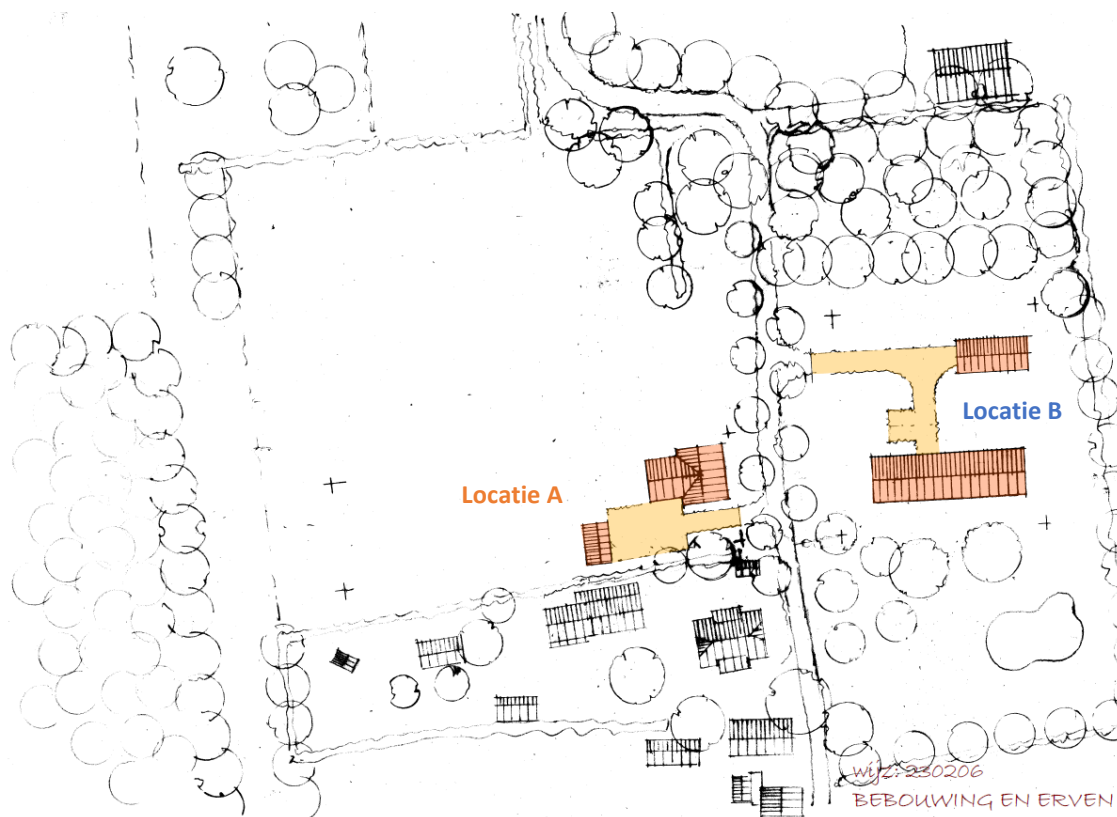
De Initiatiefnemer is voornemens de locatie Knoevenoordstraat 65 in Brummen te herontwikkelen. De herontwikkeling behelst de transformatie van bestemming 'bedrijf niet agrarisch' en 'agrarisch met landschapswaarden' naar woonbestemming. In totaal wordt circa 625 m² aan opstal gesloopt (schuren, kennels en bedrijfswoning).

Op locatie A wordt één nieuwe vrijstaande woning ('compensatiewoning' rood-voor-rood) met bijgebouw gerealiseerd. Deze nieuwe woning heeft een maximale oppervlakte van 150 m² en de oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m². De nieuwe woning, die aan de noordzijde geheel vrij staat, sluit aan bij de bestaande bebouwing aan de zuidzijde wat lijn en ritmiek betreft.

Op locatie B wordt een hondenkennel (bestaand gebouw uit 2013) getransformeerd tot burgerwoning. Deze woning heeft de uitstraling van een veldschuur. De bestaande kennel heeft een oppervlakte van ca 8,50 m x 28 m = 238 m². De veldschuur, te realiseren op de fundering van de hondenkennel, heeft ook een oppervlak van 238 m². Het bijgebouw heeft een oppervlakte van 100 m².

Het erf- en inrichtingsplan (zie bijlage 1) versterkt de bestaande groenstructuur waarbij – mede door de positionering van beide woningen – zichtlijnen worden gehandhaafd dan wel geaccentueerd. De woningen

worden landschappelijk ingepast door handhaving van waardevol bestaand groen (struweel, bomen en hagen) in combinatie met de aanplant van nieuw inheems groen, zoals hoogstam fruit, meidoorn, esdoorn en krent. Tevens is voorzien in een laagte in het terrein, als wadi te functioneren.



Afbeelding: Schets toekomstige situatie.

Gevolgen toekomstige situatie voor omgeving

Geluidsoverlast

Door beëindiging van het dierenpension per 15 januari 2023 is de geluidsoverlast (blaffende honden) in de omgeving tot nul gereduceerd. Ook is er hierdoor een einde gekomen aan het grote aantal dagelijkse verkeersbewegingen (halen en brengen van honden en katten en komen en gaan van leveranciers). De verkeersbewegingen die resteren zijn gerelateerd aan de bestaande en de nieuw te bouwen woning.

Omwonenden

Uit overleg met omwonenden is gebleken dat de hoogte van de nieuwe bebouwing en de versterking van de bestaande groenstructuur in combinatie met de zichtlijnen, voor hen belangrijk is. Het erf- en inrichtingsplan (met beplantingsplan) voorziet hier in. Zie bijlage 1.

Beeldkwaliteit

Bij transformatie in combinatie met nieuwbouw op deze locatie zijn zowel de positionering van de woningen, de beeldkwaliteit als de inrichting van de erven van belang. De inrichting van de erven en de situering van de bebouwing is gebaseerd op erf-principes. Deze principes zijn het uitgangspunt bij de beoogde ontwikkeling zodat de nieuwe erven in combinatie met de bebouwing bijdragen aan de versterking van de beeldkwaliteit. De beoogde ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen (2013), zie ook par 3.4.3.

Voor de compensatiewoning op locatie A is het na te streven beeld een eigentijds vormgegeven “hoofdhuis” van een boerderij. Deze woning sluit aan bij het bestaande lint langs de onverharde weg. De woning is

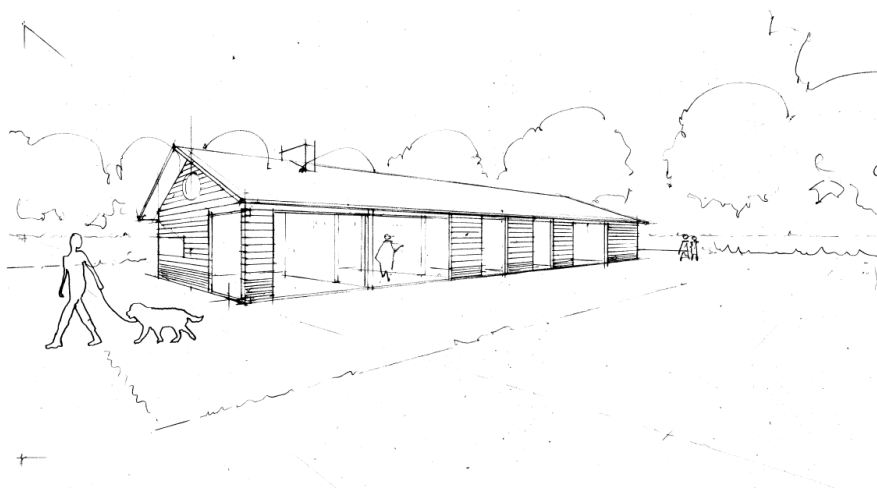
gepositioneerd – evenals de andere twee woningen aan de zelfde zijde van de weg - dicht tegen de onverharde weg aan. De nokhoogte van de compensatiewoning wordt maximaal 7 m zodat de hoogte van deze woning harmonieert met de andere twee woningen aan de zelfde zijde van de weg. Ook wat materialisering betreft wordt aansluiting gezocht bij de nabij gelegen woningen. De compensatiewoning is georiënteerd op de onverharde weg en de schuurwoning.

De schuurwoning op locatie B staat in het verlengde van de compensatiewoning op locatie A. De schuurwoning, omgeven door minimale bestrating, is georiënteerd op enerzijds het erf en anderzijds de weide met bomen en struweel. De nokhoogte van de schuurwoning (ca. 5,50 m) is lager dan de nokhoogte van de tegenover gelegen woning (nokhoogte maximaal 7 m, beeldkwaliteit: “hoofdhuis” van een boerderij). Het verschil in nokhoogte benadrukt het schuur karakter van de woning op locatie B.

Voor zowel de woning op locatie A als de woning op locatie B wordt in de architectuur de inspiratie gevonden in boerderijen en schuren in de nabije omgeving, dit mag ook een moderne interpretatie zijn. Hieronder zijn voorbeelden opgenomen van de beoogde beeldkwaliteit van de compensatiewoning op locatie A en het schetsontwerp van de schuurwoning op locatie B.



Afbeelding: Referentie beelden compensatiewoning op locatie A.



Afbeelding: Schetsontwerp van de te realiseren schuurwoning op locatie B.

Ontsluiting en parkeren

De wegen in het buitengebied zijn van regionale en lokale betekenis. De wegen in de directe omgeving van het plangebied hebben een lokale betekenis. Het plangebied is via de onverharde weg ontsloten op de Knoevenoordstraat. Zowel op locatie A als op locatie B is op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien van bewoners en bezoekers. De zeer beperkte verkeersgeneratie die de extra woning op locatie A ('compensatie woning') met zich mee zal brengen, zal geen probleem opleveren voor het bestaande wegennet.

Duurzaamheid, energieneutraliteit, biodiversiteit

De daken van de woningen en/of bijgebouwen zijn door de oriëntatie geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen. De nieuwe woningen worden 'gasloos' gebouwd. Ter vermindering van hittestress blijven de erven bij de woningen zo groen mogelijk. Het hemelwater van het dakoppervlak en van de verharding wordt geïnfiltreerd op eigen terrein/erf. Het beschikbare terreinoppervlak biedt voldoende mogelijkheden voor infiltratie. Op locatie B is een laagte in het terrein voorzien (wadi). De infiltratie van hemelwater komt ten goede aan het grondwaterpeil, het draagt bij aan het beperken van verdere verdroging en het voorkomt overbelasting van rioolwaterzuiveringsinstallaties.

De nieuwe woningen worden levensloopbestendig ontworpen met onder andere brede deuropeningen, brede trapopgangen (geschikt voor het plaatsen van trapliften) voor de ruimten op de verdieping en voldoende ruime badkamers.

Het erf- en inrichtingsplan (zie bijlage 1) voorziet in een versterking van de bestaande groenstructuur. Een verscheidenheid van beplanting wordt aangebracht zoals fruitbomen (hoogstam) en noot. Maar ook lagere beplanting zoals hagen van veldesdoorn en meidoorn en struweel van krent, Gelderse roos en lijsterbes (zie ook beplantingslijst in bijlage 1).

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Het Rijk stuurt en geeft richting op basis van nationale belangen. Deze komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het toekomstbestendig en duurzaam wooninitiatief in het landelijk gebied in combinatie met versterking van de landschappelijke waarden.

Toetsing initiatief aan Nationale Omgevingsvisie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.1.2 Nationale Woonagenda 2018 - 2021

De knelpunten op de woningmarkt zijn complex en veelomvattend en vragen om nieuwe coalities. Om die reden is door betrokken partijen een Nationale woonagenda opgesteld: inzet op het versnellen en vergroten van de bouwproductie, het beter benutten van de bestaande voorraad en het betaalbaar houden van het wonen, met acties voor zowel de lange als korte termijn.

De ontwikkeling van één nieuwe woning en de transformatie van een voormalig bedrijfsgebouw (hondenkennel) tot woning, heeft een dermate kleinschalig karakter dat het een zeer beperkte invloed zal hebben op de lokale en regionale woningbehoefte. De locatie ligt niet in een beschermd natuurgebied. Het toekennen van de functie wonen aan het voormalige dierenpension - in combinatie met de beëindiging van de bedrijfsvoering - wordt gezien als een goed passende functie op deze locatie.

Toetsing initiatief aan Nationale Woonagenda 2018 - 2021

Het initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten van Nationale Woonagenda.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden

beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Aangezien het initiatief slechts de ontwikkeling van één nieuwe woning betreft en de transformatie van één voormalig bedrijfsgebouw tot woning, is er géén sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro, zo blijkt uit jurisprudentie.

Toetsing initiatief aan ladder voor duurzame verstedelijking

Op het initiatief is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Het initiatief valt wel binnen de Beleidsregel functieverandering Buitengebied Gemeente Brummen 2009, zie ook par. 3.4.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden.

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Landgoed Brummen. Het plangebied ligt op circa 200 m afstand hier van. Desalniettemin, het toekennen van de functie wonen aan het voormalige dierenpension inclusief bedrijfswoning - in combinatie met de beëindiging van de bedrijfsvoering - wordt gezien als een meer passende functie. Voor de effecten van deze nieuwe ontwikkeling op de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Toetsing initiatief aan Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Toetsing van het initiatief aan beleidsregels voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland is niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de provincie Gelderland is verwoord in meerdere plannen. Voor dit bestemmingsplan is het belangrijkste plan de Omgevingsvisie Gelderland. Deze is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd:

1. een duurzame economische structuurversterking;
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke

kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Woon- en leefomgeving : Dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen. De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen;
- Alle nieuwbouw wordt gasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas;
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om bovengenoemde ambities te realiseren, gaat de provincie in overleg met de regio's om afspraken te maken.

Toetsing initiatief aan Omgevingsvisie Gelderland

De beoogde ontwikkeling draag bij aan de provinciale ambities ten aanzien van energietransitie, klimaatadaptatie en de woon- en leefomgeving. Daarnaast is het de ambitie om leegstand te beperken tot regulier wisselniveau en de uitstraling van de provincie plaatselijk te verbeteren. Daarmee wil de provincie transformatie naar andere functies zoveel mogelijk stimuleren.

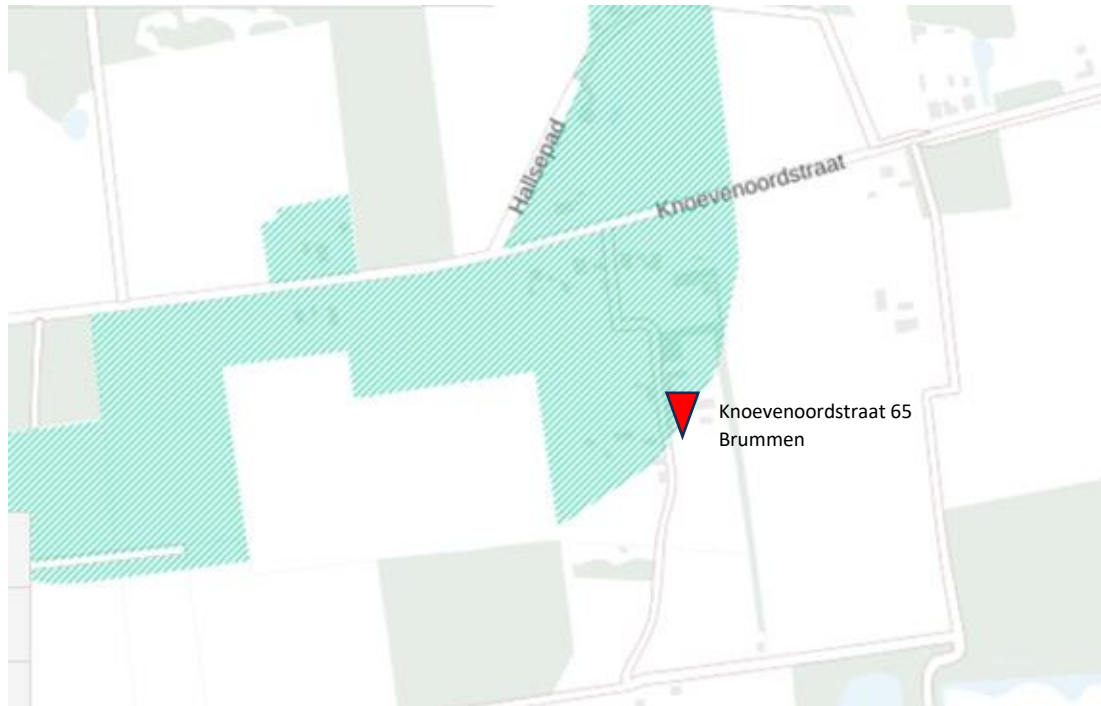
Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief en de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening Gelderland vormt de juridische doorwerking van het beleid uit de Omgevingsvisie Gelderland in regels. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem. Voor de niet-grondgebonden landbouw stuurt de verordening op een 'plussenbeleid' (bovenwettelijke maatregelen) bij uitbreidingen. Een en ander volgens door de gemeenten/regio's nader uit te werken beleidskaders. Het voorliggende initiatief raakt een aantal provinciale belangen waar hieronder op ingegaan wordt.

Beschermingszone Natte Landnatuur

Natte landnatuur is natuur die direct afhankelijk is van de grondwatersituatie ter plaatse. De provincie beschermt de natte landnatuur door hydrologische beschermingszones aan te wijzen. Binnen deze gebieden streeft de provincie naar het op orde brengen en houden van de waterhuishoudkundige omstandigheden met als doel de ecologische diversiteit van de natte landnatuur in stand te houden. De locatie ligt deels in de beschermingszone Natte landnatuur. Zie onderstaande afbeelding.



 Beschermingszone natte landnatuur

Afbeelding: locatie deels liggend in de beschermingszone Natte landnatuur provincie Gelderland.

Nieuwe functies binnen hydrologische beschermingszone moeten worden getoetst op hun eventuele negatieve effecten op de grondwatersituatie voor de natte landnatuur. Bij nieuwe functies moet met name gedacht worden aan bebouwing en andere vormen van verharding.

Toetsing initiatief Beschermingszone natte landnatuur

Het initiatief betreft een kleinschalige ruimtelijke ontwikkeling op perceel niveau waarbij alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, een bestaand bedrijfsgebouw wordt getransformeerd tot woning en één extra woning ('compensatie woning') wordt teruggebouwd. Ten opzichte van de bestaande situatie wordt er geen verhard oppervlak toegevoegd. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Er wordt geen grondwater onttrokken. De kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlakte water wordt niet negatief beïnvloed. Het initiatief en de voorgenomen ontwikkeling is dan ook niet strijdig met de Omgevingsverordening Gelderland (art 2.61).

Nationaal Landschap de Veluwe

Het plangebied is gelegen in de Zuidelijke IJsselvallei. Dit gebied is onderdeel van Nationaal Landschap de Veluwe. Ontwikkelingen zijn alleen mogelijk als die de kernkwaliteiten, zoals vastgelegd in de nota 'Kernkwaliteiten Gelderse Nationale Landschappen' niet aantasten of versterken. Als kernkwaliteiten worden voor de Zuidelijke IJsselvallei benoemd:

- Overgang van stuwwal met besloten boslandschap via halfopen dekzandlandschap naar open rivierenlandschap IJssel;

- Kleinschalig mozaïeklandschap met grote afwisseling van relatief open tot besloten landschap en hiermee samenhangend een grote afwisseling van talrijke landgoederen, grondgebonden landbouw (met name weidebouw), bos en beken die van de flank afstromen;
- Blokverkaveling maar ook grote afwisseling in perceelsvormen;
- Bebouwingspatroon in de vorm van dorpen langs de rand van het Veluwemassief en op de oeverwal; verspreid vele buurtschappen;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en rivier met uiterwaarden;
- Het Apeldoorns kanaal vormt een markant en cultuurhistorisch element in het landschap.

De ontwikkeling die met voorliggend plan op perceelsniveau mogelijk wordt gemaakt is kleinschalig en leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap. Eerder is er sprake van een kwaliteitsimpuls door

- beëindiging van de bedrijfsactiviteiten dierenpension;
- de sloop van voormalige bedrijfsopstallen inclusief de bedrijfswoning;
- een goede landschappelijke inpassing van het nieuwe erf;
- woonfunctie in plaats van bedrijfsfunctie: de transitie van werken naar wonen heeft een positief effect op de omgeving omdat de door de omgeving ervaren geluidsoverlast (blaffende honden) tot 0 gereduceerd is en het aantal verkeersbewegingen in het plangebied en de nabije omgeving aanzienlijk verminderd is: honden en katten worden immers niet meer gebracht en opgehaald, tevens geen komen en gaan van leveranciers meer.

Het initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling op perceelsniveau. De voormalige bedrijfswoning en bijbehorende opstallen worden gesloopt. Één van de voormalige opstallen wordt getransformeerd tot schuurwoning. Een compensatiewoning wordt in het plangebied toegevoegd. Het erf- en inrichtingsplan geeft de kaders aan voor de landschappelijk verantwoorde inpassing van de bouwinitiatieven. Voorts zijn er geen negatieve effecten op de omgeving en beschermde soorten (zie ook hoofdstuk 4, paragraaf ecologie 4.5).

Toetsing initiatief aan Omgevingsverordening Gelderland

Het initiatief en de voorgenomen ontwikkeling niet strijdig is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Toetsing initiatief aan beleid provincie Gelderland

Het initiatief en de beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland, die is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Woonagenda Cleantech Regio 2018

In de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland is voor het provinciale woonbeleid opgenomen dat de regiogemeenten in Gelderland als onderdeel van de regionale woonagenda komen tot afspraken over de kwantitatieve opgave voor woningbouwprogrammering. In de Woonagenda Cleantech Regio is de gezamenlijke algemene visie op het wonen in de Stedendriehoek vertaald en gefocust op drie thema's die centraal staan in de regio:

1. Een sterke diversiteit aan woonmilieus;
2. Het verduurzamen in combinatie met klimaatbestendigheid;
3. Wonen en zorg.

De gemeente investeert in een goed verblijfs- en vestigingsklimaat in de dorpen en buitengebied. Plekken met leegstand of waar verloedering dreigt, krijgen prioriteit. Wonen, werken en voorzieningen worden op elkaar afgestemd. Cleantech maatregelen worden genomen voor schone en groene steden en kernen.

Het behouden en versterken van de woonkwaliteit vraagt om de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek in de regio. Daarom wordt met de woningbouwprogrammering gestuurd op kwaliteit. Woningbouw kan niet los gezien worden van de lokale woningbehoefte, het bestaande woningaanbod, de specifieke plek en de veranderde woningbehoefte. Daarvoor is bovenal maatwerk op lokaal niveau.

Het platteland staat onder druk. Er is sprake van leegstand en ook de vergrijzing raakt het platteland. Deze tendensen zijn niet te keren, maar het is wel belangrijk deze goed te begeleiden en maatregelen te nemen om het woonklimaat aantrekkelijk te houden.

Toetsing initiatief aan Woonagenda Cleantech 2018

In het plangebied is één bedrijfswoning aanwezig die met het wegvallen van de functie 'dierenpension' niet meer mag worden bewoond. Met de wijziging van de functie 'dierenpension' naar 'wonen' kan de voormalige bedrijfswoning weer bewoond worden als burgerwoning. Het plan voorziet in het slopen van de voormalige bedrijfswoning en de transformatie van een nabijgelegen bedrijfspand, hondenkennel, tot woning. De initiatiefnemer wil ook één extra woning kunnen realiseren. Ter compensatie hiervan wordt alle resterende bebouwing gesloopt en wordt het erf en de aangrenzende gronden op landschappelijke verantwoorde wijze ingepast.

Met deze nieuwe invulling wordt leegstand en verpaupering voorkomen. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling goed aansluit bij de Woonagenda Cleantech Regio.

3.4 Beleid gemeente Brummen

3.4.1 Beleidsregel functieverandering in het buitengebied Gemeente Brummen 2009

De 'Beleidsregel functieverandering' biedt een aanvulling op de regels van het Bestemmingsplan Buitengebied die betrekking hebben op de functieverandering van vrijgekomen en vrijkomende gebouwen. In deze aanvullende regels is het regionale beleid van de nota 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' verwerkt. In deze nota 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:

- Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijkomende (agrarische) gebouwen in het buitengebied.
- De regeling geldt ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen.
- Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
- Voor de woningen en bijgebouwen geldt een maximummaat die overeenkomt met de maat uit het bestemmingsplan Buitengebied.
- Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing.
- De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
- De ontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving wordt niet belemmerd door de functiewijziging.
- Functieverandering mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.
- 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.

Toetsing initiatief aan 'Beleidsregel functieverandering'

Het plan voldoet aan de algemene voorwaarden voor de realisatie van rood-voor-rood woningen, zoals opgenomen in het beleidskader. Het initiatief past in het regionale functieveranderingsbeleid. Met de sloop van minimaal 500 m² bedrijfsopstallen is de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning toegestaan.

3.4.2 Toekomstvisie Brummen 2030

De toekomstvisie maakt heldere keuzes voor de toekomst van Brummen en geeft daarmee een duidelijke koers aan richting 2030. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen die de komende vijftien jaar worden gemaakt. Het is een inspiratiekader, dat laat zien wat en wie Brummen wil zijn in 2030. Het is geen

opsomming van beleidskeuzes voor de komende vijftien jaar. De richting is duidelijk. Hoe daar te komen wordt de komende jaren ingekleurd door de gemeentelijke politiek, de gemeentelijke organisatie en de inwoners en ondernemers van Brummen. Gekozen wordt voor ontwikkelingen en vernieuwingen die passen bij hetgeen wat nodig is, zonder dat ze de mogelijkheden om een goed leven op te bouwen voor de mensen die na ons komen, in gevaar brengen. Gestreefd wordt naar een optimale balans tussen de mens (people), de leefomgeving (planet) en een gezonde economie (profit). De natuur en het landschap zijn kernwaarden van onze identiteit. Ze vormen onze historische basis en bepalen wie we zijn. Ons landschap en onze natuur geven ons groene vingers en dat willen we zo houden. Maar ook hier geldt dat we geen stolp op ons buitengebied zetten. We vernieuwen met respect voor dat wat er is.

In de toekomstvisie is het gebied waar de voorgenomen ontwikkeling plaats vindt, niet expliciet opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologisch inpassing van één extra woning. Het voormalige agrarische bedrijf (dierenpension) heeft zijn activiteiten beëindigd. Deze beëindiging heeft een positief effect op de leefomgeving in zijn algemeenheid.

Toetsing initiatief aan Toekomstvisie Brummen 2030

De voorgenomen planontwikkeling is niet strijdig met de Toekomstvisie Brummen 2030.

3.4.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen, voorheen de welstandsnota, bevat handvatten voor bouwen en verbouwen en beschrijft hoe om te gaan met verbouwingen aan huizen, bedrijven, landgoederen en monumenten. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen is vastgesteld in februari 2013. Ook worden suggesties gegeven over duurzaamheid en worden oplossingsrichtingen gegeven voor de herinrichting van boerenerven.

Het plan valt onder de criteria voor het landelijk gebied. Voor deze gebieden heeft de gemeente de ambitie om het karakter van het agrarische gebied te behouden. De belangrijkste kenmerken zijn het open landschap en gebouwen met een landschappelijke uitstraling. Belangrijk is het in stand houden van het onderscheid tussen agrarische bebouwing in het buitengebied en de burgerwoningen in de bebouwde kommen van Eerbeek en Brummen. Daarbij is de samenhang tussen de bebouwing en het omliggende landschap van belang.

Toetsing initiatief aan Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen

De criteria die zijn opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied, zijn als uitgangspunt genomen bij het initiatief en de beoogde ontwikkeling.

3.4.4 Ontwikkelingsvisie Ligt op groen

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

Toetsing initiatief aan Ligt op groen

De voorgenomen planontwikkeling is in overeenstemming met de ontwikkelingsvisie Ligt op Groen.

3.4.5 Conclusie

Het initiatief en de beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten van de gemeente Brummen.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid van het plan

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten aan de orde gesteld, te weten bodem, geluid, luchtkwaliteit, ecologie, milieuzonering, geur, externe veiligheid, archeologische en cultuurhistorische waarden, water, verkeer en parkeren.

4.2 Bodem, grondwater en asbest

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

Aanleiding bodemonderzoek

De aanleiding tot het uitvoeren van het bodemonderzoek is de voorgenomen bestemmingsplanprocedure in het kader van de functieverandering van de locatie (functie dierenpension wordt functie wonen) en de herinrichting van de locatie. De functiewijziging brengt sloop – en bouwactiviteiten met zich mee.

Doel bodemonderzoek

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.

Uitgevoerd bodemonderzoek

Op de locatie is het volgende bodemonderzoek uitgevoerd door De Klinker Milieuadviesbureau:

- Verkennend Bodemonderzoek en asbestonderzoek Knoevenoordstraat 65 Brummen; rapportnummer K2320113 d.d. 29 juni 2023. Zie bijlage 2A.
- Verkennend Bodemonderzoek Knoevenoordstraat 65 Brummen; rapportnummer K2320113-2 d.d. 24 oktober 2023. Zie bijlage 2B.

Resultaten bodemonderzoek

De resultaten van het onderzoek zijn hieronder op hoofdlijnen samengevat.

Bodem

- de bodem op de locatie bevat in de bovengrond plaatselijk sporen baksteen;
- de bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zink;
- in de ondergrond zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen;

Grondwater

- het grondwater is licht verontreinigd met barium en naftaleen;

Asbest

- In totaal zijn 8 druppelzones aanwezig op de locatie. De grond ter plaatse van één van de druppelzones (druppelzone 8) is sterk asbesthoudend en dient gesaneerd te worden. In de overige druppelzones én in de puinverharding is geen asbest aangetroffen.
- Wat de sanering van druppelzone 8 betreft, initiatiefnemer dient deze sanering aan te melden bij de provincie Gelderland ('BUS-sanering'). Een indicatie van de kosten voor deze asbestsanering is opgenomen in bijlage 2C.

Conclusie bodemonderzoek

Voor een uitgebreide beschrijving van de onderzoeken wordt korthedshalve verwezen naar bijlage 2A en 2B. Bij het bodemonderzoek is een verontreiniging met asbest aangetroffen in één druppelzone. Deze dient gesaneerd te worden (na melding BUS-sanering bij de provincie). Na deze sanering zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren meer tegen de geplande ontwikkelingen op de locatie: de bodemkwaliteit is geschikt voor de nieuwe functie.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder geeft aan dat bij ruimtelijke ontwikkelingen, om een akoestisch goed woon- en leefklimaat te borgen, rekening moet worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaaai. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting van een gevel van een gebouw met een geluidgevoelige functie mag, uitzonderingen daar gelaten, niet meer bedragen dan 48 dB.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning ten gevolge van wegverkeerslawaai. Het plan voorziet in een ontwikkeling van één nieuwe woning en de transformatie van een bedrijfsgebouw (voormalige hondenkennel) tot woonhuis, zijnde nieuwe geluidgevoelig objecten, gelegen aan de onverharde weg die de locatie ontsluit op de Knoevenoordstraat. Beide objecten zijn gelegen op circa 150 m afstand van de Knoevenoordstraat. De Knoevenoordstraat kent een lage verkeersintensiteit. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op deze weg, ligt het in de rede dat het woon- en leefklimaat acceptabel is. Het uitvoeren van nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

Conclusie geluid

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

4.4 Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen. De voornaamste bronnen van luchtverontreiniging zijn het wegverkeer, industriële bedrijvigheid en de landbouw. In Nederland zijn de Europese luchtkwaliteitsnormen geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De Wet milieubeheer bepaalt dat bestuursorganen in hun besluitvorming rekening moeten houden met deze luchtkwaliteitseisen. Dit zijn normen voor de concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Deze stoffen zijn: zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), lood (Pb), koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆). De betreffende concentratienormen, of grenswaarden, zijn opgenomen in bijlage 2 van de bovenvermelde wet.

Het Besluit NIBM is van belang om te bepalen of een luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk is. Dit besluit bepaalt wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van deze stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is voor het grootste gedeelte geregeld in de 'Regeling niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen)'. Deze ministeriële regeling, verder aan de te duiden als 'Regeling NIBM', geeft voor een aantal categorieën van projecten een -getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat onder meer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarde nodig en kan het project doorgaan zonder dat extra maatregelen behoeven te worden genomen.

Woningbouwprojecten tot een maximumaantal van 1500 woningen voorzien van minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen voorzien van minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling vallen binnen deze getalsmatige grens.

Het toevoegen van één extra woning ligt ruim onder het hiervoor genoemde criterium. Dit maakt het aannemelijk dat deze woning niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor een grenswaarde is opgenomen in de Wet luchtkwaliteit. Beëindiging van de activiteiten van het dierenpension levert een positieve bijdrage aan de verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse omdat het grote aantal verkeersbewegingen (t.g.v. wegbrengen en ophalen van honden en katten en leveranciers) tot nul gereduceerd is.

Conclusie luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.5 Ecologie

Het initiatief en de beoogde ontwikkeling moet worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Natuurbank Overijssel heeft de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in het kader van de Wet natuurbescherming in beeld gebracht. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd: Quickscan natuurwaardenonderzoek.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek is nader onderzoek uitgevoerd: Natuurwaardenonderzoek huismus en vleermuizen. Beide rapportages zijn opgenomen in bijlage 3. In de rapportages worden de bevindingen van de uitgevoerde onderzoeken gepresenteerd. Naast een beschrijving van het onderzoeksgebied, de onderzoeksopzet en de resultaten van het onderzoek, wordt ook aangegeven welke wettelijke consequenties de voorgenomen activiteiten met zich mee brengen.

Quickscan natuurwaardenonderzoek

Het plangebied is op 15 maart 2023 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingslocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Toetsing initiatief aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk geen externe werking kent. Het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied, is Landgoed Brummen. Het plangebied ligt op circa 200 m afstand hier van. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, is een stikstof-berekening uitgevoerd (zie paragraaf 4.6). Andere negatieve effecten op Natura 2000-gebied, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, worden uitgesloten.

Toetsing initiatief aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren en vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een verblijfplaats. Als gevolg van de voorgenomen activiteiten wordt de functie en betekenis van het plangebied als foerageergebied van beschermde dieren niet aangetast.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘vangen’ en het ‘beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties’. Er geldt geen vrijstelling voor het doden van beschermde grondgebonden zoogdieren of amfibieën. Om te voorkomen dat beschermde dieren gedood worden, mogen ze weggejaagd of weggevangen worden (en elders losgelaten).

Van de meest in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Dat geldt echter niet voor huismussen. Het nest van de huismus is jaarrond beschermd. Tijdens het veldbezoek zijn huismussen gehoord en is een mogelijk bezet nest van huismussen waargenomen. De nestplaats van de huismus mag alleen met een ontheffing aangetast worden. Om de functie van de bebouwing voor huismussen vast te kunnen stellen, is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Mogelijk bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de te slopen bebouwing. Vleermuizen mogen alleen verstoord worden en verblijfplaatsen mogen alleen beschadigd/vernield worden, indien een ontheffing van de verbodsbepalingen verkregen is. Om de functie van de te slopen bebouwing voor vleermuizen vast te stellen, is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Samenvatting resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen grondgebonden zoogdieren of amfibieën doden;

- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van te slopen bebouwing voor vleermuizen;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van te slopen bebouwing voor huismussen;
- Stikstofberekening uitvoeren

Nader onderzoek natuurwaarden huismus en vleermuizen

De resultaten van het onderzoek Quicksan natuurwaarden geven aan dat nader onderzoek nodig is om de wettelijke consequenties in het kader van soortbescherming (Wet natuurbescherming) volledig in beeld te kunnen brengen. Daarvoor is door de Natuurbank Overijssel aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nesten van de huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Uit het uitgevoerde nader onderzoek blijkt dat niet alle gebouwen in het plangebied geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen of als nestplaats voor huismussen. Alleen de huidige woning en het kleine bakstenen schuurtje ten zuiden van de woning zijn in potentie geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en als nestplaats voor huismussen. De bouwstijl en gebruikte materialen maken de overige gebouwen ongeschikt als verblijf/nestplaats. De woning en het bakstenen gebouwtje ten zuiden ervan, zijn nader onderzocht. In het kader van de zorgplicht (Art. 1.11 Wet natuurbescherming) moet voorafgaand aan een ingreep, welke mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde diersoorten, een effectbeoordeling plaats vinden. Om de functie en betekenis van de aanwezige bebouwing voor vleermuizen vast te kunnen stellen, is specifiek onderzoek, conform het daarvoor geldende protocol uitgevoerd.

Vleermuizen

Voor het in beeld brengen van de betekenis van de bebouwing voor vleermuizen zijn vijf bezoeken aan het onderzoeksgebied gebracht. De bezoeken zijn in de periode mei-juli 2023 uitgevoerd voor het in kaart brengen van kraam- en zomerverblijven. De bezoeken in augustus en september zijn uitgevoerd voor het vaststellen van paar- en winterverblijfplaatsen van de gewone- en ruige dwergvleermuis (alleen paarverblijf). De toegepaste onderzoeksmethode is gebaseerd op het vleermuisprotocol 2021. Voor de bezoekdata wordt verwezen naar de tabel in de betreffende rapportage. Zie hiervoor bijlage 3.

Resultaat nader onderzoek vleermuizen

Tijdens alle vleermuisbezoeken zijn één tot maximaal drie foeragerende gewone dwergvleermuizen waargenomen rondom het onderzoeksgebied. Deze vleermuizen vertoonden geen verbondenheid met het plangebied. Vleermuizen foerageerden rond de bebouwing en beplanting buiten het plangebied. In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vast gesteld.

Huisumus

Voor het in kaart brengen van nestplaatsen van huismussen, is het plangebied zowel visueel als auditief geïnventariseerd. Het plangebied is twee maal bezocht in het voorjaar van 2023, te weten op 20 april 2023 en 14 mei 2023. De bezoeken zijn uitgevoerd onder geschikte weersomstandigheden in de late ochtend. Er is daarbij gelet op tjilpende mannetjes, voervluchten, bedelende jongen vanuit de nestplaats en aanwijzingen die op de aanwezigheid van een nestplaats duiden.

Resultaat nader onderzoek huismus

In de woning zijn geen nestelende huismussen vastgesteld. In de schuur, ten zuiden van de woning, zijn twee bezette nesten van huismussen vastgesteld. Bij de sloop van de schuur ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning gaan twee nestplaatsen van huismussen verloren. Nesten van huismussen zijn jaarrond beschermd. Om de nestplaats van huismussen te mogen beschadigen/vernielen is ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist. Deze ontheffing wordt door de initiatiefnemer aangevraagd bij de Provincie Gelderland.

Conclusie ecologie

- Werkzaamheden afstemmen op de voortplantingsperiode van vogels;
- Geen grondgebonden zoogdieren of amfibieën doden tijdens sloop en bouwactiviteiten;

- In het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen vast gesteld;
- In de schuur ten zuiden van de voormalige bedrijfswoning zijn twee bezette nesten van huismussen vastgesteld. Om de schuur met deze nestplaatsen van huismussen te mogen slopen, is ontheffing van de Wet natuurbescherming vereist. Deze ontheffing moet door de initiatiefnemer worden aangevraagd bij de Provincie Gelderland.
- Stikstofberekening uitvoeren, zie par. 4.6.

4.6 Stikstof

Stikstofberekeningen en de bijbehorende rapportage zijn opgesteld door de Natuurbank Overijssel. In bijlage 4 is de betreffende rapportage opgenomen inclusief de AERIUS-stikstofberekeningen van zowel de ontwikkel- als de gebruiksfase.

Wet natuurbescherming Art. 2.8, lid 1

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 175 meter afstand van het plangebied. Op basis van de AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat:

- door de ontwikkel- en gebruiksfase er geen toename plaats vindt van depositie in stikstofgevoelig Natura 2000-gebied;
- er geen rekenresultaten zijn die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden;
- de voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie Wet natuurbescherming

Voor wat betreft de stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming en is het initiatief en de beoogde ontwikkeling niet vergunningsplichtig.

Conclusie Stikstof

- Als gevolg van de ontwikkel- en gebruiksfase vindt er geen toename van depositie plaats in stikstofgevoelig Natura 2000-gebied.
- Er zijn geen rekenresultaten die leiden tot een significant negatief effect op deze natuurgebieden.
- De voorgenomen activiteiten in de ontwikkel- en gebruiksfase leiden niet tot wettelijke consequenties.
- Voor wat betreft de stikstofdepositie zijn er dan ook geen belemmeringen vanuit de Wet natuurbescherming.

4.7 Milieuzonering

De nieuwe woonfunctie levert geen beperkingen voor andere functies in de omgeving. Verder zijn in de omgeving geen functies aanwezig die het nieuwe woon- en leefklimaat zouden kunnen aantasten.

Conclusie milieuzonering

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan

4.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geeft geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten, als woningen. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op Knoevenoordstraat 65 géén agrarische bedrijven. Aan de richtafstanden uit de Wgv wordt ruimschoots voldaan. Er is dan ook geen noodzaak geuronderzoek uit te voeren.

Conclusie geur

Uitgaande van de voorgenomen activiteit is er vanuit de Wgv sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Voorts is het niet aannemelijk dat de nieuwe ontwikkeling een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

4.9 Externe veiligheid

De risicokaart van de provincie Gelderland geeft aan dat in de omgeving van het plangebied géén risicobronnen aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de beoogde planontwikkeling. Daarom is er ook geen onderzoek verricht. Er is dus geen sprake van risico voor de toekomstige bewoners.

Conclusie externe veiligheid

De beoogde ontwikkeling is in overeenstemming met wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid.

4.10 Cultuurhistorie

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

Conclusie cultuurhistorie

Het plan is uitvoerbaar wat betreft het aspect cultuurhistorie.

4.11 Archeologie

Op de archeologische beleidskaart ligt het plangebied in een zone met een lage verwachting (middelmatige verwachting voor watergebonden objecten). In het bestemmingsplan is dit vertaald naar een Dubbelbestemming Waarde – Archeologie Laag. Aangezien het plangebied de vrijstellingsgrenzen overschrijdt, is archeologisch onderzoek uitgevoerd: een bureauonderzoek en booronderzoek conform de BRL SIKB 4002 en 4003. Archeologisch bureauonderzoek en booronderzoek is uitgevoerd door Hamaland Advies. De rapportage inclusief de boorstaten zijn opgenomen in bijlage 5.

Uit bureauonderzoek blijkt dat het plangebied gelegen is op een dekzandrug, ten noorden van een beekdalbodem. De ligging op een hoge dekzandrug met water dicht in de buurt maakt het plangebied zeer geschikt voor landgebruik en bewoning in het verleden. Op de dekzandrug zijn laarpodzolgronden ontstaan, welke een dun plaggendek van gemiddeld maximaal 50 cm dik kunnen bevatten. Dit plaggendek is op 1000 meter ten zuidwesten van het plangebied ook aangetroffen met een dikte tussen de 50 en 70 cm. Mocht dit plaggendek aanwezig zijn kunnen mogelijke archeologische resten beschermd zijn tegen ondiepe bodemverstoringen zoals landbouwwerkzaamheden. Voor de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd geldt ook een hoge verwachting binnen het plangebied. In het hart van het plangebied heeft een historisch erf gelegen met een doorgaande weg erdoor, waarvan resten en hieraan gerelateerde resten aangetroffen kunnen worden.

De archeologische gegevens in Archis geven weinig aanwijzingen over de mogelijk aanwezige archeologische resten binnen het plangebied. De gedane onderzoeken geven vooral een verstoorde bodem weer en er zijn dichtbij het plangebied geen archeologische vondsten gedaan. Verder verwijderd van het plangebied, 1000 meter, is wel een intacte bodem aangetroffen en bevond de C-horizont zich vanaf 50-70 cm-mv. Hier zijn ook meerdere vondsten gedaan uit de Prehistorie en de Middeleeuwen. Echter, aangezien dit onderzoek 1000 meter verwijderd is van het plangebied kan dit erg verschillen met het plangebied zelf. Verwacht wordt, gelet op het aanwezige bodemtype dat de C-horizont zich vanaf ca. 50 cm-mv zal bevinden en dat hier de resten tot de Late Middeleeuwen kunnen voorkomen. Resten uit de Late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd kunnen in of direct onder de bouwvoor of een eventueel plaggendek voorkomen.

Uit het cartografisch onderzoek blijkt dat er meerdere bouw- en sloopwerkzaamheden hebben plaatsgevonden binnen het plangebied. Enkel van de uitbreiding van één gebouw zijn bouwtekeningen beschikbaar en die laten zien dat het gebouw tot 1,20 m-mv is gefundeerd met een strokenfundering. Van de overige gebouwen zijn geen tekeningen bekend, maar de gebouwen uit de tweede helft van de 20ste eeuw zullen waarschijnlijk op vergelijkbare diepte zijn gefundeerd. Oudere gebouwen kunnen ondieper zijn gefundeerd. Door de vele

werkzaamheden is de verwachting dat de bodem in en rondom het erf verstoord is. Organische resten en bot zullen door de droge en zure bodemomstandigheden slecht zijn geconserveerd in het grootste deel van het plangebied. In het zuiden van het plangebied met de hoge grondwaterstand zullen deze beter zijn geconserveerd. Andere typen indicatoren zoals aardewerk en houtskool zijn waarschijnlijk matig/goed geconserveerd.

Uit de resultaten van het booronderzoek blijkt dat onder de graszode sprake is van een subrecente bouwvoor van grijsbruin gevlekt fijn siltig zand waarin soms wat puin, grind of fragmenten van terracotta bloempotten aanwezig zijn. Onder de subrecente bouwvoor is sprake van sterk gevlekte lemige zandlagen waarbij de oorspronkelijke laarpodzolbodem door ontginningswerkzaamheden c.q. graafwerkzaamheden vermengd is met de bouwvoor en de top van het onderliggende dekzand. Intacte podzolbodems zijn niet aangetroffen. Een uitzondering vormt boring 9 in de uiterste noordwesthoek van het plangebied. Hier is onder de subrecente bouwvoor sprake van een beekeerdgrond van donkerbruin slibbig fijn sterk siltig zand op een menglaag (A/B-horizont) op dekzand. De top van de C-horizont is verspreid over het plangebied aangetroffen op dieptes variërend van 35 cm-mv in boring 7 tot 110 cm-mv in boring 4. Het grote diepteverschil waarop het dekzandpakket is aangetroffen is veroorzaakt door de vele bouw- en sloopwerkzaamheden die in het subrecente verleden in het plangebied hebben plaatsgevonden en de ontginningswerkzaamheden die hebben plaatsgevonden.

Op basis van het ontbreken van intacte bodems en het ontbreken van archeologische indicatoren en archeologische lagen kan de archeologische verwachting in het gehele onderzoeksgebied bijgesteld worden naar laag met als indicatie 'verstoord'. Hamaland Advies adviseert om het gehele plangebied vrij te geven (geen vervolgonderzoek). De kans dat met de geplande bodemingrepen behoudenswaardige archeologische vindplaatsen verloren gaan, is nihil.

Conclusie archeologie

Het plangebied kan worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Er hoeft geen archeologische dubbelbestemming op te worden genomen op de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan. Er hoeven tevens geen (verdere) eisen te worden gesteld voor wat betreft archeologie in de toekomstige omgevingsvergunning.

4.12 Water

Het is wettelijk verplicht om in het kader van bestemmingsplannen en afwijkingen op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en ontheffingen. Voor het oppervlaktewaterkwantiteit- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Veluwe verantwoordelijk.

Bestaande situatie vuilwater

De voormalige bedrijfswoning en de bedrijfsopstallen (dierenpension) is voor wat betreft het vuilwater aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel (drukriolering).

Bestaande situatie hemelwater

Het hemelwater van de voormalige bedrijfswoning en de bedrijfsopstallen is afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd op eigen terrein. De verharding rondom de bebouwing watert af op eigen terrein (afschot). Er wordt geen water afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Nieuwe situatie vuilwater

De nieuwe woning ('compensatie woning') en de schuurwoning ter plaatse van het voormalige bedrijfsgebouw worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel (drukriolering).

Nieuwe situatie hemelwater

De oppervlakte van de bebouwing neemt af. Er wordt 625 m² bebouwing gesloopt en de bijbehorende verharding wordt verwijderd. Er wordt één extra woning ('compensatie woning') bijgebouwd met een

maximale oppervlakte van 150 m². Het schone hemelwater van het dakoppervlak en de verharding wordt afgekoppeld en op eigen terrein geïnfiltreerd. Het beoogde plan voorziet in de aanleg van een laagte in het terrein ('wadi'). Het afkoppelen en infiltreren van regenwater komt ten goede aan het grondwater en draagt bij aan het beperken van verdroging.

Overleg met Waterschap Vallei en Veluwe

Op 11 oktober 2023 is de digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 6A). Op 8 november 2023 heeft het Waterschap per email aangegeven (zie bijlage 6B) dat het initiatief en de beoogde ontwikkeling geen noemenswaardige belangen van het Waterschap schaden. Het Waterschap vraagt de initiatiefnemer wel om het afstromende hemelwater zo lokaal mogelijk te bergen en te infiltreren, bijvoorbeeld in een zaksloot. Het opgestelde erf- en inrichtingsplan (zie bijlage 1) voorziet in een laagte in het terrein ('wadi') voor de infiltratie van het hemelwater. Hierdoor wordt het hemelwater niet onnodig afgevoerd en blijft het water in de bodem beschikbaar voor de droge periodes.

Conclusie water

De waterbelangen van het Waterschap Vallei en Veluwe worden door het initiatief en de beoogde ontwikkeling niet geschaad.

4.13 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij het afwikkelen van het verkeer of tot parkeeroverlast. De ontsluiting van het plangebied via de Knoevenoordstraat blijft onveranderd. Door de functiewijziging (functie dierenpension wordt functie wonen) zal het aantal verkeersbewegingen in de omgeving aanzienlijk afnemen.

De extra parkeerbehoefte in het plangebied door de toevoeging van één compensatiewoning, kan op eigen terrein worden opgevangen. Op eigen erf is voldoende ruimte aanwezig om te parkeren.

Conclusie verkeer en parkeren

Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor het initiatief en de beoogde ontwikkeling.

4.14 Besluit milieueffectrapportage

Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu volwaardig en integraal af te wegen. Een bestemmingsplan kan met milieueffectrapportage in aanraking komen op basis van het Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3). Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen). Dan wel op basis van het Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4). Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

m.e.r.-beoordelingsplicht

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

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

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

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden is er voor dit bestemmingsplan geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht wat het initiatief en de beoogde ontwikkeling betreft. Echter, ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, moet het bevoegd gezag zich er van vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Wat de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling betreft, is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (aard en omvang in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de locatie van het initiatief en de beoogde ontwikkeling zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is toegelicht in dit hoofdstuk waarbij is ingegaan op de diverse milieu- en omgevingsaspecten. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Conclusie m.e.r.-beoordelingsplicht

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Het milieubelang in het plan is in voldoende mate afgewogen en er zijn geen nadelige effecten van deze ontwikkeling op het milieu te verwachten. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Opbouw en werking van het bestemmingsplan

5.1 Juridische opbouw van het plan

Het bestemmingsplan bevat een verbeelding, regels en een toelichting. Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan wordt gevormd door de verbeelding (met daarop aangegeven de bestemmingen) en de bijbehorende regels. Beide planonderdelen staan niet los van elkaar en dienen in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen juridische binding, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2 Inleidende regels

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

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering geïnterpreteerd en toegepast moeten worden.

5.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen, te weten de bestemming Agrarisch met landschapswaarden (Artikel 3), de bestemming Wonen (Artikel 4) en de bestemming Waarde archeologie laag (Artikel 5). Per artikel zijn de regels onderverdeeld in:

Bestemmingsomschrijving

Hier worden de activiteiten omschreven die zijn toegestaan;

Bouwregels

Hier worden eisen genoemd waaraan de bebouwing moet voldoen (o.a. goot- en nokhoogte, bebouwingspercentage, etc.);

Afwijken van de bouwregels

Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.

Specifieke gebruiksregels

In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.

5.4 Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene gebruiksregels (Artikel 7)

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiding bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Overige regels (Artikel 8)

In dit artikel wordt in gegaan op parkeernormen.

5.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels (Artikel 9) is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel (Artikel 10) wordt aangegeven hoe deze regels worden aangehaald: Regels van het bestemmingsplan 'Knoevenoordstraat 65, Brummen'.

Hoofdstuk 6 Vooroverleg en inspraak

6.1 Overleg met omwonenden

Met de omwonenden van de Knoevenoordstraat 65 is twee maal overleg gevoerd over het initiatief. Uit deze overleggen is gebleken dat beëindiging van het dierenpension door de burens als positief wordt ervaren (aanzienlijk minder verkeersbewegingen en beëindiging geluidsoverlast (blaffende honden)). De omwonenden vinden het belangrijk dat de nieuw te bouwen compensatiewoning niet te hoog en te massief wordt: de nieuw te bouwen woning moet aansluiten bij de omgeving en passen in het landschap. De beoogde planontwikkeling (besproken met omwonenden) komt ruimschoots tegemoet aan deze wensen. Verder wordt door omwonenden, versterking van de bestaande groenstructuur in combinatie met de zichtlijnen, belangrijk gevonden. Het erf- en inrichtingsplan (zie bijlage 1), voorziet hierin.

6.2 Vooroverleg

Gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg verzonden aan het waterschap Vallei en Veluwe en aan de provincie Gelderland.

Op 11 oktober 2023 is de digitale watertoets uitgevoerd (zie bijlage 6A). Op 8 november 2023 heeft het waterschap Vallei en Veluwe per email aangegeven (zie bijlage 6B) dat het initiatief en de beoogde ontwikkeling geen noemenswaardige belangen van het Waterschap schaden. Zie verder onder paragraaf 4.12.

6.3 Ontwerpfase

Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken heeft vanaf tot en met gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

6.4 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een (planschade-)overeenkomst afgesloten waarin is geregeld dat eventueel optredende planschade wordt doorberekend aan de initiatiefnemer.

Voor de realisatie van dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan opgesteld te worden omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Alle kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De realisering van het bestemmingsplan leidt derhalve niet tot kosten die voor de rekening van de gemeente Brummen komen.

Al de kosten gemoeid met het initiatief en de uitvoering van de beoogde ontwikkeling worden gedragen door de initiatiefnemer. Zonder volledig te zijn, het betreft bijv. de kosten van de asbestsanering (zie bijlage 2C), de uitvoering van het erf- en inrichtingsplan en de realisatie van de schuurwoning. De economische uitvoerbaarheid van het plan is dan ook niet in het geding.

Bijlagen

Bijlage 1: Erf- en inrichtingsplan

- 1A: Erf- en inrichtingsplan
- 1B: Beplantingsplan en -lijst

Bijlage 2: Bodemonderzoek

- 2A: Verkennend Bodemonderzoek en asbestonderzoek Knoevenoordstraat 65 Brummen
- 2B: Aanvullend Bodemonderzoek Knoevenoordstraat 65 Brummen
- 2C: Kostenindicatie asbestsanering druppelzone 8

Bijlage 3: Ecologisch onderzoek

- 3A: Quick scan natuurwaarden onderzoek
- 3B: Natuurwaardenonderzoek huismus en vleermuizen

Bijlage 4: Stikstofberekeningen

- 4A: Stikstofberekening gebruik- en ontwikkelfase
- 4B: AERIUS projectberekening ontwikkelfase
- 4C: AERIUS projectberekening gebruiksfase

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

- 5A: Bureauonderzoek en Verkennend Booronderzoek Archeologie
- 5B: Boorstaten archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Watertoets

- 6A: Watertoets aanvraag Waterschap Vallei en Veluwe
- 6B: Watertoets reactie Waterschap Vallei en Veluwe