

Wijzigingsplan Dorpsstraat 60 te Hall

Gemeente Brummen

Vastgesteld



Wijzigingsplan Dorpsstraat 60 te Hall

Gemeente Brummen

Vastgesteld

Rapportnummer: 211x07104.083023_1_6

Datum: 6 augustus 2015

Contactpersoon opdrachtgever: De heer A. Bello

Projectteam BRO: Ellen Mulders, Chantal Zegers

Concept: 29 januari 2015
5 februari 2015

Voorontwerp: -

Ontwerp: 19 mei 2015

Vaststelling: 30 juli 2015

Onherroepelijk:

Bron foto kaft: Hollandse hoogte, 4

Beknopte inhoud: -

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
4.3 Geluid	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Bodem	18
4.7 Water	19
4.8 Flora en fauna	23
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	24
4.10 Verkeer en parkeren	26
4.11 Bedrijven en milieuzonering	27
4.12 Geurhinder	28
4.13 Kabels en leidingen	28
5. TOELICHTING OP DE WIJZIGINGSPLANREGELING	29
5.1 Inleiding	29
5.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten	29
5.2.1 Juridische status bestemmingsplan	29
5.2.2 Digitale verbeelding	29

5.3 Regels	29
5.3.1 Inleiding	29
5.3.2 Inleidende regels	30
5.3.3 Bestemmingsregels	30
5.3.4 Algemene regels	32
5.3.5 Overgangs- en slotregels	33
5.4 Uitwerking in wijzigingsplan	33
 6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	 35
 7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	 37
7.1 Overleg	37
7.2 Vaststellingsprocedure	37
7.3 Beroep	37
 SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Bodemonderzoek	
Bijlage 2: Quicksan flora en fauna	
Bijlage 3: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 4: Selectiebesluit archeologie	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 28 maart 2013 is het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Brummen. Dit bestemmingsplan beslaat o.a. de gehele kern Hall, waaronder ook het perceel aan Dorpsstraat 60. Op dit perceel bevond zich tot voor kort het voormalige horecabedrijf 'De Bok'. Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – 1', waardoor ter plaatse een kantoor-/bedrijfsfunctie is toegestaan. Daarbij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het plan om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'.

In februari 2013 is bij de gemeente Brummen het verzoek ingediend om de bestemming van het perceel aan Dorpsstraat 60 te wijzigen. Er zijn namelijk geen gegadigden te vinden voor het perceel met de huidige bestemming 'Gemengd – 1', terwijl dit met een andere bestemming wel het geval zal zijn. De gemeente is tot het principestandpunt gekomen dat zij akkoord zijn met het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan om zo de bestemming te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin'.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om op het perceel Dorpsstraat 60 de bestemming te wijzigen en daarmee de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan Dorpsstraat 60 in Hall, gemeente Brummen. Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern. De locatie wordt aan de oostzijde begrensd door de Dorpsstraat. Aan de overige zijden vormen de aangrenzende percelen de plangrens. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Hall, sectie B, nummer 1594. Het plangebied heeft een omvang van circa 540 m².

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Op de luchtfoto's is nog bebouwing te zien, deze is echter inmiddels gesloopt.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan “Kleine Kernen” van de gemeente Brummen het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2013.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Gemengd – 1’. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in categorie 1, kantoren en praktijkruimten mogelijk. De functie wonen is dus niet toegestaan. Hierdoor is de bouw van een vrijstaande woning niet toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan.

In de bestemming ‘Gemengd – 1’ (artikel 8) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om een woning te realiseren. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “Gemengd – 1” te wijzigen in de bestemming “Wonen” en/of “Tuin”, mits:

- a. de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet;
- b. de maximale goothoogte niet meer bedraagt dan 6 meter of niet meer dan de bestaande goothoogte ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. het gebruik als wonen vanuit een oogpunt van een goed woonmilieu aanvaardbaar is, hetgeen onder andere wil zeggen dat uit een ingesteld bodemonderzoek moet blijken dat ter plaatse de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik;
- d. het gebruik als wonen de waarden van de bestemmingen in de omgeving niet onevenredig aantast;
- e. het gebruik als wonen vanuit het oogpunt van volkshuisvesting aanvaardbaar is, passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- f. het aantal woningen na wijziging niet meer mag bedragen dan 1, dan wel het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal;
- g. de economische uitvoerbaarheid gegarandeerd is;
- h. het voor wat betreft de bouw- en gebruiksregels artikel 14 (“Tuin”) en artikel 19 (“Wonen”) in acht worden genomen.

De onderbouwing dat realisering van één vrijstaande woning binnen het plangebied past binnen deze voorwaarden is opgenomen in onderhavig wijzigingsplan. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels en gaat vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het wijzigingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro.

De toelichting van dit wijzigingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken en enkele bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving'. Dit hoofdstuk gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid.

In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit wijzigingsplan zal verslag worden gedaan van (voor)overleg en zienswijzen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het perceel aan Dorpsstraat 60 in Hall, gemeente Brummen. De gemeente Brummen heeft circa 21.000 inwoners. De meeste daarvan wonen in Eerbeek, dat met ruim 10.000 inwoners de grootste kern van de gemeente is. Brummen is de tweede grote kern van de gemeente. Hier wonen ca. 8.500 mensen. Daarnaast is er nog een aantal kleine dorpen en buurtschappen, waaronder de kern Hall.

Het plangebied ligt aan Dorpsstraat 60, aan de oostzijde van de kern Hall. De Dorpsstraat vormt samen met de Hallseweg het hart van Hall. De Dorpsstraat is een doorgaande weg en vormt een onderdeel van de lintbebouwing van het dorp. Buiten de lintbebouwing aan de Dorpsstraat bestaat de omgeving van het plangebied uit kleinschalig agrarisch gebied, voornamelijk bestaand uit weilanden. Aan de achterzijde van het plangebied (buiten het plangebied van onderhavig wijzigingsplan) loopt over de gehele lengte een houtwal die de overgang markeert naar het aangrenzende weiland. Deze houtwal is begroeid met hoge dikke bomen. De bodem en bomen zijn plaatselijk begroeid met klimop. Aan weerszijden van het perceel waren forse groenstructuren met bomen aanwezig. Op deze percelen worden in de nabije toekomst woningen gerealiseerd.

Het plangebied betreft het perceel waarop tot het recente verleden het pand van het voormalig horecabedrijf 'De Bok' gesitueerd was. Het pand stond al enkele jaren leeg en was verpauperd. Daarom is de bebouwing recentelijk gesloopt, waardoor het plangebied nu een braakliggend perceel betreft.

2.2 Toekomstige situatie

De voorgestane ontwikkeling die met onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van één vrijstaande woning aan de Dorpsstraat 60 te Hall. De woning bestaat uit maximaal twee lagen met kap. De goothoogte van de woning is maximaal 6,5 meter, de nokhoogte is maximaal 11 meter. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Dorpsstraat.

Kwaliteitsimpuls

Voor de leefbaarheid van het dorp is het van belang dat het perceel weer een (passende) invulling krijgt. Het realiseren van een woning op het perceel van 'De Bok' leidt tot een kwalitatieve verbetering van de zuidwestelijke zijde van dit deel van de Dorpsstraat. Het perceel krijgt een nieuwe invulling met bebouwing die goed aansluit op de karakteristieke lintbebouwing die zich langs de Dorpsstraat bevindt.

Bij de situering van de woning is rekening gehouden met de bestaande en toekomstige bebouwing op de aangrenzende percelen.

De houtwal aan de achterzijde van het plangebied (buiten het plangebied gesitueerd) wordt in de huidige vorm behouden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 13 maart 2012, staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Uit de 13 nationale belangen zijn voor de regio Oost-Nederland (bestaande uit de provincies Overijssel en Gelderland) de volgende opgaven van nationaal belang naar voren gekomen:

- verbeteren van de internationale achterlandverbindingen;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- hoofdenegienetwerk (380 kV) over de grens.

Doorwerking plangebied

De bouw van één woning op een locatie binnen de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportont-

wikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig wijzigingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavig wijzigingsplan is dus in overeenstemming met het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten¹. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking rijksbeleid voor plangebied

Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt (één woning), voorziet het plan niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Voor wat betreft de behoefte wordt verwezen naar het provinciale en gemeentelijke beleid (paragraaf 3.2 Provinciaal beleid en paragraaf 3.3 Gemeentelijk beleid). Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

¹ Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsvisie Gelderland op 9 juli 2014 vastgesteld. De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. 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.

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? Zij zien daarbij de volgende opgaven:

- focus van nieuwbouw naar het benutten van de bestaande voorraad;
- van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd.

De provincie streeft op regionale schaal naar afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de (netto) groei van de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve opgave per regio wordt vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Met de programmeringsafspraken wordt bereikt:

- afstemming met buurprovincies;
- het voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen
- regio's en gemeenten;
- de keuze bepalen voor de beste locaties voor woningbouw;
- het verkleinen van de kans op leegstand;
- voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking;
- het bevorderen van binnenregionale samenwerking;
- het meewegen van de mogelijkheden die de bestaande woningvoorraad en vrijkomend of leegstaand vastgoed bieden;
- duidelijkheid over hoe om te gaan met overcapaciteit van woningbouwplannen;
- het voorkomen van nieuwe overcapaciteit aan woningbouwplannen.

De provincie neemt in het maken van de programmeringsafspraken een regierol.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een specifieke zone die van invloed is op de voorgestane ontwikkeling. De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van één woning. Er is sprake van een vraaggestuurde ontwikkeling, het betreft immers een particulier initiatief. De ontwikkeling is dus in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland.

Ruimtelijke Verordening

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014.

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

Ten aanzien van het aspect wonen is het volgende voorschrift (artikel 2.2) opgenomen: In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Doorwerking plangebied

Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben een regionaal afsprakenkader woningbouw vastgesteld (KWP3). Op basis van de nieuwe behoefte onderzoeken wordt voor de periode 2010-2019 uitgegaan van een groei van 8.500 woningen binnen de regio Stedendriehoek. Uit de behoefte onderzoeken blijkt dat er in Brummen voor deze periode 510 woningen kunnen worden toegevoegd. Onderhavig plan past binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma en de kwantitatieve opgave wonen. Daartoe is een besluit genomen door het college van B&W van gemeente Brummen (zie gemeentelijk beleid).

3.3 Gemeentelijk beleid

Woningbouwprogramma

Op 30 mei 2013 heeft de gemeenteraad van de gemeente Brummen het woningbouwprogramma voor de gemeente bijgesteld op basis van de cijfers van het KWP3. Er is binnen de gemeente ruimte voor de toevoeging van 510 woningen in de periode 2010-2019. Daarnaast heeft de gemeenteraad op 23 januari 2014 ingestemd met het terugdringen van de overcapaciteit op de locaties Lombok en Elzenbos. Dit betekent dat de planvorming voor nieuwe initiatieven weer opgepakt kan worden.

Doorwerking plangebied

Het woningbouwprogramma met 510 woningen (KWP3 periode 2010-2019) houdt in dat er nog slechts enkele woningen beschikbaar zijn voor herstructureringen of functieveranderingen, tot en met 2019. De ontwikkeling van de vrijstaande woning aan Dorpsstraat 60 te Hall is opgenomen in het woningbouwprogramma, van de resterende 199 woningen tot en met 2019. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling en is het plan in overeenstemming met het uitgangspunt inbreiding gaat voor uitbreiding. Het plan is passend binnen de regionale afspraken en het provinciaal beleid.

Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie “Ligt op groen!”

In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie “Ligt op groen!” is ten aanzien van de kern Hall vastgesteld dat het dorp bestaat uit twee centrale punten: de kruising van de Dorpsstraat met de Slatweg enerzijds en de kerk anderzijds. De verbinding tussen deze twee centra is als een ruimtelijk knelpunt aangemerkt. De bebouwingsstructuur kent weinig samenhang.

Doorwerking plangebied

De voorgestane ontwikkeling leidt tot een kwalitatieve verbetering van de zuidwestelijke zijde van dit deel van de Dorpsstraat, door het realiseren van een vrijstaande woning op het perceel. Er is sprake van de (her)benutting van bouw mogelijkheden die middels de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan worden geboden. De karakteristiek van het lint blijft behouden. De realisatie van een vrijstaande woning op dit perceel draagt bij aan het verder versterken van de samenhang in de bebouwingsstructuur.

Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving 2011 De gemeente heeft de woonvisie vastgesteld op 24 oktober 2011. In de woonvisie zijn de volgende doelen vastgelegd voor de ontwikkeling van de woningmarkt in de gemeente Brummen.

- Groene gemeente op korte afstand van aantrekkelijke steden. De gemeente Brummen blijft een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te verblijven voor zowel de huidige en als toekomstige bewoners. Binnen de gemeente blijven verschillende (woon)gebieden en dorpen met elk hun eigen en unieke karakter herkenbaar.
- Een goed functionerende (regionale) woningmarkt en een eerlijke verdeling van de woonruimte
- Gemengde samenstelling van de bevolking met extra aandacht voor ouderen en gezinnen. Het in stand houden van een vitale gemeenschap met een goede balans tussen jong en oud. Om adequaat in te spelen op (toekomstige) trendmatige ontwikkelingen, keuzes te maken en te plannen ontwikkelen de gemeente en corporatie een woningvoorraaddashboard. Dit is een goed kwalitatief en kwantitatief beeld van de woningmarkt op basis waarvan het woningbouwprogramma kan worden (bij)gestuurd.
- Versterken dorps karakter.
- Van partijen naar partners. Meer consumentgericht bouwen. Meer ruimte voor welstandsvrij bouwen. Bevorderen van de keuzevrijheid van de burger.

Doorwerking plangebied

Het plan past binnen de afspraken gemaakt in de regio (KWP3). Tevens heeft het plan tot gevolg dat een locatie die al geruime tijd ongebruikt is en ruimtelijk gezien niet aansluit bij de omgeving, op een goede manier ingevuld wordt. De gronden aan de Dorpsstraat zijn particulier eigendom. De Dorpsstraat bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen. Met de voorgestane ontwikkeling wordt één vrijstaande woning aan het lint toegevoegd, op een logische plek. Er wordt een passende invulling gegeven aan het perceel aan het lint van de Dorpsstraat. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor worden zowel de kwaliteit van het gebied, als de effecten hiervan op de omgeving verbeterd.

Beleidsregeling Mantelzorg 2014

Deze notitie, die op 22 januari 2015 is vastgesteld en op 5 februari 2015 in werking is getreden, vormt de beleidsregeling mantelzorgwoning. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen, waarbij zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen: mantelzorg. Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er ook een toenemende behoefte zijn voor thuis- en mantelzorg en aan geschikte woningen in een dito woonomgeving. Met de Beleidsregeling Mantelzorg biedt de gemeente Brummen ondersteuning wanneer inwoners met steun van mantelzorgers langer zelfstandig willen blijven wonen. Op basis van deze regeling kan tijdelijk een mantelzorgwoning of -unit worden gerealiseerd in de gemeente Brummen.

Doorwerking plangebied

In dit wijzigingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, op basis van de uitgangspunten van de beleidsregeling, waarmee een mantelzorgvoorziening mogelijk kan worden gemaakt.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw wijzigingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit wijzigingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt de realisatie van één vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 5.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

3. In Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig wijzigingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De straten in de omgeving van het plangebied (Dorpsstraat, Domineeskamp, C.J. van Doornstraat en Hallseweg) hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï op basis van de Wet geluidhinder is daardoor niet noodzakelijk.

In principe is een akoestisch onderzoek in de zin van goede ruimtelijke ordening (ook in een 30 km/uur zone) van toepassing, maar het plan betreft een wijzigingsplan waarbij geen (nieuw) geluidgevoelige bestemming wordt toegevoegd. Daarom kan worden afgezien van een akoestisch onderzoek.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze,

bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling (de realisatie van één woning) valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen² vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisi-

² Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

co moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Een woning is een kwetsbaar object waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Volgens de risicokaart van de Provincie Gelderland zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Tevens bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen. Ook zijn er geen transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Er zijn voor wat betreft externe veiligheid dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er dient in beeld te worden gebracht of de beoogde functie of het beoogde gebruik kan worden toegelaten met het oog op de bodemkwaliteit. Dit houdt in dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen beletsel mag zijn voor de beoogde bestemming of gebruik. Er is dan ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.³ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Conclusie

De bovengrond zijn plaatselijk licht verhoogde gehalten aan diverse parameters aangetoond. In de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aange-

³ Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 60 te Hall (projectnr. 20090544). Agel adviseurs, 26 oktober 2009.

toond ten opzichte van de achtergrondwaarde. Van de onderzochte parameters van het standaard pakket overschrijden barium en zink de streefwaarde voor grondwater.

Het onderzoek dateert uit 2009. Over het algemeen zijn bodemonderzoeken maximaal vijf jaar geldig. Een bevoegd gezag kan deze termijn verlengen indien aannemelijk is dat op de locatie sindsdien geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Daar is in dit geval sprake van, aangezien het pand en de omliggende gronden niet meer in gebruik zijn sinds 2009. Er hebben sinds die tijd geen activiteiten op het perceel plaatsgevonden, zodoende ook geen bodemverstoring of -bedreigende activiteiten. De bodemgesteldheid belemmert de (financiële) uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dan ook niet.

4.7 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, het Waterplan Gelderland 2010-2015 van de provincie Gelderland, het Waterbeheersplan 2010-2015 van Waterschap Vallei en Veluwe, het Waterplan van gemeente Brummen en het gemeentelijk rioleringsplan en gemeentelijk afkoppelplan van gemeente Brummen. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterbeheersplan 2010-2015

In het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe is 'niet afwentelen' een belangrijk uitgangspunt. Kort gezegd betekent dit dat met het oplossen van het ene probleem, geen nieuw probleem mag ontstaan. Dit geldt voor het waterbeleid én voor de daarmee samenhangende kosten. Indien nodig zal het (regen)water zoveel mogelijk bovenstrooms

vastgehouden worden, vervolgens (tijdelijk) geborgen worden in zogenaamde retentiegebieden en pas daarna afgevoerd worden naar elders. Ook is het beter om regen-, grond- en oppervlaktewater schoon te houden, dan het later te moeten zuiveren. Maatregelen om schone en vuile waterstromen te scheiden hebben daarom de voorkeur. Bij daken en wegen kan gedacht worden aan het loskoppelen van de regenwaterafvoer van het rioleringsysteem. Van groot belang is dat de eisen die het watersysteem stelt, gerealiseerd worden tegen acceptabele inspanningen en kosten. Het meest relevante beleidsuitgangspunt is dat bij ruimtelijke ontwikkelingen 'hydrologisch neutraal' ontwikkeld dient te worden.

Waterplan Brummen

De gemeente Brummen heeft in samenwerking met Waterschap Veluwe in 2008 een waterplan opgesteld. Met dit waterplan wordt invulling gegeven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het waterplan is afgebakend tot de deelsystemen oppervlaktewater (waterkwantiteit en kwaliteit), stedelijk grondwater, regenwater, drinkwater en afvalwater en heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Brummen. Vanuit de stroomgebiedsbenadering en watersysteemgedachte kan het noodzakelijk zijn voor bovengemeentelijke waterthema's over de gemeentegrenzen heen te kijken. De onderwerpen betreffen zowel stedelijke als landelijke waterthema's, die zijn toegespitst op de situatie in Brummen(maatwerk). Het waterplan is thematisch opgezet aan de hand van onderstaande ambities:

- geen wateroverlast door grond-, oppervlakte- en hemelwater;
- geen verdroging;
- verbeteren grond- en oppervlaktewaterkwaliteit (zowel fysisch-chemisch als ecologisch);
- duurzaamheidprincipes toepassen voor de afvalwaterketen;
- meer zichtbaar maken van water voor de burgers;
- goede productieomstandigheden;
- efficiënt beheer en onderhoud;
- realisatie tegen de laagst maatschappelijke kosten;
- water een prominentere rol geven in de ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) beschrijft op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg, het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Met de wetswijzigingen op het gebied van de rioleringszorgplichten heeft de gemeente er twee nieuwe zorgplichten bij gekregen: de inzameling en verwerking van overtollig hemelwater en het tegengaan van grondwateroverlast.

De speerpunten voor de planperiode 2011-2016 zijn:

- het inspelen op toekomstige ontwikkelingen en de kans op wateroverlast als gevolg van hevige neerslag zoveel mogelijk te verkleinen;

- het verkrijgen van een actueel inzicht in de aanwezige voorzieningen en de staat waarin deze verkeren (tevens het actueel houden hiervan);
- het verder invullen van de grondwaterzorgplicht, onder andere door beter inzicht te krijgen in de grondwatersituatie en haar effecten binnen de gemeentelijke grenzen.

Gemeentelijk Afkoppelplan

Het doel van afkoppelen is onder andere het vasthouden van hemelwater binnen het gebied. Door het vasthouden op de juiste manier worden problemen met waterkwaliteit door het overstorten van rioolwater voorkomen. De volgende oplossingsrichtingen zijn in voorkeursvolgorde gerangschikt:

1. Voorkomen van afvoer;
2. Benutten van hemelwater;
3. Infiltreren van hemelwater;
4. Bergen en afvoer naar oppervlaktewater;
5. Bergen en afvoer via riolering naar AWZI.

De gemeente Brummen heeft een provinciaal convenant ondertekend waarin is afgesproken om 20% van het afvoerend oppervlak van de riolering af te koppelen. Onderzocht is welke methoden geschikt zijn voor het afkoppelen van hemelwater. Bovengronds infiltreren kan uitgevoerd worden middels de aanleg van wadi's. Deze kunnen worden aangelegd in groenstroken in de omgeving van de af te koppelen oppervlakken. Het afvoeren en bergen in oppervlaktewater is ook mogelijk. Deze optie wordt meestal toegepast in gebieden met zeer hoge grondwaterstanden en slecht doorlatende gronden. Daarnaast is het een optie als er weinig ruimte binnen het gebied voor berging van water aanwezig is. Door afvoer naar en berging in extern gelegen oppervlaktewater, kan het hemelwater toch binnen het gebied geconserveerd worden.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf moet in het kader van de watertoets door de gemeente Brummen voorgelegd worden aan het Waterschap Vallei en Veluwe.

In het kader van het project is de watertoets doorlopen op www.dewatertoets.nl. Met de voorgestane ontwikkeling is sprake van een afname van het verhard oppervlak (het plangebied was immers tot voor kort bebouwd met het pand 'De Bok'). Dit staat gelijk aan een functiewijziging van bestaande bebouwing, waarbij geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden. Daarom is er geen waterschapsbelang.

Huidig situatie watersysteem

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Hall. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging.

Bodem en grondwater

Uit de grondwatertrappenkaart blijkt dat de kern Hall grondwatertrap V tot VII heeft. Grondwatertrap V treedt op aan de noordkant van de kern en kent een GHG van minder dan 0,4 m-mv en een GLG van dieper dan 1,2 m-mv. Nabij dit gebied is ook oppervlaktewater gelegen. De rest van de kern (waaronder het plangebied van onderhavig bestemmingsplan) valt in het gebied met grondwatertrap VII (GHG > 0,8 m-mv; GLG > 1,6 m-mv).

Nabij de kern aan de oostkant is een TNO-peilbuis gesitueerd. De peilbuismetingen ondersteunen het gegeven dat sprake is van grondwatertrap VII. Voor de aanleg van de riolering in Hall in 1975 is door DHV grondonderzoek uitgevoerd. De gemeten grondwaterstanden tijdens het onderzoek en visueel waargenomen GHG en GLG's ondersteunen de grondwatertrappenkaart waarbij het noordelijk deel van de kern wat natter is dan de rest.

Uit de gegevens van het waterschap Veluwe blijkt dat in Hall sprake is van een wegzijgingssituatie. Gemiddeld bedraagt de wegzijging 0,7 mm/d.

In het landelijke gebied rondom de kern is sprake van gooreerdgrond, (leemarm en zwak lemig fijn zand); hoge zwarte enkeerdgrond (leemarm en zwak lemig fijn zand) en beekeerdgrond (lemig fijn zand). Voor de aanleg van de riolering in Hall in 1975 is door DHV grondonderzoek met ca. 18 boringen uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de boringen in het noordelijke deel over het algemeen bestaat uit zandige gronden met af en toe wat grind en soms stoorlagen van zandige leem. In de rest van de kern bestaat de bodem meer uit zand en grindige lagen.

De maaiveldhoogte rond Hall varieert van 13,4 m + NAP tot 10,3 m + NAP. Deze gegevens zijn afkomstig van de hoogtekaart van het waterschap Veluwe. Het gemiddelde maaiveld is ca. 12,1 m + NAP. Het maaiveld verloopt van zuidwest naar noordoost.

Op basis van de bodemgesteldheid en de lage grondwaterstanden kan gesteld worden dat de ondergrond in het plangebied zeer geschikt is voor infiltratie. In de wateratlas van de provincie ligt het plangebied in een zone met matig tot sterke infiltratie (infiltratieklasse 4). Het plangebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoezone zoals de provincie deze heeft gedefinieerd.

Oppervlaktewater

In het plangebied en in de directe omgeving daarvan is geen oppervlaktewater aanwezig. Het Apeldoornse Kanaal is op geruime afstand (ruim 1,3 km westelijk) van het plangebied gelegen. Aangrenzende agrarische terreinen worden ontwaterd door middel van (periodiek droogvallende) perceelssloten.

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan veroorzaakt dan ook geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Riolering

In de huidige situatie is er in en om het plangebied een gemengd rioolstelsel aanwezig.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Verhard oppervlak

Tot voor kort was het plangebied grotendeels bebouwd en verhard, recentelijk is de bebouwing gesloopt. De nieuwe ontwikkeling bestaat uit de bouw van één vrijstaande woning. Daarmee neemt het verhard oppervlak af en geldt dus geen wateropgave. Waterhuishoudkundig gezien is de ontwikkeling positief, door het afnemen van de verharde oppervlakken. Hemelwater van daken en verhardingen kunnen, net als in de huidige situatie, worden afgevoerd naar de gemeentelijke riolering. Voor het waarborgen van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit, geldt dat voor het nieuwe dakoppervlak geen uitlopende bouwmaterialen mogen worden gebruikt.

Riolering

Bij nieuwbouw dient conform de bouwverordening vuilwater en hemelwater gescheiden te worden afgevoerd.

Conclusie

De voorgestane ontwikkeling stuit vanuit het oogpunt van de waterhuishouding niet op bezwaren.

4.8 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden.

Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.⁴

⁴ Quicksan flora en fauna Dorpsstraat 60 te Hall, gemeente Brummen (projectnr. 211x07104). BRO, 15 januari 2015.

Er zijn voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling, onder voorbehoud van de volgende voorwaarden:

- Het plangebied is geschikt voor boombewonende vleermuizen. Aangezien de dikke eiken behouden blijven, evenals de houtwal, blijven de mogelijke vaste rust- en/of verblijfplaatsen met de ontwikkeling behouden. Negatieve effecten voor vleermuizen kunnen op voorhand worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen en begroeiing in de overige vegetatie. De nesten van vogelsoorten die hier kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van de vegetatie en het grondverzet buiten deze broedperiode uit te voeren, wordt het risico op verstoring van broedsels sterk verminderd. Inspectie voor aanvang werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen zal verstoring sterk verminderen.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Beleidskader

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed: in de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Doorwerking plangebied

Er zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden voor het plangebied en de directe omgeving daarvan. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

Beleidskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Gemeente Brummen heeft op 18 september 2014 de Beleidsnota Archeologie en de bijbehorende beleidskaart vastgesteld. De archeologische beleidskaart is de ruimtelijke presentatie van het archeologie beleid in Brummen. Op de kaart staan gebieden waar, onder bepaalde voorwaarden, archeologisch onderzoek verplicht is.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt tussen archeologisch waardevolle gebieden (AWG's) en archeologische verwachtingszones (AV's). Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologie meer wordt verwacht. Van de archeologisch waardevol gebieden (AWG) is vastgesteld dat er archeologische resten aanwezig zijn. Er worden de volgende categorieën onderscheiden³⁰:

- AWG-categorie 1: terrein met een vastgestelde (zeer hoge of hoge) archeologische waarde;
- AWG-categorie 2: terrein met een zeer hoge archeologische (verwachtings)waarde, zoals een historische kern, verhoogde woonplaats, landschapselement of bekende archeologische vindplaats.

Naast bekende archeologische waarden zijn er te verwachte archeologische waarden. De archeologische verwachting zegt iets over de dichtheid waarin archeologische terreinen binnen een landschappelijke eenheid voorkomen of worden verwacht. Hoe hoger de archeologische verwachting, hoe groter de verwachte dichtheid aan archeologische resten. De archeologische verwachting wordt weergegeven in termen van hoog, middelmatig en laag.

- AV-categorie 3: zone met een hoge archeologische verwachting;
- AV-categorie 4: zone met een middelmatige archeologische verwachting;
- AV-categorie 5: zone met een lage archeologische verwachting.

Het plangebied ligt op de beleidskaart binnen een zone die is aangeduid als een zone met een vastgestelde (zeer) hoge archeologische waarde. Binnen deze zone is bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv inventariserend archeologisch onderzoek verplicht. Aangezien er met de voorgestane ontwikkeling sprake is van een dergelijke bodemingreep is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is dan ook een archeologisch proef-

sleuvenonderzoek uitgevoerd.⁵ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is een bijlage bij deze toelichting.

Doorwerking plangebied

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in het plangebied geen archeologische resten aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Het is waarschijnlijk dat zich op de locatie van de huidige bebouwing nog restanten van voorgangers van café De Bok en daaraan gerelateerde archeologische fenomenen bevinden, maar deze vallen buiten het gebied dat door de nieuwbouw wordt verstoord. Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen hoogstwaarschijnlijk geen archeologische resten zullen worden verstoord. Het plangebied maakt weliswaar onderdeel uit van een terrein van hoge archeologische waarde (monumentnummer 3285), maar op basis van het proefsleuvenonderzoek kan geconcludeerd worden dat deze classificatie voor het plangebied niet opgaat.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht toch archeologische resten worden aangetroffen, dan is dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Op basis van de resultaten van bovenstaand onderzoek, heeft gemeente Brummen een selectiebesluit genomen dat ten behoeve van de realisatie van het plan met betrekking tot archeologie geen vervolgonderzoek noodzakelijk is.⁶ Dit selectiebesluit is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd – 1'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven in categorie 1, kantoren en praktijkruimten mogelijk. De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van één vrijstaande woning aan de Dorpsstraat. Gezien deze wijziging van de bestemming 'Gemengd – 1' naar de bestemming 'Wonen' zal er theoretisch sprake zijn van een afname van het aantal motorvoertuigbewegingen door de realisatie van deze woning. Kijkend naar de praktijk zal er door

⁵ Plangebied Dorpsstraat 60 te Hall, gemeente Brummen, archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven) (RAAP-Rapport 2194). RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., oktober 2010.

⁶ Uitvoering archeologie Dorpsstraat 60, Hall (kenmerk BWB10.019/MB). Gemeente Brummen, 1 december 2010.

de realisatie van de woning sprake zijn van een zeer beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen door de realisatie van de woning (circa 7 per etmaal). Deze beperkte toename van het aantal motorvoertuigbewegingen is niet van invloed op de verkeerssituatie. Gezien het profiel van de Dorpsstraat kan deze weg de minimale toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken. Er zijn voor wat betreft de verkeerssituatie dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgesteld in de 'Parkeernota'. In de nota zijn ook de gemeentelijke parkeernormen bepaald. Voor vrijstaande woningen in dit gebied geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor de woning zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen op het eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4.11 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁷

Doorwerking plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en voorzieningen. De dichtstbijzijnde bedrijven/voorzieningen in de omgeving van het plangebied bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied waardoor zij geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Binnen het plangebied wordt alleen een woning gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

Er kan zodoende geconcludeerd worden dat er met betrekking tot bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

⁷ Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

4.12 Geurhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om stank veroorzaakt door het houden van dieren. Daarnaast is de wet van belang in verband met de zogenoemde 'omgekeerde werking' in het kader van de ruimtelijke ordening. De Wgv kent een aantal standaardnormen. Daarnaast hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om binnen een wettelijk bepaalde bandbreedte van deze standaardnormen af te wijken. Op deze wijze kan de gemeente een geurhinderbeleid vaststellen, dat is afgestemd op de plaatselijke situatie.

Doorwerking plangebied

In en nabij het plangebied bevindt zich geen belemmerende agrarische bedrijvigheid.

4.13 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van de vrijstaande woning.

5. TOELICHTING OP DE WIJZIGINGSPLANREGELING

5.1 Inleiding

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het mogelijk om wijzigingsbevoegdheden op te nemen in een bestemmingsplan. Dit voorliggende wijzigingsplan is een uitwerking van deze wijzigingsbevoegdheid.

5.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten

Een wijzigingsplan is niet allesomvattend. Een aantal zaken zal met behulp van andere instrumenten vastgelegd moeten worden of is reeds elders vastgelegd. Gedacht kan worden aan de afstemming met de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Keur van het Waterschap, monumentenverordening et cetera. Ook door de gemeente opgestelde beleidsregels, (zoals welstandsbeleid) kunnen daarbij een rol spelen.

5.2.1 Juridische status bestemmingsplan

De regels vormen samen met de digitale verbeelding (plankaart) het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

5.2.2 Digitale verbeelding

De verbeelding mag alleen die zaken bevatten die juridisch relevant zijn. Datgene dat op de verbeelding staat vermeld (met uitzondering van de ondergrond) is derhalve terug te vinden in de regels. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om de kaart zo rustig en leesbaar mogelijk te houden. Overige vermeldingen horen thuis in de plantoelichting.

5.3 Regels

5.3.1 Inleiding

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Dit conform het moederplan 'Kleine kernen', dat aansluit bij de 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012 en het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen. Hieronder wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.3.2 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het wijzigingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Omschrijvingen van de begrippen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3.3 Bestemmingsregels

Bestemmingen

In het tweede hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht.

Dubbelbestemmingen

Daarna volgen de dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming twee of meer onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomende doeleinden (functies) regelt, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden (functies). In de bij de dubbelbestemming behorende regels wordt de verhouding tussen deze bestemmingsomschrijvingen (functies) geregeld. Binnen het plangebied zijn geen dubbelbestemmingen opgenomen.

Opbouw van elke bestemming

De opbouw van elke bestemming ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (facultatief).

Hieronder volgt per (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofd- en bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

De nadere eisen regeling biedt Burgemeester en wethouders extra mogelijkheden op te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit door voorwaarden te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Afwijkingen zijn niet opgenomen voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Deze zijn rechtstreeks opgenomen in de bouwregels. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan deze wordt verleend, de maximale afwijking die met de afwijking kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de afwijking wordt verleend.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat uitsluitend afgeweken kan worden ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via de afwijking mogen echter geen geheel 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

5.3.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene regeling m.b.t. ondergronds bouwen

Hierin is opgenomen een algemene regeling voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.

Bestaande afstanden en andere maten

Door het kiezen van een uniforme regeling voor de gehele kom doen zich situaties voor, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Met deze bepaling wordt voorkomen dat de betreffende situaties vallen onder het overgangsrecht en als het ware worden 'wegbestemd'. De mogelijkheden tot verbouwing zijn ruimer dan in het geval van het algemene overgangsrecht: gehele vernieuwing c.q. verandering is mogelijk in tegenstelling tot het overgangsrecht waarbij slechts gedeeltelijke vernieuwing mogelijk (tenzij sprake is van een calamiteit) is.

Overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen

Hierin is bepaald dat een kleine overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 1 meter is toegelaten.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het wijzigingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd in het geval gebruik gemaakt wordt van nadere eisen.

5.3.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

5.4 Uitwerking in wijzigingsplan

Tuin

Gebruik

De gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het gebruik van deze gronden is exclusief bedoeld voor de eigenaren/gebruikers van de hoofdgebouwen.

Bouwen

Op of in deze gronden zijn uitsluitend aangebouwde bijgebouwen (zoals erkers) toegestaan op de gronden voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw dan wel op minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Er is tevens bepaald dat de breedte van het bijgebouw maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan het bijgebouw is aangebouwd mag bedragen.

Wonen

Gebruik

Naast het wonen is binnen de bestemming ruimte voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten (aan huis).

Aan huis gebonden beroep en bedrijf

Uitgangspunt is dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouw zijn toegestaan, mits daardoor de woonfunctie en het woonmilieu niet worden aangetast en/of het bestaande voorzieningenniveau niet wordt ontwricht.

Dit uitgangspunt wordt in het wijzigingsplan als volgt vertaald:

Aan huis gebonden beroep

Beroepsmatige activiteiten zijn rechtstreeks toegelaten in de woning alsmede de aangebouwde bijgebouwen. Het gaat hier om dienstverlenende beroepen die in of bij een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie primair blijft, zoals arts, notaris of advocaat. Prostitutie is nadrukkelijk niet toegestaan. De woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie, in die zin dat maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de

woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbestemming passen. Voorts moet degene die gebruiker is van de woning, ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent en mogen vrijstaande bijgebouwen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep tenzij dit op de verbeelding en in de regels nadrukkelijk is opgenomen.

Bedrijf aan huis

Bedrijf wordt uitsluitend via een afwijking, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het betreft hier het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het plan zal geen mogelijkheid bieden om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Mantelzorg

Inwoning ten behoeve van mantelzorg is alleen toegestaan als het gaat om afhankelijke woonruimte. In het wijzigingsplan is geregeld dat zowel in delen van het hoofdgebouw dan wel in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen inwoning wordt toegestaan ten behoeve van mantelzorg onder bepaalde voorwaarden.

Bouwen

Het hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Er is maximaal 1 vrijstaande woning toegestaan. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding weergegeven. De goothoogte is de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3 meter vanaf de voorgevellijn (dit wordt gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen). De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 70 m² per woning bedragen. Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Brummen verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het wijzigingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Brummen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig wijzigingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het wijzigingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan opgestart (artikel 3.6 Wro).

7.1 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan zullen worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties zullen in dit plan verwerkt worden.

7.2 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (vanaf donderdag 18 juni 2015 tot en met woensdag 29 juli 2015). Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. Het plan is daarna, ongewijzigd, op 30 juli 2015 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan flora en fauna

Bijlage 3: Archeologisch onderzoek

Bijlage 4: Selectiebesluit archeologie

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl