

TOELICHTING

PARAPLUBESTEMMINGSPLAN
PATIOWONINGEN, LOMBOK ZUID

COLOFON

TOELICHTING PARAPLUBESTEMMINGSPLAN PATIOWONINGEN LOMBOK-ZUID

Opdrachtgever

Roosdom Tijhuis

**Opdrachtnemer
Status**

Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle
Ontwerp

IMRO

NL.IMRO.0213.BPEELB1330002-on01



Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Opzet	5
2. Beschrijving van het initiatief	6
2.1 Achtergrond	6
2.2 Het plan	6
2.3 Conclusie	6
3. Beleidskader	7
3.1 Algemeen	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	7
3.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	7
3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	7
3.3 Provinciaal beleid	8
3.3.1 Omgevingsvisie	8
3.4 Gemeentelijk beleid	8
3.4.1 Algemeen	8
3.4.2 Woonvisie 2019 – 2023	8
4. Uitvoerbaarheid	9
4.1 Algemeen	9
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	9
4.3 Flora en fauna	9
4.4 Bodem	9
4.5 Geluid	9
4.6 Water	10
4.7 Bedrijven en milieuzonering	10
4.8 Externe veiligheid	10
4.9 Luchtkwaliteit	10
4.10 Verkeer en parkeren	10
4.11 Economische uitvoerbaarheid	10
5. Toelichting op de regels	12



5.1 Inleiding	12
5.2 Opzet regels	12
5.2.1 Inleidende regels	12
5.2.2 Algemene regels.....	12
5.2.3 Overgangs- en slotregels.....	13
6. Procedure.....	13



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Brummen heeft in 2010 het bestemmingsplan 'Lombok' vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren aan de westzijde van Eerbeek. De uitvoering vindt gefaseerd plaats. Het noordelijk deel van Lombok is gerealiseerd, het zuidelijk deel (Lombok-Zuid) is in ontwikkeling.

Het zuidelijk deel van Lombok kent de bestemming 'Woongebied'. Binnen deze bestemming kunnen diverse woningtypen woningen worden gerealiseerd, waaronder halfvrijstaande woningen. Aan de bouw van woningen zijn regels verbonden ten aanzien van maatvoering en positionering van de woningen op de kavel. Bij de uitwerking van het plan is geconstateerd dat er vanuit woningzoekenden vraag is naar een product dat niet passend is binnen het bestemmingsplan. Er is behoefte aan een hogere goothoogte, de mogelijkheid om de woningdiepte te vergroten en de afstand van woningen tot de zijdelingse perceelgrens te verkleinen. Omdat hierdoor geen negatieve aantasting ontstaat van de stedenbouwkundige en architectonische opzet van Lombok en de markt hierdoor nu en in de toekomst beter bediend wordt, wordt het bestemmingsplan zodanig gewijzigd dat het gewenste product uit de markt gerealiseerd kan worden.

Via onderhavig paraplubestemmingsplan wordt via een afwijkingsmogelijkheid mogelijk gemaakt om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bestemming 'Woongebied' ten aanzien van de goothoogte, de diepte van de woning en de afstand tot de zijdelingse perceelgrens van halfvrijstaande woningen.

1.2 Ligging plangebied

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Het gaat om het zuidelijk deel van uitbreidingswijk 'Lombok'. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Begrenzing plangebied.



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Dit paraplubestemmingsplan is van toepassing op het zuidelijk deel van bestemmingsplan 'Lombok' (2010, NL.IMRO.0213.BPEERB1330000-va01). Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij het onderhavige bestemmingsplan.

1.4 Opzet

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een beknopte beschrijving van het plan gegeven. Het beleidskader wordt in hoofdstuk 3 aangehaald en de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan worden in hoofdstuk 4 aangetoond. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de wijze van bestemmen. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de procedure.



2. Beschrijving van het initiatief

2.1 Achtergrond

In Lombok worden in twee fasen ongeveer 350 woningen gerealiseerd. Het noordelijk deel van de wijk, fase 1, kent de bestemmingen 'wonen', 'groen' en 'verkeer-verblijfsgebied' en is al ontwikkeld. Hier zijn ongeveer 100 woningen gerealiseerd. Het zuidelijk deel betreft fase 2 van de ontwikkeling en voorziet in de bouw van maximaal 250 woningen. Omdat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lombok' nog geen uitgewerkt stedenbouwkundig plan beschikbaar was, is aan dit plangebied (fase 2) de globale eindbestemming 'woongebied' toegekend. Hierdoor bestaat de mogelijkheid om het gebied aan de hand van de geldende regels verder uit te werken. Voor fase 1 was wel een stedenbouwkundige uitwerking bekend en daarom zijn aan dit gebied specifiekere regels toegekend.

2.2 Het plan

Waar bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Lombok' in 2010 nog geen definitief stedenbouwkundig plan voor fase 2 bekend was, is daar momenteel wel sprake van. De stedenbouwkundige invulling van fase 2 vloeit voort uit afstemming tussen de gemeente en de ontwikkelende partij. Fase 2 voorziet in een gevarieerd woningaanbod bestaande uit vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen en rijwoningen.

Bij de uitwerking is geconstateerd dat de bestemming 'woongebied' in het bestemmingsplan 'Lombok' voor het woningtype 'halfvrijstaand' beperkend werkt. Hetzelfde geldt voor de aanduiding van de maximale goothoogte. In de regels van de bestemming 'woongebied' is opgenomen dat de diepte van (halfvrijstaande) woningen maximaal 12 meter mag bedragen en dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens aan één zijde minimaal 3 meter moet bedragen. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen dat de maximale goothoogte 6 meter mag bedragen.

Het plan voorziet op basis van een marktbehoefte in woningen met een diepte van 15 meter, een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minder dan 3 meter en een goothoogte van 6,5 meter. Omdat het realiseren van dit woningtype geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige en architectonische invulling van het plangebied en geen beleidsmatige of milieukundige impact heeft, is de gemeente voornemens om op basis van voorliggend paraplubestemmingsplan waarin een afwijkingsmogelijkheid is opgenomen, mee te werken aan het realiseren van dit woningtype. Daarnaast sluit de gewenste maatvoering en positionering van dit woningtype op de kavel aan bij uitgangspunten zoals vertaald in de bestemming 'wonen' in het bestemmingsplan Lombok.

2.3 Conclusie

Ten gevolge van marktomstandigheden is er vraag naar halfvrijstaande woningen die in maatvoering en positionering op de kavel afwijken van de geldende regels en aanduidingen in het bestemmingsplan 'Lombok'. Het realiseren van dergelijke woningen in afwijking van de geldende regels heeft geen negatieve ruimtelijke, beleidsmatige en/of milieukundige impact. Daarnaast sluit de maatvoering aan op de regels uit de bestemming 'wonen' uit het moederplan 'Lombok'.



3. Beleidskader

3.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voorliggend parapluplan voorziet in het wijzigen van de maatvoering en positionering van woningen binnen een reeds voor de functie 'wonen' aangewezen gebied binnen het bestemmingsplan 'Lombok'. In het kader van het bestemmingsplan 'Lombok' zijn beleidsmatige afwegingen gemaakt. De voorziene wijzigingen raken het Rijksbeleid niet.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met initiatief

Voorliggend parapluplan voorziet in het wijzigen van de maatvoering en positionering van woningen binnen een reeds voor de functie 'wonen' aangewezen gebied binnen het bestemmingsplan 'Lombok'. Het plan voorziet niet in een toename van woningen en niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte hoeft daarom niet aangetoond te worden.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie

Op 24 september 2014 heeft de provincie Gelderland de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze is in juli 2015 geactualiseerd en in 2018 geconsolideerd. Het vertrekpunt bij het maken van de Omgevingsvisie zijn de maatschappelijke opgaven die in gesprekken met overheden, organisaties en particulieren zijn benoemd.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze twee doelen zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als midden bestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is 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.

Relatie met initiatief

Voorliggend parapluplan voorziet in het wijzigen van de maatvoering en positionering van woningen binnen een reeds voor de functie 'wonen' aangewezen gebied binnen het bestemmingsplan 'Lombok'. In het kader van het bestemmingsplan 'Lombok' is in 2010 getoetst aan het toenmalige provinciale beleid. Voor een verdieping van deze toetsing wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Lombok'. Voorliggend parapluplan leidt niet tot dusdanig grote ingrepen dat provinciaal beleid wordt geraakt. Door in te spelen op een actuele behoefte wordt in lijn met het provinciale beleid bijgedragen aan een duurzame structuur en de kwaliteit van de leefomgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen

Ten tijde van het bestemmingsplan 'Lombok' (2010) is de woningbouwontwikkeling in Lombok onder andere gebaseerd op de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen?', het 'Kwalitatief woningbouwprogramma 2', het gemeentelijk parkeerbeleid en welstandsbeleid. Voor een toelichting van dit beleid verwezen naar het bestemmingsplan 'Lombok'.

3.4.2 Woonvisie 2019 – 2023

Inmiddels is het gemeentelijk woonbeleid op een aantal punten gewijzigd. Het gemeentelijk woonbeleid is vertaald in de Woonvisie. In deze woonvisie wordt onder andere verwezen naar de Regionale Woonagenda. In deze Regionale Woonagenda is de woningbouwopgave voor de gemeente Brummen opgenomen. De woningbouwontwikkeling in Lombok Zuid maakt onderdeel uit van de afspraken in het kader van de Regionale Woonagenda. De beperkte wijzigingen die voorliggend paraplubestemmingsplan tot gevolg heeft, heeft geen gevolgen voor de regionale woningbouwafspraken. Wel draagt het plan bij aan de opgave om op een passende manier invulling te geven aan een woningbehoefte.



4. Uitvoerbaarheid

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor onderliggend initiatief relevant zijn. Daarnaast wordt aangetoond dat sprake is van een economisch uitvoerbaar plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van het moederplan 'Lombok' (2010) is onderzocht of het aspect 'archeologie' van invloed is op de voorziene woningbouwontwikkeling in het plangebied. Daarbij is geconstateerd dat ten gevolge van de woningbouw ontwikkeling geen archeologische waarden worden aangetast. Voor de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek wordt verwezen naar het moederplan 'Lombok'. De aard en omvang van voorliggend paraplubestemmingsplan hebben geen invloed op de uitkomsten van het uitgevoerde onderzoek. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Dit bestemmingsplan voorziet daarom planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die cultuurhistorisch waardevolle elementen zouden kunnen schaden.

4.3 Flora en fauna

In het kader van het moederplan 'Lombok' heeft ecologisch onderzoek plaatsgevonden in het plangebied. Naar aanleiding van dit onderzoek is een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet afgegeven. Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die ecologische waarden zouden kunnen schaden of in strijd zijn met de afgegeven vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet. Een onderzoek naar flora en fauna is daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk.

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid zal per situatie specifiek worden getoetst of het initiatief leidt tot stikstofdepositie op natuurgebieden in de aanlegfase van het project.

4.4 Bodem

In het kader van het moederplan 'Lombok' is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het voorziene gebruik voor woningbouw. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de bodemkwaliteit na de vaststelling van het moederplan gewijzigd is. Dit bestemmingsplan voorziet planologisch gezien niet in nieuwe ontwikkelingen die de bodemkwaliteit zouden kunnen schaden.

4.5 Geluid

Op basis van het geldende bestemmingsplan 'Lombok' is in het kader van de Wet geluidhinder onderzoek gedaan naar de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de voorziene woningen binnen het plangebied. Op basis daarvan is gebleken dat wegverkeerslawaai geen invloed heeft op de uitvoering van het plan. Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van industrielawaai, spoorweglawaai en/of luchtverkeerslawaai. Op basis daarvan zijn binnen het



bestemmingsplan 'Lombok' woningen bij recht toegestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe planologische ruimte geboden om het aantal geluidgevoelige functies ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen te vergroten. Ook zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen nieuwe geluidbronnen die van (beperkende) invloed kunnen zijn op het woningbouwplan.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Water

Het plangebied behoort tot het beheergebied van het waterschap Vallei en Veluwe. In het kader van het moederplan 'Lombok' zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van het woningbouwplan. Volledigheidshalve wordt verwezen naar de toelichting van het moederplan 'Lombok' waarin de afspraken en uitgangspunten ten aanzien van het aspect 'water' zijn opgenomen. Deze uitgangspunten zijn nog steeds van kracht. De aard en omvang van de afwijkingmogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt zijn beperkt en hebben geen effect op de waterhuishouding. Het aantal woningen neemt niet toe en het bebouwde oppervlakte neemt in potentie slechts beperkt toe. Het plan is daarom op basis van het aspect 'water' uitvoerbaar.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van het moederplan 'Lombok' is aangetoond dat het plan geen invloed heeft op omliggende bedrijven en omgekeerd. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan op basis van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitvoerbaar is.

4.8 Externe veiligheid

In het kader van het moederplan 'Lombok' is aangetoond dat het plan in het kader van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar is, indien 4 meter afstand wordt gehouden van de aardgastransportleiding aan de Weversweg. Omdat het voorziene verkavelingsplan hier rekening mee houdt is het plan op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

4.9 Luchtkwaliteit

In het kader van het moederplan 'Lombok' is reeds aangetoond dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Omdat voorliggend bestemmingsplan geen planologische mogelijkheden biedt om het aantal woningen te vergroten, is er nog steeds sprake van een plan dat niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

4.10 Verkeer en parkeren

In het kader van het moederplan 'Lombok' is aangetoond dat het plan voldoet aan de parkeeropgave. Het plan leidt niet tot planologische mogelijkheden om meer woningen of andere functies met een grotere parkeervraag te realiseren. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan biedt de mogelijkheid om af te wijken van maatvoeringen en positionering van de bouw van halfvrijstaande woningen zoals opgenomen in de bestemming 'woongebied' en weergegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Lombok'. De wens voor een bestemmingsplanwijziging komt voort uit een marktvrage. De projectontwikkelaar die het gebied



Lombok Zuid in ontwikkeling heeft wenst op basis van deze gewijzigde marktvraag een ander type woningen mogelijk te maken, wat leidt tot het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. De kosten voor het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning komen voor rekening van deze projectontwikkelaar.



5. Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een paraplubestemmingsplan. Dat is een bijzondere variant op een gewoon bestemmingsplan. Een bestemmingsplan herzielt of ‘vervangt’ normaal gesproken het voorheen geldende bestemmingsplan. In voorliggend geval is er slechts sprake van de mogelijkheid om op basis van een omgevingsvergunning op ondergeschikte onderdelen af te wijken van het moederplan ‘Lombok’. Dat maakt dat er sprake is van een beknopt bestemmingsplan en dat in de toelichting veelal wordt verwezen naar het moederplan ‘Lombok’.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied. Daarbij is vanwege de aard en omvang van het plan veelal verwezen naar het moederplan ‘Lombok’.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

5.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Omdat sprake is van een paraplubestemmingsplan is in artikel 3 ook de reikwijdte van het bestemmingsplan benoemd.

5.2.2 Algemene regels

Hoofdstuk 2 bevat de algemene regels. In voorliggend paraplubestemmingsplan gaan deze regels alleen in op de wijze waarop afgeweken kan worden van het onderliggende moederplan ‘Lombok’.



5.2.3 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit paraplubestemmingsplan weergegeven.

6. Procedure

Het ontwerp paraplubestemmingsplan wordt gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

