

Wijzigingsplan Hallseweg 67 en 67a te Hall

CA210028.021.R01

12 januari 2021



Wijzigingsplan Hallseweg 67 en 67a te Hall

Hallseweg 67 en 67a, 6964 AK Hall
NL.IMRO.0213.BPKKHALL500006-on01
CA210028.021.R01

Datum

12 januari 2022

Opdrachtgever

Dhr. R. van der Meer
Mevr. S. Schellekens

+31 88 130 06 00
info@geonius.nl
Postbus 1097
6160 BB Geleen

Geonius.nl

Functie	Naam
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling	Willemijn Smeets
Collegiale toets	Wout van der Gun

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Situering en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Plangebied en ontwikkeling	8
2.1	Omgeving plangebied	8
2.2	Plangebied	10
2.3	Planvoornemen	10
3	Beleidskaders	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	12
3.1.2	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.1.4	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Omgevingsvisie en -verordening Gelderland	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.3.1	Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
3.4.1	Woonvisie 2016-2025	16
4	Omgevingsaspecten	17
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Geluid	17
4.3	Luchtkwaliteit	18
4.4	Bodem	19
4.5	Milieueffectrapportage	20
4.6	Externe veiligheid	20
4.7	Archeologie	21
4.8	Natuur	23
4.9	Watertoets	23
4.10	Verkeer en parkeren	24
4.11	Kabels en Leidingen	24
5	Uitvoerbaarheid	25
5.1	Economische uitvoerbaarheid	25
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
5.3	Conclusie	25

6	Planstukken	26
6.1	Algemeen	26
6.2	Toelichting, regels en verbeelding	26
6.2.1	Verbeelding	26
6.2.2	Toelichting	26
6.2.3	Regels	26

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Stikstofnotitie

Bijlage 3: Watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Hallseweg 67 en 67a te Hall is gelegen in het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' van de gemeente Brummen en heeft daarin de bestemming 'bedrijf'. De heer R. van der Meer en mevrouw S. Schellekens, hierna benoemd als 'initiatiefnemer', willen op het perceel gaan wonen en is niet voornemens om bedrijfsactiviteiten te gaan voortzetten. Initiatiefnemer wil daarom de bestemming van het perceel wijzigen naar 'wonen' met aan de voorzijde (de zuidoostzijde) conform de straatstructuur de bestemming 'tuin'.

Om het bovenstaande planologisch-juridische mogelijk te maken dient de bedrijfsbestemming te worden omgezet naar wonen. Dit is mogelijk op basis van de wijzigingsregels van het vigerende Bestemmingsplan 'Kleine Kernen', welke op 28 maart 2013 vastgesteld is.

Het voorliggende wijzigingsplan biedt het planologisch-juridische kader voor dit initiatief. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Hallseweg 67 en 67a te Hall in de gemeente Brummen. Op onderstaande afbeelding (figuur 1) is de locatie weergegeven in het rode frame.



Figuur 1: Projectlocatie Hallseweg 67/67A te Hall (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De perceelgrenzen (perceelnummer: Hall B954) van de planlocatie is weergegeven in figuur 2 op de volgende pagina.



Figuur 2: Kadastrale grenzen Hallseweg 67 en 67a te Hall (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Om een beter beeld van het perceel te krijgen is onderstaande uitsnede van de satellietfoto gemaakt.



Figuur 3: Uitsnede satellietfoto Hallseweg 67 en 67a te Hall (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Brummen op 28 maart 2013. Een uitsnede van de verbeelding zoals weergegeven via ruimtelijkeplannen.nl is opgenomen in figuur 4. De planlocatie is gemarkeerd met een rode omlijning. Het plangebied kent de bestemming 'bedrijf'. Voor het gebied komt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog'. Daarnaast kent de bebouwing aan de voorzijde van het perceel de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en geldt er een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 3 meter. Het bouwvlak aan de achterzijde van het perceel is gelimiteerd met een maximale bouwhoogte van 7 meter en een maximale goothoogte van 5 meter.



Figuur 4: Bestemmingsplan Kleine Kernen ter plaatse van Hallseweg 67 en 67a te Hall. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Naast het bestemmingsplan 'Kleine Kernen'. Zijn ook de volgende 3 bestemmingsplannen van toepassing op de planlocatie:

- Paraplubestemmingsplan Archeologie (vastgesteld op 15 oktober 2020);
- Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 18 oktober 2020);
- Mantelzorgwoning (vastgesteld op 15 oktober 2015).

Deze bestemmingsplannen blijven ook na het in werking treden van dit wijzigingsplan vigerend voor het onderhavig plangebied.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen nader besproken. Hierbij komen de historische context en de ruimtelijke en functionele structuur ter sprake. Hoofdstuk 3 bevat vervolgens een uiteenzetting van de planologische beleidskaders die een rol hebben gespeeld bij de totstandkoming van dit wijzigingsplan. In opvolgende paragrafen wordt in dit hoofdstuk het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken. Hoofdstuk 4 behandelt de voor het plangebied relevante omgevingsaspecten, zoals water, ecologie, externe veiligheid en luchtkwaliteit. In Hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid van planvoornemen beschreven en tot slot geeft hoofdstuk 6 een uiteenzetting van de planstukken.

2 Plangebied en ontwikkeling

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de huidige situatie en de komende ontwikkelingen beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de ruimtelijke effecten van het project.

2.1 Omgeving plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen op het adres Hallseweg 67 en 67a, aan de rand van de kern van Hall. De locatie bevindt zich tussen de buurtschap Hall en Eerbeek. De Hallseweg is een kleine doorgaande weg tussen beide kernen. De noordzijde van de Hallseweg is bebouwd met woningen. Er zijn geen andere bedrijfswoningen direct in de buurt van nummer 67. De zuidzijde is agrarisch gebied. Daar is geen bebouwing tot aan de kern van Hall. De Hallseweg kenmerkt zich dus door lintbebouwing. Links en rechts van het autobedrijf staat een twintigtal woningen.



Figuur 5: De straat in zuidwestelijke richting van het perceel aan de Hallseweg 67 te Hall (bron: StreetSmart).



Figuur 6: De straat noordoostelijke richting van het perceel aan de Hallseweg 67 te Hall (bron: StreetSmart).



Figuur 7: Overzijde (zuidoosten) van de weg tegenover Hallseweg 67 te Hall (bron: StreetSmart).



Figuur 8: De voorkant van het gebouw met de aanliggende panden. Het betreffende gebouw is voorzien van een rood kader (bron: StreetSmart).

2.2 Plangebied

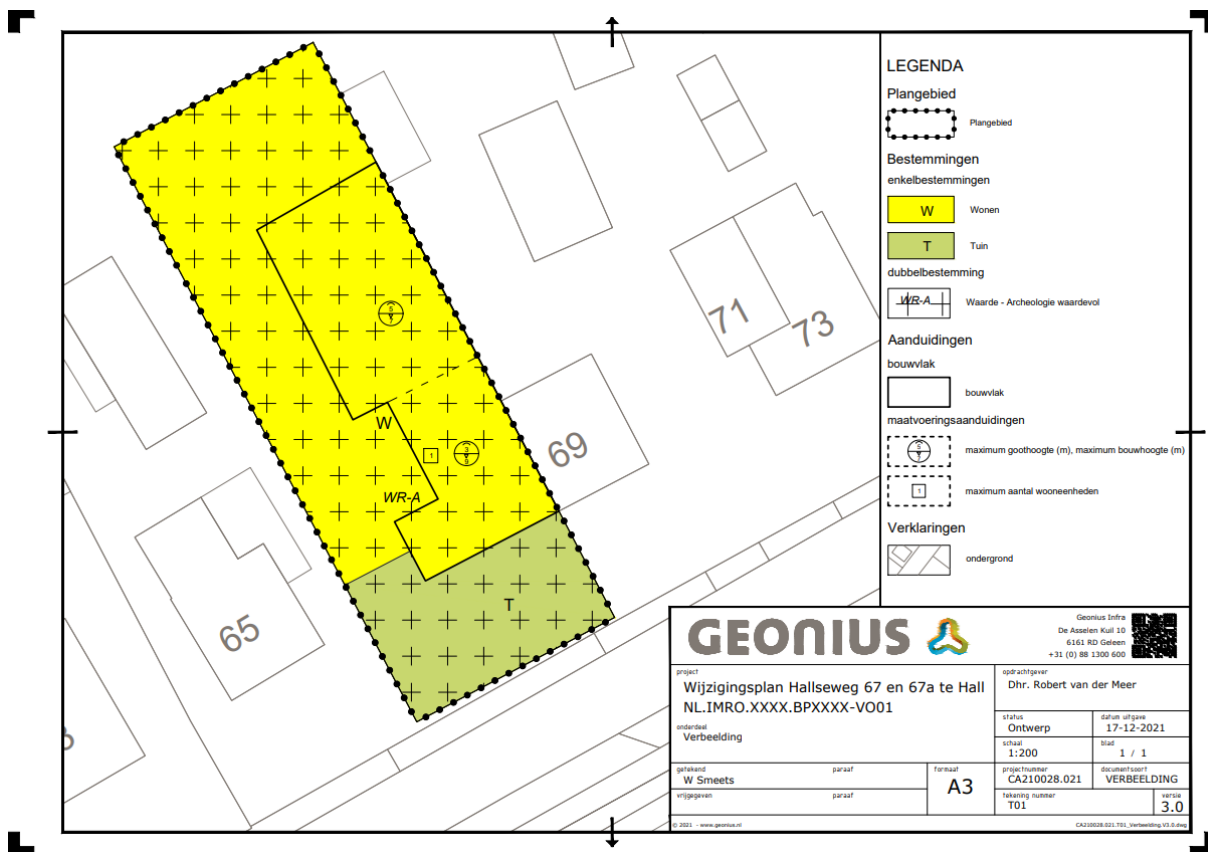
In figuur 9 is de planlocatie weergegeven vanuit de openbare weg en rood omlijnd. Aan de voorzijde van het perceel ligt een bedrijfswoning (huisnummer 67). Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een garage/werkplaats (huisnummer 67a). Het perceel is voor het overgrote deel verhard ten behoeve van het parkeren van de auto's voor de autogarage.



Figuur 9: De gezamenlijke oprit van Hallseweg 65 en 67, op de achtergrond ook het huidige bedrijfsgebouw (Bron: StreetSmart).

2.3 Planvoornemen

De initiatiefnemer is niet voornemens om veranderingen aan te brengen aan de buitenkant van de gebouwen. Binnen de huidige bestemming is er een autogarage gevestigd in het pand met het nummer 67a terwijl nummer 67 een bedrijfswoning is. De initiatiefnemer wil met dit wijzigingsplan de bestemming 'bedrijf' wijzigen naar 'wonen' met de functie 'tuin' conform de huidige straatinrichting, zoals te zien is in de verbeelding hieronder. Delen van de verharding zullen daarnaast plaats maken voor onverharde tuin.



Figuur 10: Verbeelding Wijzigingsplan Hallseweg 67 en 67a te Hall

3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid besproken.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020. Deze visie beschrijft dat nationale ruimtelijke opgaven zoals de bouw van 1 miljoen woningen, duurzaam energie opwekken, klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie. Deze opgaven vragen meer ruimte van er beschikbaar is in Nederland. In de NOVI zijn er daarom keuzes gemaakt. De beleidskeuzes ten aanzien van sterke en gezonde steden en regio's zijn als volgt:

1. We versterken het Stedelijk Netwerk Nederland door de ontwikkeling van de stedelijke regio's te ondersteunen en te zorgen voor goede onderlinge en externe verbindingen. Verstedelijking koppelen we aan de ontwikkeling van de (ov-)infrastructuur en vindt plaats in de regio's waar er vraag is. De grote open ruimten tussen de steden behouden hun groene karakter.
2. Het Rijk hanteert een integrale verstedelijkingsstrategie. Dit is een samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit, gezondheid, veiligheid en leefomgevingskwaliteit. Zo kunnen steden zich duurzaam ontwikkelen.
3. Verstedelijking vindt geconcentreerd plaats in de regio. Toe te voegen nieuwe woon- en werklocaties worden zorgvuldig en op efficiënte wijze ingepast met oog voor beschikbare ruimte en mobiliteit. Het woningaanbod in de regio's sluit aan bij de vraag naar aantallen en typen woningen, woonmilieus en prijsklasse.
4. Voor de bestaande bebouwing zetten we in op een integratie van stedelijke ontwikkeling en beheer om te komen tot een efficiënte aanpak van de vele opgaven daar.
5. We richten de leefomgeving zo in dat deze een actieve, gezonde leefstijl en maatschappelijke participatie bevordert. We verbeteren de luchtkwaliteit, zodat in 2030 wordt voldaan aan de advieswaarden van de Wereldgezondheidsorganisatie.
6. We versterken het aanbod en de kwaliteit van het groen in de stad en verbeteren de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. Een natuurinclusieve ontwikkeling van de stedelijke regio's en natuurinclusief bouwen zijn het uitgangspunt.
7. We richten steden en regio's klimaatbestendig in.
8. Het stedelijke mobiliteitssysteem levert een goede bereikbaarheid op. De auto, het ov, fietsen en lopen zijn onderling verknoot. Het systeem draagt zo bij aan een gezonde leefomgeving en een gezonde leefstijl.
9. Voor gebieden buiten het Stedelijk Netwerk Nederland, die liggen aan de grens van het land en/of waar vraagstukken rond bevolkingsdaling spelen, ontwikkelen de overheden gezamenlijk een integrale gebiedsgerichte aanpak.

Voorliggend plan:

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging van het perceel van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De NOVI doet geen uitspraken over deze ontwikkeling en vormt daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Daarbij zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Voorliggend plan

De SVIR doet geen specifieke uitspraken met betrekking tot het plangebied en kent daarmee geen strijdigheden met de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder) geïntroduceerd. De Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 Bro dient de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling te bevatten, 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.

Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Ladder-onderbouwing is verplicht voor 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen'. Hieronder wordt de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein, zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen verstaan. Deze laatste categorie is in de handreiking bij de ladder voor duurzame

verstedelijking (ministerie van Infrastructuur en Milieu) nader gespecificeerd in accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. In de definitie voor stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 lid 1 sub i van het Bro) is geen ondergrens opgenomen. Hieruit zou men kunnen concluderen dat iedere stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, valt binnen het toepassingsbereik van de Ladder. Echter, blijkt uit vaste jurisprudentie van de Afdeling dat er wel sprake kan zijn van een voorziene ontwikkeling die te kleinschalig is om als nieuwe stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Volgens vaste jurisprudentie zijn elf woningen (welke op één dezelfde locatie worden gerealiseerd) het maximale aantal woningen wat door de Afdeling als te kleinschalig wordt geacht om als een stedelijke ontwikkeling te kunnen worden gekwalificeerd. Het minimale aantal woningen wat gerealiseerd moet worden (op dezelfde locatie) om als stedelijke ontwikkeling te worden gekwalificeerd is aldus twaalf (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 6.3)

Er dient nadrukkelijk te worden gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt of voldaan wordt aan de Ladder.

Voorliggend plan

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging voor het perceel. Er is in deze situatie geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro. De ontwikkeling hoeft niet nader getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Om de in de SVIR opgenomen nationale belangen juridisch te borgen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie;
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Voorliggend plan

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging van het perceel van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het plan vormt daarmee geen onevenredige aantasting van nationale belangen die zijn benoemd in de Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

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

1. Een duurzame economische structuur; een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige en innovatieve bedrijven enerzijds en een kwalitatief goed aanbod aan werklocaties, woonlocaties en arbeidspotentieel anderzijds.
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving; een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving, waterhuishouding en ondergrond. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

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

Voor het plangebied van onderhavig plan geldt dat het onderdeel is van de zogeheten Stedendriehoek. Voor het bij dit wijzigingsplan relevante aspect wonen geldt dat de regio Stedendriehoek werkt aan twee hoofdsporen (afstemming in de programmering met monitoring en prognose-actualisatie en vernieuwing van marktstrategieën, aan de hand van kennisverdieping). Gemeenten in de Stedendriehoek zijn op dit moment bezig met de overcapaciteit aan woningen in de gemeenten terug te dringen. Hierbij wordt aandacht besteed aan leegkomend vastgoed. Onderdeel daarvan is het bieden van mogelijkheden voor sloop van bestaande woningen indien tegelijkertijd sprake is van vervangende nieuwbouw.

De omgevingsverordening van de provincie Gelderland betreft de juridische vertaling van het bovenstaande beleid van de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is vastgesteld op 24 september 2014. Nadien is een aantal actualisaties uitgebracht waarvan op 1 januari 2018 een geconsolideerde versie is verschenen. De verordening is slechts een juridische vertaling van de Omgevingsvisie Gelderland. De onderwerpen die de provincie belangrijk vindt en waarvoor regels in de verordening zijn opgenomen betreffen de aspecten ruimte, milieu en ontgrondingen, water en verkeer. Deze aspecten worden in het volgende hoofdstuk verder besproken.

Voorliggend plan

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging van een perceel van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het provinciale beleid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030

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

- Duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- Natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- Regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- Stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- Toevoegen van centrumstedelijke en landelijke woonmilieus.

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

Voorliggend plan

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging van het perceel van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het regionale beleid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Woonvisie 2016-2025

Op 26 mei 2016 stelde de gemeenteraad van Brummen de 'Woonvisie 2016-2025' vast. De woonvisie is opgesteld met als uitgangspunt dat eenieder die in de gemeente Brummen wil wonen, dat kan. De nadruk van de visie ligt op:

- de grote kernen Eerbeek en Brummen;
- inbreiding voor uitbreiding;
- transformatie van bestaande gebouwen;
- herstructurering van bestaand bebouwd gebied;
- een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in de kleine kernen.

De gemeente Brummen geeft daarbij aan dat het tegenwoordig veelal behoefte is aan kleinschalig en vraaggericht ontwikkelen. De focus verschuift de laatste jaren meer richting de bestaande voorraad en de opgaven die daarmee samenhangen. Dat betekent daarom ook dat, zeker voor de landelijke gebieden, er niet zonder meer bijgebouwd kan worden maar er bijvoorbeeld sprake moet zijn van vervangende nieuwbouw.

Dit planvoornemen is met de doelen van de Woonvisie in overeenstemming. Door niet te voorzien in nieuwbouw maar in vervangende nieuwbouw, wordt geen woning toegevoegd aan de woningvoorraad maar juist geïnvesteerd in het bestaande woningcontingent.

Voorliggend plan

De onderhavige ontwikkeling bestaat uit een functiewijziging van het perceel van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Het gemeentelijke beleid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat (andersom) nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar mogelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- het tegelijk daarmee aan de bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De gemeente beslist zelf of zij op een bepaalde locatie bedrijven of woningen wil mogelijk maken. Dit besluit dient echter wel zorgvuldig te worden afgewogen en te worden verantwoord.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen.

Milieucategorie	Richtafstand tot gevoelige functies in een rustige woonwijk	Richtafstand tot gevoelige functies in gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter

Met voorliggende ontwikkeling wordt een perceel met een bedrijfsbestemming aan een straat tussen verder alleen woningen veranderd naar een woningbestemming. Woningen betreffen géén hinder veroorzakende functie en door het verdwijnen van het garagebedrijf ontstaat zelfs een betere situatie voor omliggende percelen. Volgens de VNG zit het garagebedrijf nu in milieucategorie 2.

Voorliggend plan en conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling en geeft het als voordeel dat er geen milieucategorie meer aanwezig is.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bebouwing niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer een bestemmingsplan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand van die woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing. De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat er bij alle wegen – met uitzondering van 30 km/u wegen en woonerven- zich geluidszones bevinden waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden.

Voorliggend plan en conclusie

Bij het in werking treden van dit wijzigingsplan is kent de Hallseweg ter plaatse van onderhavig plangebied een maximale snelheid van 30 km/u. De functiewijziging stuit daarmee niet op belemmeringen als het gaat om het aspect geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wmb). Omdat de luchtkwaliteitseisen op zijn genomen in titel 5.2 van de Wmb, staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de inwerkingtreding van de Wet milieubeheer is het besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen.

Het doel van artikel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid van een bestuursorgaan ex. artikel 5.16 Wmb:

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

Het besluit NIBM

Deze Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) legt vast wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de toename van concentraties van bepaalde stoffen in de lucht. Een project is NIBM wanneer het aannemelijk is dat het 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 PM10 als NO2. Het NSL is vanaf augustus 2009 van kracht, zodat de 3% grens aangehouden dient te worden.

In de regeling NIBM is (onder andere) aangegeven dat een plan tot 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijn stof en stikstofdioxide in de lucht. Voorliggend project staat niet in verhouding tot een plan van 1.500 woningen.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is gericht op de beperking van de vestiging in de nabijheid van provinciale en rijkswegen van gevoelige bestemmingen, zoals gebouwen voor kinderopvang, scholen, verzorgings- of verpleegtehuizen. Het besluit is niet op onderhavig bouwplan van toepassing.

Voorliggend plan en conclusie

Gelet op vorenstaande en het feit dat het in dit geval om een functiewijziging gaat, is er in het voorliggend plan geen sprake van verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4 Bodem

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet onderzocht worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Dit kan worden aangetoond met een actueel bodemonderzoek. De geschiktheid is ook voldoende aangetoond als uit het vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725 blijkt dat de bodem niet verdacht is op bodemverontreiniging en er geen risico's voor het toekomstige gebruik te verwachten zijn. 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. Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning mogelijk ook een actueel onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Hiernaast geldt dat de gemeente bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Brummen heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheerplan.

Beoordeling

Omdat dit bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt moet de kwaliteit van de bodem inzichtelijk zijn. Ter plaatse van deze nieuwe ontwikkelingen is onvoldoende bodemonderzoek uitgevoerd. Niet het hele plangebied is onderzocht. Er dient aanvullend bodemonderzoek/ asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende eisen: Vooronderzoek op basisniveau conform NEN 5725, met aandacht voor asbest. Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740. Verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707.

De firma Rouwmaat groep heeft in opdracht van de initiatiefnemer in het voorjaar van 2021 dit vereiste verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daarnaast is er ook onderzoek gedaan naar asbest op het perceel. De uitgebreide rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Voorliggend plan

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In geen van de geanalyseerde parameters in zowel grond als grondwater is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik.
- De hypothese voor het bodemonderzoek "De gehele onderzoekslocatie rondom de garage, deellocatie A, kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd" wordt grotendeels aangenomen.
- De eindsituatie van de bodem ter plaatse van deellocatie B (garagewerkplaats) is in voldoende mate vastgelegd. De activiteiten op de locatie hebben niet geleid tot bodemverontreiniging.
- Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van 0,2 mg/kg aangetoond. Dit is onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De hypothese voor het asbestonderzoek "De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als heteroog verdacht worden beschouwd" wordt verworpen.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek kan geconstateerd worden dat het aspect bodem geen belemmeringen vormt voor het mogelijk maken van een woonbestemming.

4.5 Milieueffectrapportage

Voor plannen en besluiten die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu (kunnen) hebben, kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden opgesteld. In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald voor welke ontwikkelingen een m.e.r. verplicht is. Voor onderhavig bouwplan is de 'm.e.r.-scan' van Kenniscentrum InfoMil geraadpleegd. Daaruit is gebleken dat voor onderhavig bouwplan het verrichten van een m.e.r. niet aan de orde is. Er is geen sprake van een activiteit, plan of besluit zoals opgenomen in onderdeel C en/of D van de bijlage behorende bij het Besluit m.e.r..

4.6 Externe veiligheid

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Dit is onder andere te bescherming van (nieuwe) kwetsbare objecten (conform artikel 1, lid 1 sub I van het Bevi).

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations.

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

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

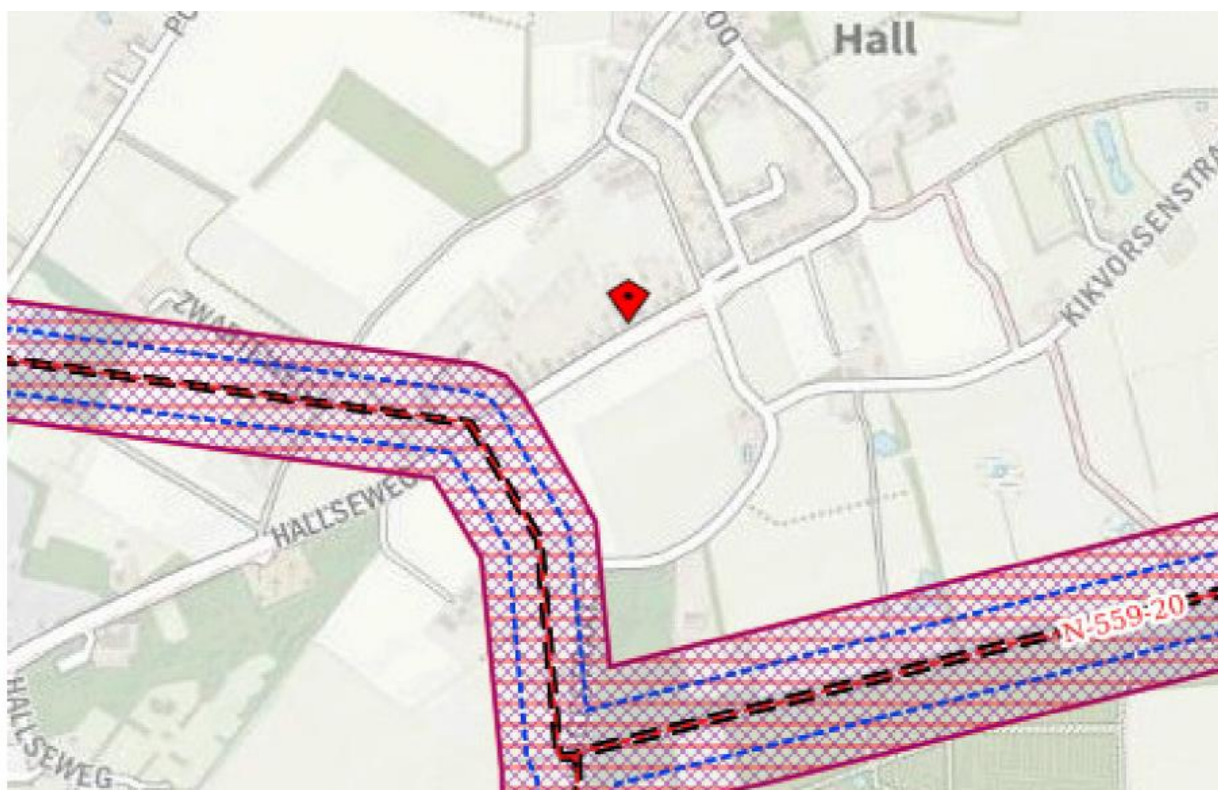
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Voorliggend plan

Stationaire risicobronnen

Binnen of nabij de planlocatie zijn geen (geprojecteerde) stationaire risicobronnen aanwezig die een belemmering kunnen opleveren voor de ontwikkeling van de planlocatie.



Risicobron	PR-contour	PAG zone	Bebouwingsvrije zone	Invloedsgebied		Afstand tot planlocatie
				100 % letaal	1 % letaal	
Hogedruk aardgas buisleiding	Op de leiding	n.v.t.	4 m			
N559-08				40 m	75 m	± 340 m
N559-20				50 m	95 m	± 510 m

Figuur 11: Overzichtskartaal Hogedruk aardgas buisleiding nabij het plangebied inclusief tabel.

Mobiele risicobronnen

Binnen of nabij de planlocatie zijn (geprojecteerde) mobiele risicobronnen aanwezig die mogelijk een belemmering kan opleveren voor de ontwikkeling van de planlocatie. Het betreft de hogedruk aardgasbuisleidingen N559-08 en de N559-20. Deze zijn zichtbaar op overzichtskaartje in figuur 11. De rode marker geeft het plangebied aan. Onder het overzichtskaartje is een tabel te zien met de richtafstanden van het invloedsgebied. De planlocatie ligt op een afstand van ongeveer 240 m van de buisleiding N559-08 en op ongeveer 510 m van de buisleiding N559-20. Dat is buiten het 100 % letaal invloedsgebied en buiten het 1 % letaal invloedsgebied van beide hogedrukaardgasleidingen, de buisleidingen vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Toetsing aan de norm

Ten aanzien van de planlocatie geldt dat sprake is van een kwetsbaar object en risicobronnen. De buisleidingen hebben geen invloed op het planinitiatief en past binnen de wettelijk norm.

Verantwoording van het groepsrisico

Er is geen sprake van een groepsrisico. Daarnaast is er geen stationaire of mobiele risicobron die een belemmering kan opleveren. Verantwoording van het groepsrisico en een advies van de Veiligheidsregio (VNOG) is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Archeologie

Archeologische waarden zijn bij wet beschermd. Sinds september 2007 is de Archeologische monumentenzorg geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988, die vanaf 1 juli 2016 deels is overgegaan in de Erfgoedwet. De onderdelen over omgevingsrecht uit de Monumentenwet gaan (naar verwachting) in 2022 over naar de Omgevingswet. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen. De essentie is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden.

Voorliggend plan

Voorliggend plangebied is gelegen in een zone waar de archeologische waarde wordt ingeschat als “waardevol”. Binnen deze zone is het verboden om zonder afwijking van een omgevingsvergunning een van de volgende activiteiten uit te voeren.

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm;
- b. het ophogen van gronden met meer dan 50 cm;
- c. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- d. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- e. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- f. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

Er is in dit plan echter geen sprake van een van de hierboven genoemde activiteiten. Daarom is er voor onderhavig plan geen sprake van belemmeringen op het gebied van archeologie.

4.8 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN, voormalige ecologische hoofdstructuur (EHS)), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in structuurvisies en verordeningen is vastgelegd.

Voorliggend plan

Aangezien het in dit geval gaat om een functiewijziging en niet om het vervangen of bijbouwen van een gebouw, vormt het plan geen belemmeringen voor bestaande flora en fauna. Nader onderzoek ten behoeve van de soortenbescherming is daarom niet aan de orde.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming dient onderbouwt te worden dat stikstofdepositie binnen de gebruiksfase niet toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie. Hiervoor is een stikstofnotitie opgesteld. Deze is terug te vinden in bijlage 2. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat tijdens de gebruiksfase geen negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden ontstaan. De stikstofdepositie blijft hierbij onder de grenswaarde 0,00 mol/ha/jr.

Conclusie

Gelet op bovenstaande wordt aangenomen het aspect Natuur geen belemmering vormt voor het voorliggend plan. Een onderzoek naar soortenbescherming is niet aan de orde, omdat er geen wijziging is in de bouwmogelijkheden.

4.9 Watertoets

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is in december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

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. In navolging van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2019) is het Regionaal Waterprogramma Gelderland opgesteld. Dit bevat echter geen nieuw beleid maar is een voortzetting van het bestaande beleid op het gebied van water.

Waterschapbeleid

In het Waterbeheerprogramma heeft waterschap Vallei en Veluwe 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.

Voorliggend plan:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling aangezien het in dit geval gaat om een functiewijziging. Voor het aspect water geldt zelfs dat het plan een voordeel op kan leveren. De initiatiefnemer is namelijk voornemens om de betegelde voortuin om te vormen naar een tuin zodat de woning beter in de omgeving past en voor infiltratie ook een voordeel biedt. In het kader van voorliggend wijzigingsplan is een watertoets uitgevoerd op 2 november 2021. Hieruit is gebleken dat de ruimtelijke activiteit geen waterbelang heeft. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

4.10 Verkeer en parkeren

Voorliggend plan voorziet in een functiewijziging waardoor van bedrijfsfunctie naar woonfunctie. Naar verwachting zal het aantal verkeersbeweging daarmee afnemen. Parkeren vindt plaats op eigen terrein aan de achterzijde van de woning. Daar bevinden zich 2 carports voor 2 parkeerplaatsen. Daarnaast kan er geparkeerd worden in de garage achter de woning.

4.11 Kabels en Leidingen

Op de planlocatie zijn geen planologisch beschermde kabels en/of leidingen aangetroffen. Daarnaast vinden er geen bouwwerkzaamheden plaats in de ondergrond. Het is daarmee niet aannemelijk dat het aspect kabels en leidingen een belemmering vormt voor onderhavig plan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor zowel onderhavige procedure, als de kosten voor de realisering van het plan zelf, zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele claims met betrekking tot planschade zijn voor rekening van initiatiefnemer die daartoe een overeenkomst met de gemeente Brummen zal sluiten. De gemeente Brummen hoeft geen gelden te reserveren.

De economische uitvoerbaarheid is hierdoor aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan. Met onderhavige toelichting is aangetoond dat er met deze ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn, er geen negatieve gevolgen zijn voor de waarden in en nabij het besluitgebied. Immers de realisatie van een woning op betreffend perceel is ook binnen het vigerende bestemmingsplan al planologisch verankerd.

Het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar bezwaar en/of zienswijze indienen.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal geen gevolgen hebben voor de omgeving en er is daarom ook geen reden om aan te nemen dat het initiatief zal leiden tot planologische bezwaren.

6 Planstukken

6.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Behalve een vernieuwd stelsel voor processen voor de ruimtelijke ordening in Nederland, worden met de inwerkingtreding van de Wro ook de resultaten van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) wettelijk verankerd. Dit houdt in dat nagenoeg alle instrumenten uit de Wro door bronhouders digitaal beschikbaar zijn, waardoor de bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar worden. Hiervoor is het pakket 'RO Standaarden 2008' ontwikkeld, dat wettelijk is vastgelegd in de bij de Wro behorende 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening'. Vergelijkbaarheid van bestemmings- en inpassingsplannen wordt door de SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008) op drie manieren gerealiseerd:

- er is een begrippenkader gegeven dat in de plannen toegepast moet worden. Het gaat dan bijvoorbeeld om lijsten van bestemmingshoofdgroepen met mogelijke gebruiksdoelen, dubbelbestemmingen, aanduidingen, indeling van regels etc. Voor het hanteren van het begrippenkader is geen specifieke software vereist;
- er is een verplichte 'analoge verbeelding' voorgeschreven, hetgeen inhoudt de manier waarop het plan op papieren kaarten moet worden getoond. Er zijn dwingende regels inzake de opmaak van het plan. Voor het opmaken van plannen is in de praktijk speciale software benodigd;
- er is een verplichte 'digitale verbeelding' voorgeschreven, waarmee wordt bedoeld op het tonen van het plan in een digitale omgeving (website).

Vanaf 1 januari 2010 dient een bestemmingsplan digitaal raadpleegbaar en uitwisselbaar te zijn. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan deze digitaliseringverplichting.

6.2 Toelichting, regels en verbeelding

Een wijzigingsplan bestaat, net als een bestemmingsplan, uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderling verband te worden gezien. De regels en de verbeelding zijn namelijk onlosmakelijk met elkaar verbonden, aangezien op de verbeelding de bestemmingen visueel zijn weergegeven en de regels onder andere het gebruik en de bouwmogelijkheden bij deze bestemmingen geven.

6.2.1 Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond/BGT, schaal 1:200 conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Hierbij dient te worden aangetekend dat de kadastrale ondergrond/BGT geen juridische status heeft.

6.2.2 Toelichting

De toelichting van het wijzigingsplan heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het totale plan. De toelichting geeft namelijk een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten. Tot slot is de toelichting een belangrijk hulpmiddel bij de interpretatie van het plan.

6.2.3 Regels

De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als nadere uitleg bij de regels.

Op de bij het wijzigingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke gegevens ingetekend. Er wordt onderscheid gemaakt in (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. De op de verbeelding opgenomen bestemmingen zijn in overeenstemming met de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012). Door deze standaarden wordt de kleur en de codering van de bestemmingen bepaald. De bestemmingen zijn op het renvooi weergegeven in alfabetische volgorde. Elke op de verbeelding weergegeven bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsregel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze de gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt en bebouwing mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de verbeelding. Aanduidingen in samenhang met de regels, geven duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- De 'Inleidende regels', bestaande uit een begrippenlijst en regels met betrekking tot de 'wijze van meten';
- De 'Bestemmingsregels', die in dit wijzigingsplan te onderscheiden zijn in regels voor 'gewone', rechtstreekse bestemmingen en dubbelbestemmingen;
- De 'Overgangs- en slotregels' die bestaan uit het overgangsrecht (voor bestaande bouwwerken en bestaand gebruik dat van het wijzigingsplan afwijkt) en de naam waaronder het wijzigingsplan moet worden aangehaald.

In de regels van dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de bestaande regels uit het Paraplubestemmingsplan Archeologie, het Paraplubestemmingsplan Parkeren en het moederplan 'Kleine Kernen'.

Bijlagen

Bijlage 1

Bijlage 2

Bijlage 3

Bijlage 1

Geonius.nl

Geonius is een middelgroot interdisciplinair ingenieursbureau met brede expertise binnen de GWW- en bouwsector. Door onze unieke combinatie van vakkennis op het gebied van wegen, geotechniek, milieu, geodesie, water, ruimtelijke ontwikkeling, landschap, archeologie en ecologie zijn wij goed in staat mee te denken met de klant en projecten zelfstandig uit te voeren. Grenzen tussen de verschillende divisies vervagen, waardoor steeds meer projecten integraal door ons worden uitgevoerd.

Geonius hecht veel waarde aan een informele, positieve bedrijfscultuur, het welzijn van medewerkers en maatschappelijke betrokkenheid.



Wegen



Geotechniek



Milieu



Geodesie



Water



Ruimtelijke ontwikkeling



Landschap



Archeologie



Ecologie