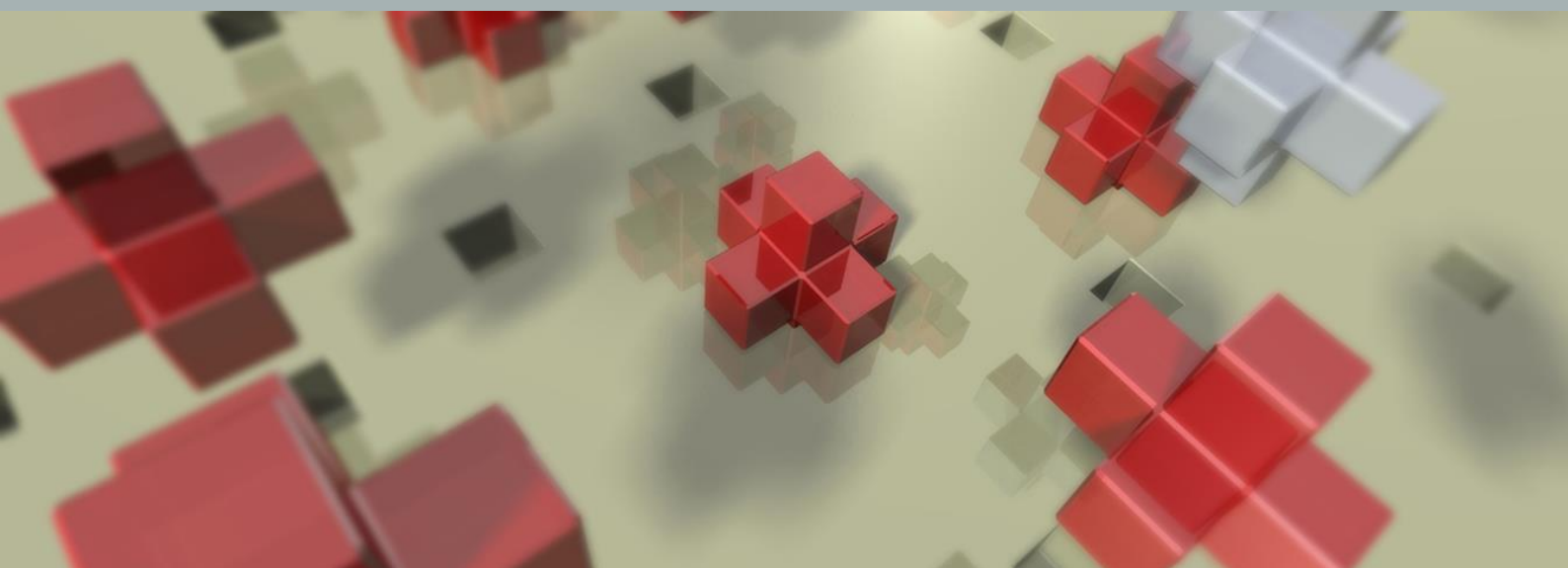


Bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Hall
Gemeente Brummen
Ontwerp



Bestemmingsplan Woningbouwontwikkeling Hall
Gemeente Brummen
Ontwerp

Rapportnummer:	P00158_4
IMRO-code:	NL.IMRO.0213.BPKKHALL500004-on01
Datum:	1 mei 2020
Opdrachtgever:	Stichting Hall Bouwt
Projectteam BRO:	RMa, NvdH, JvdA
Concept:	februari 2019
Ontwerp:	juli 2019, oktober 2019, december 2019, april 2020, mei 2020
Vastgesteld:	
Trefwoorden:	--
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Planontwikkeling	9
2.2.2 Verkeer en parkeren	11
3. BELEIDSTOETS	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid	15
3.3 Gemeentelijk beleid	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	18
4.1 M.e.r.-beoordeling	18
4.2 Cultuurhistorie & Archeologie	19
4.3 Flora en fauna	20
4.4 Waterparagraaf	22
4.5 Bodem	26
4.6 Bedrijven en milieuzonering	26
4.7 Kabels en leidingen	27
4.8 Geluid	27
4.9 Luchtkwaliteit	28
4.10 Externe veiligheid	29
5. JURIDISCHE PLANOPZET	31
5.1 Algemene opzet	31
5.2 Toelichting op de verbeelding	31
5.3 Toelichting op de bestemmingen	32
5.4 Toelichting op de regels	33
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	36
7.1 Participatie	36
7.2 Vooroverleg	36
7.3 Procedure	36
7.4 Beroep	36

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Advies regioarcheoloog
- Bijlage 4: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 5: Quicksan Flora en fauna
- Bijlage 6: Waterparagraaf
- Bijlage 7: Doorlatendheidonderzoek
- Bijlage 8: Bodemonderzoek
- Bijlage 9: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 10: Omgevingsdialoog
- Bijlage 11: Rapport stikstofdepositie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Hall is een relatief kleine kern in de gemeente Brummen en kent door maatschappelijke ontwikkelingen een langzame achteruitgang van het voorzieningenniveau. Om de leefbaarheid in de kern te bevorderen is de stichting Hall Leeft opgericht. De stichting bestaat uit verschillende werkgroepen die zich bezighouden met de continuïteit van de basisschool, verenigingen, activiteiten, woningbouw en promotie. Eén van de middelen om de leefbaarheid in het dorp te vergroten is het behouden van starters en jonge gezinnen, die momenteel wegens een gebrek aan betaalbare woningen het dorp veelal verlaten. Om in een aantrekkelijke woonomgeving te kunnen blijven voorzien is de stichting voornemens woningen in de kern te ontwikkelen. Stichting Hall Bouwt is als onderdeel van Hall Leeft opgericht om de woningbouwplannen uit te werken en te realiseren. Het programma bestaat uit 25 woningen, voor met name starters en (kleine) gezinnen. De eengezinswoningen zullen levensbestendig worden uitgevoerd, zodat de woningen in de toekomst ook geschikt zijn voor andere doelgroepen. Tevens wordt de optie aangeboden om de woning als nul-tredenwoning uit te voeren.

De woningbouwontwikkeling wordt voornamelijk voorzien op het onbebouwde agrarische perceel midden in de dorpskern van Hall. Gezien de centrale ligging en de mogelijkheden tot ontsluiting op de C.J. van Doornstraat en de Domineeskamp vormt het perceel een geschikte en logische inbreidingslocatie in de kern. Ter plaatse van de beoogde starterswoningen is het perceel bestemd als 'Agrarisch', waarbinnen het niet mogelijk is het perceel als woongebied te ontwikkelen. Op 20 december 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Brummen zich uitgesproken voor de ontwikkeling van betaalbare woningen in de kern. Als randvoorwaarde heeft het college gesteld dat de ontwikkeling van 25 woningen in één keer te grootschalig is. Daarom moet de woningbouw gefaseerd ontwikkeld worden. In de eerste fase worden 12 woningen bij rechte mogelijk gemaakt. De overige 13 woningen worden middels een wijzigingsbevoegdheid vastgelegd en kunnen in een latere fase worden ontwikkeld. Na overleg met de gemeente Brummen en provincie Gelderland is echter besloten om in afwijking van de genoemde voorwaarde in het principebesluit het bouwplan in één fase te ontwikkelen.

Voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt de gewenste woningbouwontwikkeling in Hall mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

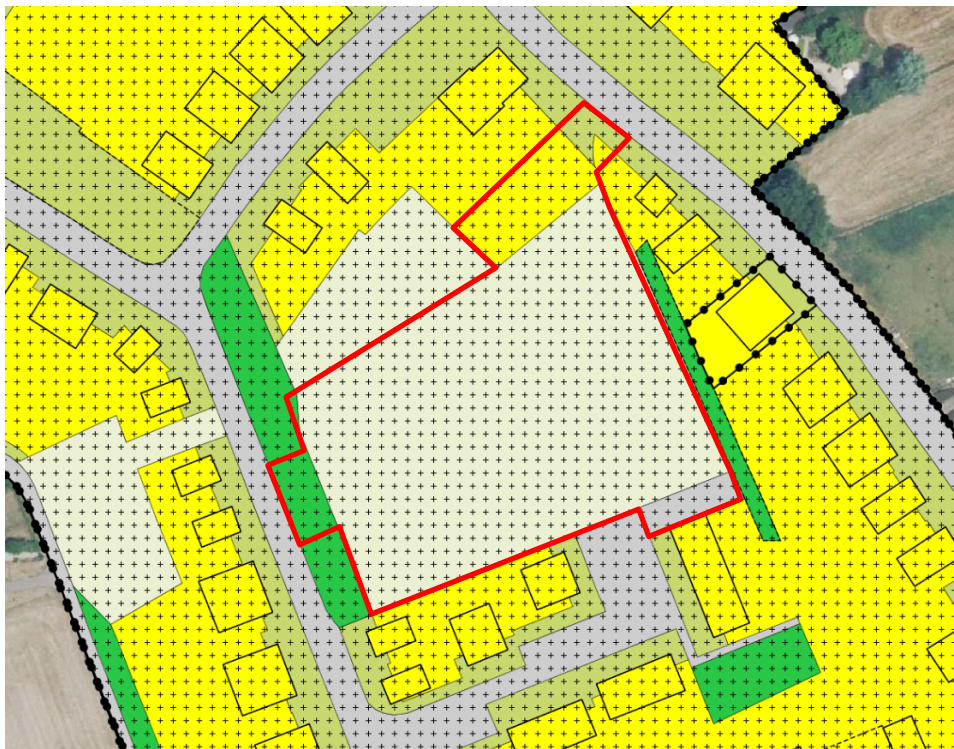
Het plangebied is onderdeel van de kadastrale percelen B 1521, 1261, 1838 1837 en een gedeelte van 1537. Het plangebied ligt in de dorpskern van Hall en is globaal gesitueerd tussen de Domineeskamp, C.J. van Doornstraat en de Dorpsstraat. De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op afbeelding 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Brummen vastgesteld op 28 oktober 2013. Het plangebied (zie figuur 1.2) heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch', 'Verkeer-Verblijfsgebied' 'Wonen' en 'Groen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog' opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bedoeld voor agrarisch grondgebruik waarbij gebouwen en intensieve veehouderij niet zijn toegestaan. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de functie wonen met bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming is bepaald dat woningen uitsluitend binnen een bouwvlak gerealiseerd mag worden. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, evenementen, parkeervoorzieningen e.d. en de gronden met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor wegen, straten, paden e.d. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' beschermd mogelijk aanwezige archeologische waarden.

In de huidige situatie ontbreken de juiste gebruiks- en bouwregels om een woongebied te ontwikkelen met 25 woningen. Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Hall is een lintdorp in het buitengebied van de gemeente Brummen en heeft ca. 850 inwoners. Het historische dorp heeft zich ontwikkeld langs de Dorpsstraat en de Hallseweg. Oorspronkelijk was Hall een dorp met enkele boerderijen langs Dorpsstraat, Zwarteweg en Slatweg. Later is de bebouwing langzaam verdicht met meest vrijstaande woningen, waarna men uitweek naar één zijde van de Hallseweg en Domineeskamp. De markante kerk met bomen aan de Dorpsstraat vormt een beeldbepalende plek in het dorp. De basisschool in de bocht van de Dorpsstraat en het zalencentrum aan het eind van het dorp zijn andere accentpunten. De wordt gekenmerkt door woonboerderijen, open ruimtes, kleinschalige akkers en fruitbomen.

De woningen in dit deelgebied zijn hoofdzakelijk gelegen aan de Dorpsstraat en de Hallseweg. Ten noorden van de Hallseweg takt de Domineeskamp aan op de Dorpsstraat. Aan deze zijweg zijn een aantal vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen gelegen. De woningen aan de Hallseweg en de Dorpsstraat bestaan overwegend uit vrijstaande woningen. Medio 1985 zijn de woningen aan de C.J. van Doornstraat gerealiseerd. Aan deze straat is enige diversiteit in woningtypologieën aanwezig, zoals rijtjeswoningen.

Het plangebied is onderdeel van de kadastrale percelen B 1521, 1261, 1838 1837. Het perceel B 1521 behoort in de huidige situatie bij de woning Dorpsstraat 54. Het gedeelte van het perceel waar de woningen worden gerealiseerd is momenteel in gebruik als tuin van de woning Dorpsstraat 54 en als weide. De percelen B 1838 en 1837 zijn in eigendom van de gemeente Brummen en in gebruik als openbaar groen. Het perceel B 1261 is in gebruik als tuin bij de woning Dorpsstraat 58. Aan het plangebied grenzen voornamelijk enkele vrijstaande woningen. Aan de zuidzijde van het plangebied grenzen twee-onder-een kapwoningen.

Figuur 2.1 geeft een weergave van de huidige situatie van het plangebied.



Figuur 2.1 Weergave huidige situatie van het plangebied. Linksboven: westzijde van het plangebied. Rechtsboven: zicht van noordoosten richting zuiden. Onder: zicht vanaf de Dorpsstraat op het noordelijke gedeelte van het plangebied.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planontwikkeling

Stichting Hall Leeft heeft als doelstelling de continuïteit van de voorzieningen in Hall te borgen en de leefbaarheid in het dorp te vergroten. Belangrijk onderdeel daarvan is het behouden en aantrekken van starters en jonge gezinnen in het dorp. Het huidige woningaanbod in Hall maakt het voor deze doelgroep echter praktisch onmogelijk om in het dorp te (blijven) wonen. Om Hall voor deze doelgroep als woonplaats aantrekkelijk te maken is het noodzakelijk betaalbare starterwoningen te ontwikkelen. Vanuit dit perspectief is de Stichting Hall Bouwt opgericht die verantwoordelijk is voor de nieuwbouw-ontwikkeling van starterwoningen in Hall.

Stichting Hall Bouw heeft de nieuwbouwplannen in overleg met gemeente Brummen en bewoners van Hall geconcretiseerd en uitgewerkt. In totaal bestaat het programma uit 25 woningen, bestaande uit eengezinswoningen met de optie tot uitwerking van een levensloopbestendige woning, zodat deze woningen kunnen worden ingezet voor een (toekomstige) brede doelgroep. Primaire focus is bij start echter de doelgroep starters en (kleinere/jonge) gezinnen. Het woningbouwprogramma bestaat uit één vrijstaande woning, 6 'tussenwoningen', 3 'hoekwoningen', 3 'hoekwoningen met dwarskap' en 12 'twee-onder-een-kap woningen'. Door verschillende differentiaties aan te brengen (woningtype, woninggrootte en kavel grootte) ontstaat er een zeer diverse keuze aan type woningen. De woningen variëren namelijk in stramien, aantal kamers, gebruikersoppervlakte (GBO) en de kaveloppervlakte. De oppervlaktes van de kavels variëren tussen 126 m² en 319 m². Het GBO van de woningen is opgedeeld in drie varianten en varieert van 'tot 100 m² GBO', tussen de '100-110 m² GBO' en '>110m² GBO'. Door deze differentiaties in het woningbouwprogramma kunnen diverse verkoopprijzen worden gehanteerd. Zo worden mensen uit verschillende inkomensgroepen aangesproken. De geschatte verkoopprijzen liggen tussen € 185.000,- en de € 260.000,-. In onderstaande tabel zijn de typologieën en differentiaties weergegeven.

Aantal	Type	Stramien	Kamers	m2 GBO	m2 kavel	Schatting Verkoop-prijs
6	Tussen	5100	3/4	tot 100	120-130	€ 185.000-190.000
3	Eind	5400	4/5	100-110	212-232	€ 220.000 - 230.000
3	Eind met dwarskap	5400	4/5	> 110	222-282	€ 250.00-260.000
6	2-1 kapper	5400	4/5	100-110	190-250	€ 225.000-235.000
6	2-1 kapper	5700	4/5	>110	215-319	€ 235.000-255.000

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken zijn afspraken gemaakt over de gronden. Met de eigenaar van het perceel B 1521 is overeengekomen de realisatie van de vrijstaande woning in het programma op te nemen. Deze woning wordt tussen de percelen Dorpsstraat 58 en 56 gesitueerd en staat daardoor zowel in ruimtelijk (georiënteerd op de Dorpsstraat) als functioneel opzicht los van het nieuwe woongebied voor starters en jonge gezinnen.

Het nieuwe woongebied wordt aangesloten op de C.J. van Doornstraat zodat de huidige bebouwingsstructuur op een logische wijze wordt voortgezet. Tevens wordt een nieuwe ontsluiting op de Domineeskamp gerealiseerd. Het openbaar gebied wordt ingericht als weg met langspaarkeervlakken en groen. Voor het de inrichting van het openbare ruimte wordt in samenwerking met de gemeente nog een groenplan en verlichtingsplan opgesteld. Dit maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan maar wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Figuur 2.2 geeft een impressie van de toekomstige situatie van het plangebied.



Figuur 2.2 Weergave toekomstige situatie van het plangebied

2.2.2 Verkeer en parkeren

Met dit planvoornemen worden in totaal 24 starterwoningen en één vrijstaande woning in de kern Hall gerealiseerd. De woningbouwontwikkeling heeft invloed op de verkeersbewegingen en parkeerbehoefte in de kern. In deze paragraaf wordt de parkeeropgave alsmede de verkeersgeneratie en afwikkeling uiteengezet.

Parkeerbehoefte

Om bij ruimtelijke ontwikkelingen de theoretische parkeerbehoefte te bepalen heeft de gemeente Brummen in 2018 het paraplubestemmingsplan Parkeren vastgesteld. De in de nota vermelde parkeernormen zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van de gemeente Brummen. Deze normen sluiten aan bij de meest recente CROW-publicatie. De normen van deze CROW-publicatie worden als uitgangspunt gehanteerd bij de voorgenomen ontwikkeling.

Volgens het parkeerbeleid heeft het woningbouwprogramma dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt de volgende parkeerbehoefte:

- Hoekwoning = 6 woningen x norm 2,0 = 12,0
- Tussenwoning = 6 woningen x norm 2,0 = 12,0
- 2 onder 1 kap = 12 woningen x norm 2,2 = 26,4
- Vrijstaand = 1 woning x norm 2,3 = 2,3
- Totale parkeerbehoefte: 52,7 (= 53 parkeerplaatsen).

In figuur 2.2 is de toekomstige situatie van het plangebied opgenomen waarin ook de parkeerplaatsen zijn verwerkt. De benodigde parkeerplaatsen worden op de volgende manier in het plangebied verwerkt:

- 31 in openbaar gebied.
- 3 x een dubbele oprit + garage, kan berekend worden als 1,8 per stuk = 5,4 parkeerplaatsen
- 15 x een enkele oprit + garage, kan berekend worden als 1,0 = 15 parkeerplaatsen
- 1 x een dubbele oprit + garage, kan berekend worden als 1,8 = 1,8 parkeerplaats
- Totaal: 53,2 parkeerplaatsen.

In het plangebied worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd zodat de parkeerbehoefte in zijn geheel in het plangebied kan worden opgevangen.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt eveneens gebruik gemaakt van de meest recente CROW-publicatie. Uitgaande van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en 'rest bebouwde kom' kennen de starterswoningen een verkeersgeneratie van minimaal 7 en maximaal 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De vrijstaande woning kent een verkeersgeneratie van minimaal 7,8 en maximaal 8,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Uitgaande van de maximale norm en worst-case scenario heeft de woningbouwontwikkeling een verkeersgeneratie van 195,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Dorpsstraat, C.J. van Doornstraat en Hogestraat kunnen deze intensiteit gemakkelijk verwerken.

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. 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 drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. 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

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een

'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op het programma van het initiatief (25 woningen), moet het plan beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de Ladder wettelijk verplicht. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is een uitgebreide verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen waarin de behoefte naar de woningen is onderzocht. Hier volgen enkel de belangrijkste resultaten van de verantwoording en de conclusie.

Het initiatief voorziet in behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio. Hiervoor kijken we naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Brummen (primaire verzorgingsgebied) en de regio Stedendriehoek (secundaire verzorgingsgebied). Binnen dit verzorgingsgebied is de harde plancapaciteit nog niet toereikend voor de behoefte. Het initiatief in Hall was echter al onderdeel van de zachte plancapaciteit. Dit betekent dat er geen extra plancapaciteit is toegevoegd als zodanig. Het opnemen van het initiatief in Hall in haar harde plancapaciteit zorgt daarmee niet voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte binnen het afgebakende verzorgingsgebied, namelijk de gemeente Brummen en de regio Stedendriehoek. De toevoeging van 25 woningen in Hall speelt tevens in op een gewenste kwantitatieve behoefte, zoals is vastgelegd in regionale afspraken en beleid ten aanzien van de woonbehoefte. Daarnaast speelt het nadrukkelijk in op kwalitatieve elementen zoals genoemd in de relevante beleidskaders. Zo speelt het in op de behoefte van toevoegingen landelijk bereikbaar woonmilieu en wordt er een op meerdere vlakken onderscheidend programma toegevoegd. Allereerst in het type woningen, door de realisatie van rijwoningen. Ten tweede in het prijssegment € 185.000 - € 260.000,-, dat complementair is aan de bestaande voorraad. En ten derde vanwege de realisatie van een gemengd programma dat bestaat uit één vrijstaande woning, zes 'tussenwoningen', drie 'hoekwoningen', drie 'hoekwoningen met dwarskap' en twaalf 'twee-onder-een-kap woningen'. Door verschillende differentiaties aan te brengen (in woningtype, woninggrootte en kavel grootte) ontstaat er een zeer diverse keuze aan type woningen, geschikt voor alleenstaanden, starters en gezinnen. Daarnaast is er de optie voor het realiseren van een badkamer en slaapkamer op de begane grond, waardoor het ook de oudere doelgroep in de kern bediend. Ook zijn na 2000 geen woningen meer toegevoegd in dit segment en

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

deze typologie, met als gevolg dat het initiatief ook zal voorzien in de nieuwst (wettelijke) duurzaamheidseisen. Tot slot is het passend binnen de principes van de woonagenda cleantech regio en het afwegingskader woningbouw van de gemeente. Daarmee voorziet de ontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief in een behoefte binnen het verzorgingsgebied.

Geen onaanvaardbare effecten

- De beoogde ontwikkeling heeft in diverse opzichten duidelijke positieve effecten op het woon- en leefklimaat in de regio. De effecten van de onderhavige ontwikkeling zijn per saldo als positief te beoordelen, omdat een woningvoorraad wordt toegevoegd voor een brede doelgroep (starters, (kleine) huishoudens, en op termijn ook ouderen) die momenteel lastig op de woningmarkt een woning kunnen vinden. Daarnaast is er onvoldoende passende huisvesting voor de starters, kleinere huishoudens en ouderen. Hier wordt met de flexibiliteit van het initiatief op ingespeeld. Bovendien zorgt het voor meer differentiatie in de woningvoorraad en leefbaarheid van de kern, hetgeen in lijn is met de beleidsuitgangspunten van gemeente.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van de ontwikkeling in Hall en de andere kernen in de gemeente Brummen negatieve effecten op de leegstand optreden. Het betreft namelijk een toevoeging in een ander prijssegment en type. Het opnemen van het initiatief in Hall in haar harde plancapaciteit zorgt niet voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte binnen de afgebakende verzorgingsgebied, namelijk de gemeente Brummen. De toevoeging van 25 woningen in Hall speelt dus in op een gewenste kwantitatieve behoefte, zoals is vastgelegd in regionale afspraken ten aanzien van de woonbehoefte.
- Daarnaast zorgt een toevoeging van woningen in Hall niet voor afname van draagvlak voor voorzieningen in de centrumkernen. Bewoners zullen gezien de ligging van de kern logischerwijs gebruik blijven maken van centrumvoorzieningen in Eerbeek en/of Brummen. Daarnaast kan nieuwe aanwas van gezinnen er ook voor zorgen dat voorzieningen als de school en het verenigingsleven de komende jaren uit de gevarenzone van sluiting blijft. Het toevoegen van woningen in Hall heeft daarmee eerder een positief effect op de leefbaarheid binnen de kern en de gemeente, dan een negatief effect. Het planinitiatief speelt daarmee nadrukkelijk in op kwalitatieve elementen zoals genoemd in de relevante beleidskaders.

Gesitueerd buiten bestaand stedelijk gebied

In de geconstateerde behoefte van het wonen kan niet worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied. Het huidige perceel heeft namelijk de vigerende bestemming agrarisch. Echter maakt de locatie wel onderdeel uit van het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gehele perceel wordt namelijk omsloten door locaties met de functie wonen. Daarnaast zijn in Hall geen bestaande beeldbepalende of binnenstedelijke locatie voorhanden om de woningen te realiseren. Dit geldt ook voor de overige binnen bestaand stedelijke locaties in de overige kleine kernen. Dit maakt dat uitgeweken moet worden naar buiten het bestaand stedelijk gebied. Gezien de centrale ligging midden in de kern en de mogelijkheden tot ontsluiting op de C.J. van Doornstraat en de Domineeskamp vormt het perceel een geschikte en logische locatie in de kern. Daarnaast is de locatie in de gemeentelijke Structuurvisie Ligt op Groen aangeduid als mogelijke inbreidingslocatie voor Hall.

Vanuit het onderzoek dat is uitgevoerd op basis van de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de ruimtelijk-functionele relevante onderdelen. Het wordt daardoor passend geacht binnen de gestelde criteria uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie (2018)

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking plangebied

De Omgevingsvisie is concreet uitgewerkt in de hierna beschreven Omgevingsverordening Gelderland. Deze verordening bevat concrete regels, waaraan het initiatief wordt getoetst. De Omgevingsvisie zelf bevat geen regels, die voor dit bestemmingsplan direct van belang zijn. Het plan is ook te kleinschalig van aard om een wezenlijke bijdrage aan de provinciale ambities uit de Omgevingsvisie bij te dragen. Wel heeft het plan in diverse opzichten duidelijke positieve effecten op het woon- en leefklimaat in de regio. De woningvoorraad bedient een brede doelgroep (starters, (kleine) huishoudens, en op termijn ook ouderen) die momenteel lastig op de woningmarkt een woning kunnen vinden. Daarnaast is er onvoldoende passende huisvesting voor de starters, kleinere huishoudens en ouderen. Hier wordt met de flexibiliteit van het initiatief op ingespeeld. Bovendien zorgt het voor meer differentiatie in de woningvoorraad en leefbaarheid van de kern waardoor het de leefomgeving met kwaliteit versterkt.

Bij de planuitwerking is tevens gestreefd om waar mogelijk bij te dragen aan duurzaamheid en klimaatadaptatie. De woningen worden gasloos uitgevoerd en voldoen aan meer dan BENG. Conform de Trias Energetica stap 1, zullen de gevels en de begane grondvloer met een hogere isolatiewaarde worden uitgevoerd dan de huidige eisen voorschrijven. Hierdoor zal het energieverbruik van de woningen lager zijn dan genormeerd. Tevens worden klimaat adaptieve maatregelen meegenomen in de uitwerking van het plan ter voorkoming van wateroverlast en opvang bij droogte. De opvang van het hemelwater van de woningen zal op het terrein van de woning zelf plaatsvinden. Bij de uitwerking van het openbare gebied worden de voorschriften van de gemeente Brummen gevolgd. Voor wat betreft de hemelwateropvang wordt in de bestrating infiltratieriool opgenomen. Uit hydrologisch onderzoek² volgt dat de grond hiervoor geschikt is (als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan). Bij de inrichting van de groenstroken heeft biodiversiteit onze aandacht. In samenwerking met de gemeente Brummen wordt de invulling van deze stroken uitgewerkt.

Gezien het voorgaande is het plan dan ook in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014 en op 1 januari 2018 als geconsolideerde versie gepubliceerd. De regels in de verordening kunnen

² Doorlatenheidsonderzoek, De Klinker Milieu, kenmerk K193181-Hall, d.d. 21 oktober 2019

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 (Woonagenda Clentechregio 2018-2023). Op basis van de nieuwste afspraken mogen er 700 woningen worden toegevoegd tot 2027. Uit paragraaf 3.3 (ladder voor duurzame verstedelijking) blijkt dat onderhavig planvoornemen past binnen een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Daarmee past het plan binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma en de kwantitatieve opgave wonen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2016-2025

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

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.1 bij de verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is uitgewerkt dat het initiatief in lijn is met de Woonvisie 2016-2025. Binnen het verzorgingsgebied is de harde plancapaciteit niet toereikend voor de behoefte. Het planvoornemen was echter al onderdeel van de zachte plancapaciteit. Dit betekent dat er geen extra plancapaciteit is toegevoegd als zodanig. Het opnemen van het initiatief in Hall in haar harde plancapaciteit zorgt daarmee niet voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte binnen het afgebakende verzorgingsgebied, namelijk de gemeente Brummen en de regio Stedendriehoek. De toevoeging van 25 woningen in Hall speelt tevens in op een gewenste kwantitatieve behoefte, zoals is vastgelegd in regionale afspraken en beleid ten aanzien van de woonbehoefte. Daarnaast speelt het nadrukkelijk in op kwalitatieve elementen zoals genoemd in de relevante beleidskaders. Zo speelt het in op de behoefte van toevoegingen landelijk bereikbaar woonmilieu en wordt er

een op meerdere vlakken onderscheidend programma toegevoegd. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en draagt vanwege de differentiatie in het programma sterk bij aan de leefbaarheid van de kern Hall.

Afwegingskader woningbouw

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. Om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden zetten we daarom mede in op voldoende woningen voor ouderen. Maar ook onze starters en jonge gezinnen vergeten we niet. Zoals we in onze Woonvisie beschrijven moet Brummen in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden. Als gemeente willen we daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Om deze reden heeft de gemeente een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwbouw in beeld te brengen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er binnen de gemeente Brummen naast de behoefte aan sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen, ook nog behoefte is aan woningen in het dure segment via collectief particulier opdrachtgeverschap.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.1 bij de verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is uitgewerkt dat het initiatief in lijn is met het Afwegingskader woningbouwprogrammering. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en draagt vanwege de differentiatie in het programma sterk bij aan de leefbaarheid van de kern Hall.

Structuurvisie Ligt op Groen

De gemeenteraad van de gemeente Brummen heeft op 28 september 2006 de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente Brummen er over 25 jaar uit zou moeten zien. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie omvat een lange termijnvisie (Strategische visie tot 2030) en de korte termijnvisie (periode 2005 tot 2015). Samen vormen ze de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'. In de strategische visie tot 2030 zet men in op synergie met de omliggende gemeenten. Dit kan volgens de gemeente het beste bereikt worden door aan te sluiten op de onderscheidende kwaliteiten. Dé identiteitsdrager van de gemeente Brummen is de groene kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook ingezet te worden op de versterking van de groene kwaliteiten.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan een inbreidingslocatie in de kern Hall. De groene kwaliteiten van het agrarisch perceel gaan daardoor grotendeels verloren, maar een groene invulling van de openbare ruimte krijgt een belangrijke positie met onderhavige ontwikkeling. Daarnaast is het plangebied in de visie aangeduid als mogelijke inbreidingslocatie voor Hall. Het planvoornemen is heid door in lijn met de Structuurvisie Ligt op Groen.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Vanaf 16 mei 2017 is de Herziening van de m.e.r.- wetgeving in werking getreden. Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 25 woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

De concrete omstandigheden in dit geval zijn de ontwikkeling van 25 wooneenheden in een gebied dat is ontwikkeld als woongebied. Voorts ligt de locatie niet in of nabij een beschermd natuurgebied en is er geen risico op verontreiniging en de ontwikkeling leidt niet tot hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of –technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de woningbouw in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing 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 (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Gelderland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

Het ruimtelijk erfgoed van de provincie Gelderland opgenomen in de kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie. Voor het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden opgenomen. Gezien het plangebied een inbreidingslocatie in een woongebied is worden tevens geen gebiedswaarden aangetast.

Archeologie

De gemeente Brummen heeft eigen archeologiebeleid. Dit beleid is verwerkt in de archeologische beleidskaart gemeente Brummen en het vigerende bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – Middelhoog'. Nader onderzoek is noodzakelijk wanneer er bodemingrepen plaatsvinden met een verstoringsoppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m onder maaiveld. Vanwege het bouwprogramma wordt de verstoringsgrens overschreden. Door Aeres Milieu is daarom een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de effecten op mogelijk aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen³. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied sprake is van een intact plaggendek (esdek). Ook is nog een podzol aanwezig. Omwille van de intactheid van de bodem blijft de hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek gehandhaafd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Derhalve is tevens een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd⁴. Beide onderzoeken zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

³ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, Aeres Milieu, kenmerk AM 18115, d.d. 24 mei 2018

⁴ Proefsleuvenonderzoek (IVO-P), BAAC, kenmerk A-19.0002, april 2019

Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat zich binnen het plangebied één behoudenswaardige vindplaats bevindt. Het betreft bewoningssporen (kuilen en paalkuilen) uit de periode late bronstijd tot en met de middeleeuwen. In één van de paalkuilen te midden van de vindplaats is een scherp aardewerk gevonden die dateert in de late bronstijd – vroege ijzertijd. Het is noodzakelijk de vindplaats op te graven. Hierover worden afspraken gemaakt met de regio-archeoloog. In dit bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming opgenomen zodat de archeologische waarden juridisch-planologisch beschermd zijn. Het onderdeel archeologie vormt daarom geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

In het kader van de beoogde ontwikkeling (sloop bedrijfsgebouw en nieuwbouw appartementencomplex) is door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) een beoordeling gemaakt van de mogelijke effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden⁵. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Landgoederen Brummen, bevindt zich op circa 280 meter afstand ten zuiden van het projectgebied. Gezien de afstand tot het plangebied en de stedelijke ligging zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van in totaal 25 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot, mede door een toename in verkeersbewegingen, te verwachten. Gezien de korte afstand tot het Natura 2000-gebied is een significante toename aan stikstofdepositie hierop niet uitgesloten.

Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Na de uitspraak van de Raad van State (d.d. 29 mei 2019) mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet meer als basis voor toestemming voor activiteiten die stikstof uitstoten worden gebruikt. Daarom moet per activiteit duidelijk worden gemaakt dat beschermde natuurgebieden daardoor niet worden aangetast.

Er dient te worden aangetoond dat met het beoogde plan geen negatieve effecten worden voorzien op de omliggende Natura 2000-gebieden. Met het programma Aerius Calculator wordt (kan) de depositie van stikstofverbindingen in de vorm van ammoniak (NH₃) en stikstofoxiden (NO_x) op het oppervlak van de omliggende Natura 2000-gebieden inzichtelijk (worden) gemaakt. Bij een projecteffect kleiner

⁵ Quickscan flora en fauna 'Hall Bouwt' te Hall, BRO, kenmerk P00158, d.d. 9 mei 2018

dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Door Econsultancy is een onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden⁶. De belangrijkste conclusies staan hieronder weergegeven, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Met behulp van een verschilberekening tussen de referentiesituatie en de aanlegfase is bepaald of de realisatie van de nieuwbouwwoningen per saldo zal zorgen voor een afname in stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. De verschilberekening is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator.

Wanneer de stikstofdepositie ten gevolge van de aanlegfase lager is dan die van de referentiesituatie, wordt er een negatief (-) effect weergegeven. Ten behoeve van de aanlegfase zal intern salderen, door het wegvallen van het bemesten van het perceel, zorgen voor een afname in stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Het projecteffect van de gebruiksfase op de Natura 2000-gebieden is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Uit het stikstofdepositie-onderzoek blijkt dus dat, met behulp van interne saldering, de aanleg en het gebruik van onderhavig bouwplan niet zal leiden tot een toename in stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Significante negatieve gevolgen voor de stikstofgevoelige habitattypen kunnen hiermee worden uitgesloten. Hiermee kan worden uitgesloten dat de werkzaamheden in de aanlegfase en het gegenereerde verkeer in de gebruiksfase effect hebben op het halen van de instandhoudingsdoelstellingen van stikstofgevoelige gebieden. Op basis van de resultaten kan geconcludeerd worden dat een vergunning voor het aspect stikstof verleend kan worden.

Het plangebied ligt verder niet binnen het GNN/GO. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 280 meter ten zuiden van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het GNN/GO niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN/GO wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Soortbescherming

Op het terrein is geen bebouwing aanwezig. Hierdoor kunnen broedlocaties van soorten als kerkuil, steenuil, huismus en gierzwaluw worden uitgesloten. Wel zijn er in de directe omgeving meerdere huismussen waargenomen in de Domineeskamp ten noorden en ten westen van het plangebied. Er zijn geen waarnemingen van gebruik van het plangebied door deze soort. De bomenrij ten westen bevat geen dichte groenblijvende struiken waar deze soort gebruik van zou kunnen maken. In de opgaande beplanting binnen en rond het plangebied bevinden zich tevens geen jaarrond beschermde nesten van vogels als buizerd, sperwer en ransuil. Wel kunnen hier mogelijk "algemene" soorten als merel, roodborst, heggenmus, zwartkop, winterkoning, grasmus, tijaft en houtduif tot broeden komen. Binnen de bebouwde kom van Hall zijn geen waarnemingen bekend van steenuil. Het is daarmee zeer onwaarschijnlijk dat het plangebied essentieel leefgebied betreft voor deze soort. Er zijn wel waarnemingen van kerkuil bekend in de directe omgeving. Rondom de kern van Hall is echter ruim voldoende

⁶ Onderzoek stikstofdepositie Domineeskamp te Hall, Econsultancy, kenmerk 10994.001, d.d. 21 februari 2020

leefgebied voor deze soort, waardoor de te verdwijnen weide naar alle waarschijnlijkheid niet essentieel zal zijn.

Een van de bomen ten zuidoosten van het plangebied bevat een holte waar een mogelijke rust- en verblijfplaats voor vleermuizen zou kunnen zitten. Deze boom blijft echter behouden. Er verdwijnt door het doorbreken van de bomenrij een kleine hoeveelheid foerageergebied. In de directe omgeving is echter een grote hoeveelheid cultuurlandschap geschikt als foerageergebied aanwezig. Vliegroutes blijven voldoende aanwezig en de doorbreking is beperkt in omvang. Er is geen sprake van het aantasten van (essentieel) foerageergebied en/of vliegroutes, mits er geen verlichting uitschijnt of wordt gericht op het opgaande groen. Met name de boom met de holte en de bomenrij dienen onverlicht te blijven. Verlichting kan namelijk een verstorend effect hebben op zowel verblijf, foerageer- als vlieg-routefuncties.

Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaat geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten is niet aan de orde. Verder zijn geen negatieve effecten te verwachten op andere beschermde soorten vaatplanten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden niet te verwachten. Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten. Voor (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beleidskaders

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- emissies worden verbeterd;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare
- waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/ver-

sterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma heeft het waterschap hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Gemeentelijk Waterplan

Op 23 oktober 2008 heeft de gemeenteraad het "Waterplan Brummen" vastgesteld. In het waterplan Brummen heeft de gemeente Brummen samen met Waterschap Vallei en Veluwe het lokale waterbeleid vastgelegd. Verder sluit het waterplan aan bij het waterplan van de provincie Gelderland en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterplan heeft tot doel:

- Het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie over water;
- Het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen en de bekostiging daarvan;
- Water een prominente rol geven in de ruimtelijke ordening;
- Het vastleggen en inzichtelijk maken van de verantwoordelijkheden van de gemeente en het waterschap.

Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan de doelen en streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst.

Watersysteem

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart van Nederland is binnen het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden (leemarm en zwak lemig fijn zand) te verwachten. Dit zijn opgebrachte gronden door eeuwenlange toepassing van potstalbemesting. Binnen het plangebied is deze laag circa 45-80 cm dik. Bij de zuidoostelijk van Hall aanwezige TNO-peilbuis zijn grondwaterstanden van 9,5-11,2 meter +NAP vastgesteld. Uit de grondwatertrappenkaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied grondwatertrap VII te verwachten is. Grondwatertrap VII kent een GHG van meer dan 0,8 m-mv en een GLG van dieper dan 1,4 m-mv.

Het plangebied ligt op de rand van de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden

naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Ter plaatse is een structurele stijging van 1-10 cm van de GHG te verwachten. Gezien de GHG dieper als 80 cm-mv vormt deze verwachte stijging geen belemmering voor de toekomstige woningbouw.

Uitgangspunt is dat bij de inrichting van nieuw stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Gangbare normen voor de ontwateringsdiepte zijn:

- Woningen met kruipruimte 0,70 m – maaiveld
- Woningen zonder kruipruimte 0,50 m – maaiveld
- Vloerpeil van woningen 0,20 m + maaiveld of kruin van de weg
- Tuinen en openbare groenvoorzieningen 0,50 m – maaiveld
- Secundaire wegen + woonstraten 0,70 m – maaiveld

Ter plaatse wordt voldaan aan de ontwateringsdiepte van 0,7 m-mv. Alleen de laagstgelegen delen west- en noordoostelijk binnen het plangebied behoeven een lichte ophoging als ter plaatse een woning gebouwd wordt. Gezien de omliggende wegen dienen de toekomstige vloerpeilen op minimaal 12,5 m +NAP en noordoostelijk nabij de Dorpsstraat op minimaal 12,3 m +NAP aangelegd te worden. Hierdoor is geen grondwateroverlast te verwachten bij de nieuwbouw.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Ten westen van het plangebied is op ca. 120 meter een C-watgang aanwezig. Verder noordelijk van Hall stroomt de Oekensebeek.

Afvalwater

Momenteel wordt geen afvalwater afgevoerd uit het plangebied. In de omliggende straten bevindt zich een gemengd rioolstelsel. Het verzamelde afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI te Brummen. Binnen het plangebied dient gescheiden stelsel aangelegd te worden. Het DWA-stelsel dient de afvoer van 25 woningen te kunnen verwerken. De verwachte DWA-afvoer door de woningbouw bedraagt ca. 0,75 m³/u. De precieze ligging en plaatsing van het lozingspunt op de bestaande riolering dient in overleg met de gemeente uitgewerkt te worden in de bouwtekeningen. Voor het aansluiten op het rioolstelsel dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Brummen.

Hemelwater

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, Via de digitale watertoets is een eerste beoordeling uitgevoerd om vast te stellen welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Op basis van de digitale watertoets dient door het waterschap Vallei en Veluwe nog een toetsing van het conceptrapport plaats te vinden. De hoofdlijnen zoals opgenomen in de online watertoetsprocedure zijn opgenomen in dit rapport.

In onderstaande tabel zijn de veranderingen betreffende de wijzigingen van verharde oppervlakken door de voorgenen planontwikkeling aangegeven.

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte plangebied, circa	9.500	
Dak oppervlakte, totaal circa	110	2.760
Overig verhard oppervlakte (terras, erfverharding etc.), circa	40 grind	1.420 1.720 openbaar
Onverhard oppervlak, circa	9.350	3.600
Totaal verhard, circa	150	5.900

Tabel 1: Toe - afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat de toekomstige totale verharding van het oppervlak binnen het plangebied circa 5.900 m² bedraagt. Conform het beleid van het waterschap dient zonder maatregelen een retentie van ca. 354 m³ aangelegd worden.

Het hemelwater van de kavels wordt bij voorkeur op elke kavel verwerkt. Dit kan door de aanleg van een licht verlaagde (voor)tuin (ca. 10 cm lager) waarin dan alleen bij hevige buien water staat. Door de hogere ligging van het plangebied kan ook ondergrondse retentie plaatsvinden door bijvoorbeeld een infiltratieput of kratten onder de oprit. Per kavel bedraagt de waterretentie ca. 7 m³. Voor de woning Dorpsstraat 56 bedraagt de retentiehoeveelheid ca. 14 m³. Voor het openbaar terrein bedraagt de benodigde hemelwaterretentie ca. 103 m³. Dit kan eenvoudig in een ondergelegen IT-riolering verwerkt worden.

De hoeveelheid verharding of retentie op een kavel kan verminderd worden door het gebruik van een halfverharde oprit of een groendak op bijvoorbeeld de carport. Als al het hemelwater op het openbaar gebied afstroomt, kan dit niet via een IT-riool verwerkt worden. Dan dient er bijvoorbeeld west- of noordelijk in het groen een bijkomende greppel aangelegd te worden waarin de IT-riolering kan overstromen (met een capaciteit van ca. 251 m³).

Op grond van de bekende bodemgegevens wordt geconcludeerd dat de bodem binnen het plangebied geschikt is voor het infiltreren van neerslag. Het inrichten van een of meerdere infiltratievoorzieningen is dus realiseerbaar. Deze dienen zo gedimensioneerd te worden dat geen wateroverlast binnen het plangebied en in de omgeving te verwachten is. Door aan de milieuhygiënische voorwaarden te voldaan, zal door infiltratie van de afgekoppelde neerslag de kwaliteit van de bodem en het ontvangende grondwater niet verslechteren. Voor de volledigheid is er door initiatiefnemers in samenwerking met de gemeente Brummen nog een hemelinfiltratieonderzoek uitgevoerd (doorlatenheidsproef + controle grondwater), zie de bijlages bij dit bestemmingsplan. De resultaten hiervan zijn verwerkt in de concrete uitwerking van het bouwplan en de inrichting van het openbaar gebied voor de vergunningsaanvraag.

Door de aanleg van gescheiden stelsel met de benodigde waterberging wordt het plangebied hydrologisch neutraal ontwikkeld.

4.5 Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen moet de bodemgesteldheid in kaart worden gebracht. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe functie mag pas worden toegelaten als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan is sprake van een wijziging van de bestemming. Het plangebied wordt bestemd voor de functie wonen. Dit betekent dat het gebruik gevoeliger is en een verkennend bodemonderzoek inzicht moet geven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Door Lycens is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd⁷. In deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek, het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat in een van de drie mengmonsters van de bovengrond een licht verhoogd gehalte aan PAK is aangetroffen. In een van de twee mengmonsters van de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan zink en lood aangetoond. In de overige mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn voor geen van de onderzochte stoffen verhoogde gehalten aangetoond. In de twee monsters van het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium aangetroffen. Ten aanzien van asbest is in het onderzoek aangegeven dat er geen asbestverdachte activiteiten bekend en dat er zintuiglijk geen asbestverdachte materialen zijn waargenomen. Gelet op het voorgaande is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik Wonen en vormen de licht verhoogde gehalten geen belemmering voor de geplande bestemmingsplanwijziging, de geplande herontwikkeling van de locatie en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen).

Voor grondverzet op basis van het Besluit bodemkwaliteit heeft de gemeente Brummen beleid opgesteld dat is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheerplan. De uitvoering en het grondverzet (ten behoeve van de realisatie van de woningen) zal plaatsvinden binnen deze kaders.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁸. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie.

⁷ Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat te Hall, Lycens, projectnummer 2018-023-007, d.d. 15 mei 2018

⁸ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

Doorwerking plangebied

In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving van het plangebied is het verenigingsgebouw 'De Wheme' aanwezig (Dorpsstraat 37). Op deze locatie zijn maatschappelijke en culturele functies toegestaan, deze activiteiten vallen onder milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand van deze functie tot het plangebied is 35 meter. Er is daarmee geen sprake van hinder. Tevens maakt onderhavig bestemmingsplan in het plangebied geen functies mogelijk die tot hinder kunnen leiden voor de omliggende milieugevoelige functies.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief. Er zijn voor zover bekend ook geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.8 Geluid

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/u wegen, deze hebben geen geluidszones.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen worden geluidgevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt binnen de geluidszone van de Hallseweg en de Hogestraat. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevolgen van het wegverkeerslawaai in beeld te brengen. In deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek, het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op geen enkel beoordelingspunten overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 31 dB. Er hoeft derhalve geen hogere waarde procedure doorlopen te worden. De cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB wordt nergens overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 52 dB. De standaard karakteristieke geluidwering van 20 dB vanuit het Bouwbesluit volstaat. Een nader onderzoek nodig naar geluidwering van gevels is niet nodig.

De nieuwe verkeersstructuur in het plangebied wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur van de C.J. de Dorpsstraat en de Dorpsstraat. De extra verkeersbewegingen die door dit plan gegeneerd worden staan in verhouding met de huidige verkeersbewegingen van de woningen aan de C.J. van Doornstraat. Het omliggend wegennet is hierop ingericht en kan de bewegingen gemakkelijk verwerken. Het is op voorhand dan ook redelijkerwijs uit te sluiten dat de extra verkeersbewegingen zullen leiden tot geluidhinder op de omliggende woningen.

4.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁹:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

⁹ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Doorwerking plangebied

Het initiatief valt onder de voornoemde categorieën. Het gaat om 25 burgerwoningen. Het initiatief blijft ruim onder de gestelde criteria. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

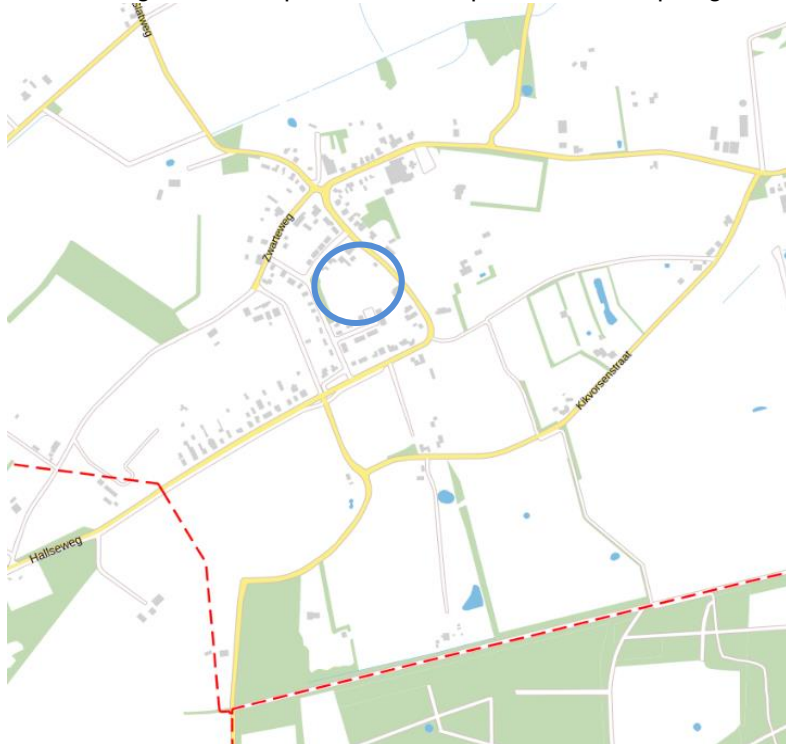
Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en leidingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderstaande kaart toont een overzicht van de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het

plangebied. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in het projectgebied doorsnijden. Wel ligt een transportroute voor gevaarlijke stoffen of buisleiding in de omgeving.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt de bouwmogelijkheid voor het realiseren van 25 woningen in het plangebied mogelijk gemaakt. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd. Voor woningen wordt een gemiddelde personendichtheid van 2,4 aangehouden. Door de twee woningen neemt de personendichtheid in het plangebied met 60 personen toe. Figuur 4.1 geeft een weergave van risicovolle inrichtingen en transportroutes ten opzichte van het plangebied.



Figuur 4.1 Uitsnede risicokaart. Het plangebied is globaal aangegeven met de blauwe lijn

In de omgeving van het plangebied ligt een hoge druk aardgasleiding. De 1%-letaliteitsgebieden in relatie met de afstand tot het plangebied van deze leidingen strekken zich als volgt uit:

	100% letaliteit in meters	1% letaliteit in meters	Werkelijke afstand in meters
N-559-08	50	70	435

Het plangebied ligt buiten binnen de 100% en 1% letaliteitszone van de hogedruk aardgastransportleiding.

In dat geval kan volstaan worden met een beperkte verantwoording en hoeft alleen ingegaan te worden op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. De Veiligheidsregio dient hierbij om advies te worden gevraagd. Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert in het vigerende bestemmingsplan.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de enkelbestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie waardevol' opgenomen alsmede een aantal bouwvlakken en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding is het bouwplan doorvertaald. De begrenzing tussen het openbaar gebied ('Verkeer – Verblijfsgebied') en de woonpercelen ('Wonen' en 'Tuin') is daarbij zichtbaar. Binnen de woonpercelen is met bouwvlakken, vormgegeven als bouwstroken, aangegeven waar de hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Hierbij is het bouw-/inrichtingsplan als uitgangspunt gehanteerd, maar is voor de definitieve uitwerking een geringe marge opgenomen. De woningtypologie en het aantal woningen per bouwvlak is in beginsel flexibel gelaten, echter binnen het totale woongebied zijn maximaal 25 woningen toegestaan. De voorerven zijn bestemd als 'Tuin'.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen (dubbel)bestemmingen.

Groen

In het plangebied zijn twee openbare robuustere groenstroken opgenomen, welke zijn bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen, een en ander met bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan in grondgebonden woningen al dan niet in combinatie met de uitoefening van een beroep aan huis of een bed & breakfast. Tevens zijn de bij wonen behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming zijn maximaal 25 woningen mogelijk.

Als hoofdgebouw zijn grondgebonden woningen toegestaan (aaneengebouwd, twee-aaneengebouwd, geschakeld of vrijstaand). Op de kavel aan de Dorpsstraat is uitsluitend een vrijstaande woning toegestaan. Hoofdgebouwen zijn alleen toegestaan in het op de verbeelding getekende bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak als daarbuiten toegestaan. Dit geldt ook voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Per type bouwwerk zijn in de bouwregels maatvoerings- en situeringseisen opgenomen.

Tuin

Binnen deze bestemming zijn tuinen toegestaan die als deel van het bouwperceel horen bij het aangrenzend gelegen hoofdgebouw. Tevens zijn bijbehorende voorzieningen als erven, parkeervoorzieningen en verhardingen toegestaan.

Op deze bestemming zijn gebouwen niet toegestaan met uitzondering van aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zoals erkers. Hieraan zijn maximale maatvoeringseisen verbonden.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen, starten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Waarde – Archeologie waardevol

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij strijdigheid met de overige bestemmingen, heeft het bepaalde in de dubbelbestemming voorrang. Aan het bouwen op deze gronden of het verrichten van werkzaamheden in de gronden is een vergunningplicht gekoppeld, voor zover er sprake is van grondwerkzaamheden op een diepte van meer dan 30 cm. In dat geval moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4 Toelichting op de regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is 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

Deze bepaling bevat een algemene regeling ten aanzien van het overschrijden van het bouw- en bestemmingsvlak door ondergeschikte bouwdelen. Tevens is een regeling opgenomen voor eventueel bestaande afwijkende maten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een opsomming gegeven van de gebruiksvormen, die in ieder geval als met het plan strijdig gebruik worden aangemerkt.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bestemmingsgrenzen in geringe mate te wijzigen, alsmede voor het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut.

Algemene procedureregels

In dit artikel worden enkele regels gesteld met betrekking tot de procedure die wordt gevolgd bij het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen, zodat gewaarborgd is dat er voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige functies en bebouwing wordt gerealiseerd. De regeling stemt overeen met het paraplusplan 'Parkeren' van de gemeente Brummen.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling 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 bestemmingsplan) 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 bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld.

Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. 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. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan opgestart.

7.1 Participatie

In het kader van participatie zijn door Hall Bouwt meerdere bijeenkomsten georganiseerd in de kern Hall (twee keer in 2017 en in september 2018). Tijdens deze bijeenkomsten zijn de bouwplannen, het proces en planning toegelicht en zijn opmerkingen van de bewoners van Hall opgehaald. De uitwerking en concrete plannen van het initiatief zijn door de partijen als positief beoordeeld. De verschillende detailopmerkingen zijn of worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de hoofdpzets van het plan dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Een verslag van de informatiebijeenkomsten is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

7.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan plan worden geïnformeerd. De reacties van deze instanties worden in dit plan verwerkt.

7.3 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan 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.

