

Bestemmingsplan Buurtweg 31a, 33 en 33a

Gemeente Brummen



Gemeente Brummen

Bestemmingsplan Buurtweg 31a, 33, 33a

Inhoud:

Toelichting

Regels

Verbeelding



Vestigingsadres: Schoenaker 10, 6641 SZ Beuningen **Postadres** Postbus 165, 6640 AD Beuningen

Telefoonnummer 024 - 675 23 56 **Emailadres** info@burowaalbrug.nl **Website** www.burowaalbrug.nl

Rekeningnr. IBAN NL98 RABO 0302 2351 59 **KvK Nummer** 58365524 **BTW Nummer** NL8530.06.453.B01

TOELICHTING

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Ligging plangebied.....	3
1.3. Bestaande situatie.....	3
1.4. Geldend bestemmingsplan	4
1.5. Nieuwe situatie	5
1.6. Leeswijzer	5
2. BELEIDSKADERS.....	7
2.1. Rijk.....	7
2.2. Provincie.....	7
2.3. Gemeente.....	10
2.4. Water	12
3. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	16
3.1. Geluid	16
3.2. Bedrijven en milieuzonering.....	16
3.3. Bodem	18
3.4. Natuurwaarden en soortenbescherming.....	18
3.5. Archeologie	20
3.6. Overige aspecten.....	20
4. UITVOERBAARHEID	24
4.1. Economische uitvoerbaarheid.....	24
4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
4.3. Procedure	24
5. TOELICHTING JURIDISCHE REGELING	25

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 20 oktober 2015 heeft het college van B&W besloten om medewerking te verlenen aan het principeverzoek van initiatiefnemer en eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Brummen, sectie P, nummer 274, plaatselijk bekend als Buurtweg 31a, 33 en 33a. Het verzoek betreft het toekennen van de bestemming Wonen aan het adres Buurtweg 31a en een flexibele gemengde bestemming voor de adressen Buurtweg 33 en 33a. De flexibele bestemming biedt ruimte voor het gebruik van het pand als: (één) woning, (twee) verblijfsrecreatieve voorzieningen en de functies kantoor, dienstverlening, (lichte) bedrijven en praktijkruimte.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit 3 adressen Buurtweg 31a, 33 en 33a in het noorden van Oeken. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Luchtfoto plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van Brummen en ten opzichte van de directe omgeving

1.3. Bestaande situatie

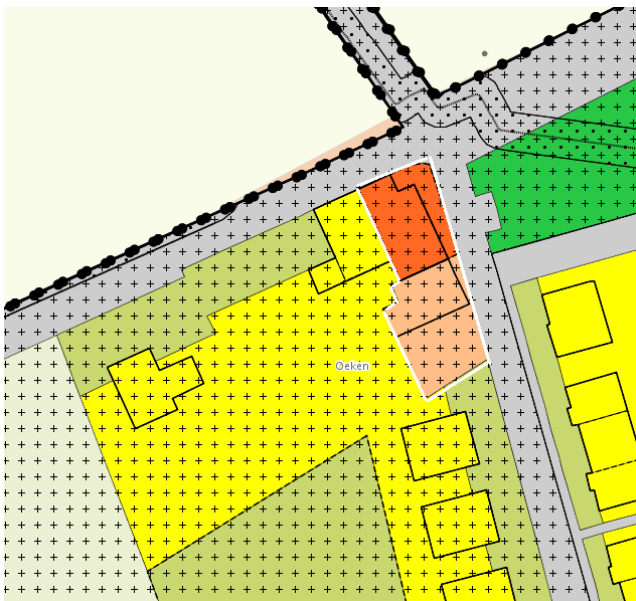
De locatie waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, heeft jarenlang gefunctioneerd als eetcafé 't Ooievaarsnest. In november 2013 heeft er een brand plaats gevonden en is het geheel gerenoveerd. Vanaf dat ogenblik is het de eigenaar van de gronden niet meer gelukt om een exploitant voor de horecagelegenheid te vinden. Naast het niet kunnen vinden van een exploitant vormen ook de naburige woningen een belemmering voor het kunnen exploiteren van een horecabedrijf. De eigenaar van de gronden is dan ook samen met de gemeente Brummen op zoek gegaan naar een passende nieuwe bestemming.



Het plangebied gezien vanaf de Buurtweg.

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan “Kleine Kernen” dat op 28 maart 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Brummen. Het plangebied heeft hierin de bestemming ‘Horeca’ met de aanduidingen ‘bedrijfswoning’ en ‘horeca van categorie 1’. ‘Horeca van categorie 1’ is een horecabedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse bereid zijn en genuttigd plegen te worden, alsmede afgehaald kunnen worden. Daaronder worden onder andere begrepen: cafetaria/snackbar, fastfood en broodjeszaak, lunchroom, konditorei, ijssalon/ijswinkel, koffie en/of tearoom, restaurant. Een ander deel van het plangebied heeft de bestemming ‘Gemengd – 2’. Binnen deze bestemming zijn bedrijven van categorie 1 (zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij het bestemmingsplan Kleine Kernen zit) toegestaan. Bedrijven worden gedefinieerd als een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen daaronder niet begrepen. Kapsalons, kantoren en overige bedrijven gericht op persoonlijke dienstverlening zijn als zodanig aangemerkt. De gronden hebben vanwege de ter plaatse aanwezige zeer hoge archeologische verwachtingswaarde, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting zeer hoog’.



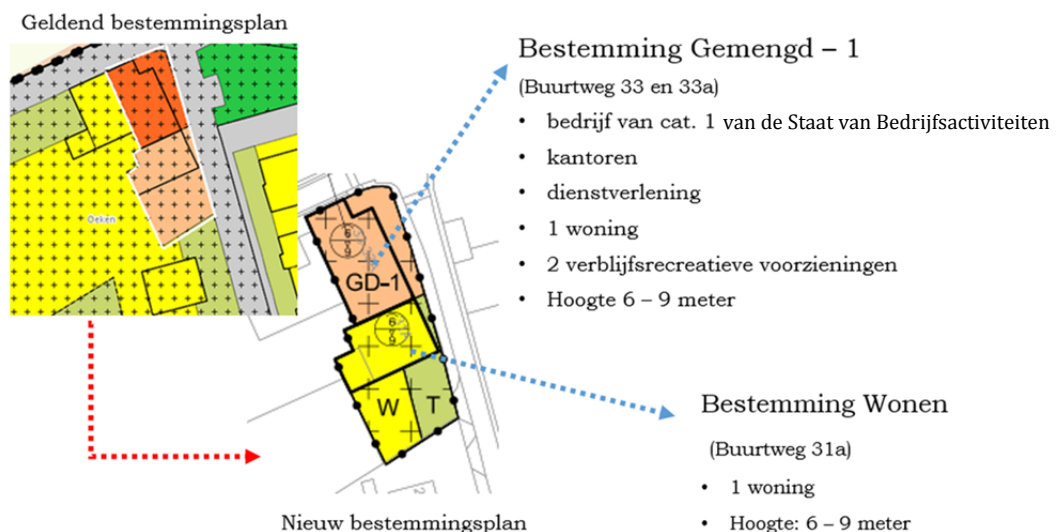
Fragment van bestemmingsplan Kleine Kernen met wit omkaderd het plangebied (www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5. Nieuwe situatie

Het voornemen ziet op een functiewijziging van het bestaande pand aan de Buurtweg 31a, 33 en 33a. Op het adres 31a wijzigt de bestemming 'Gemengd – 2' in de bestemming 'Wonen'. Het gebruik van dit gedeelte van het pand als en de bijbehorende gronden ten behoeve van een woning sluit goed aan op de bestemming van de naburige gronden (ook Wonen). Voor de gronden Buurtweg 33 en 33a bestaat het voornemen om door middel van maatwerk een gemengde en flexibele bestemming mogelijk te maken. Waar het geldende bestemmingsplan op deze adressen een horecagelegenheid en een bedrijfswoning mogelijk maakt, maakt het nieuwe bestemmingsplan een burgerwoning, twee zelfstandige verblijfsrecreatieve eenheden en de functies kantoor en dienstverlening mogelijk.

Onder zelfstandige recreatieve eenheid wordt een ruimte in het pand verstaan die gebruikt kan worden ten behoeve van een recreatieve overnachting (zoals een hotelkamer of een appartement).

De reguliere bewoning van de verblijfsrecreatieve voorzieningen en het gebruik van het pand voor zelfstandige horeca-activiteiten wordt expliciet uitgesloten.



Figuur geldend versus nieuw bestemmingsplan

1.6. Leeswijzer

In deze toelichting worden de keuzes die worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Het kan globaal opgedeeld worden in drie delen.

Inleiding

In hoofdstuk 1 betreft de aanleiding en de weergave van de feitelijke en vigerende situatie.

Verantwoording

In de hoofdstukken 2 en 3 worden de (beleids)kaders en de milieuaspecten uiteengezet tegenover het plan.

Uitvoerbaarheid

Het laatste deel (hoofdstuk 4) gaat in op de financieel-economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADERS

2.1. Rijk

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

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan ziet op een functiewijziging van bestaande gebouwen. De aard en het karakter van de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, zijn zodanig dat er geen nationale ruimtelijke belangen in het geding zijn. Het nationale beleid en haar doorwerking in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, behoeft dan ook geen nadere bespreking.

Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening is een algemene maatregel van bestuur waarin diverse bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening zijn uitgewerkt. In het Besluit ruimtelijke ordening is onder andere de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze 'ladder' bevat een motiveringsplicht in het geval een nieuw bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Gelet op de aard, karakter en omvang van de voorgenomen ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder' behoeft dan ook geen nadere bespreking. Naast de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bevat het Besluit ruimtelijke ordening een motiveringsplicht met betrekking tot de diverse milieuaspecten. Deze aspecten zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

2.2. Provincie

Omgevingsvisie Gelderland

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

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

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden: hoe kan de woningvoorraad kwantitatief en kwalitatief meegroeien met een veranderende vraag? Zij zien daarbij de volgende opgaven:

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

Het plangebied is gelegen in de region Stedendriehoek en het Nationaal Landschap Veluwe – deelgebied Zuidelijke IJsselvallei.

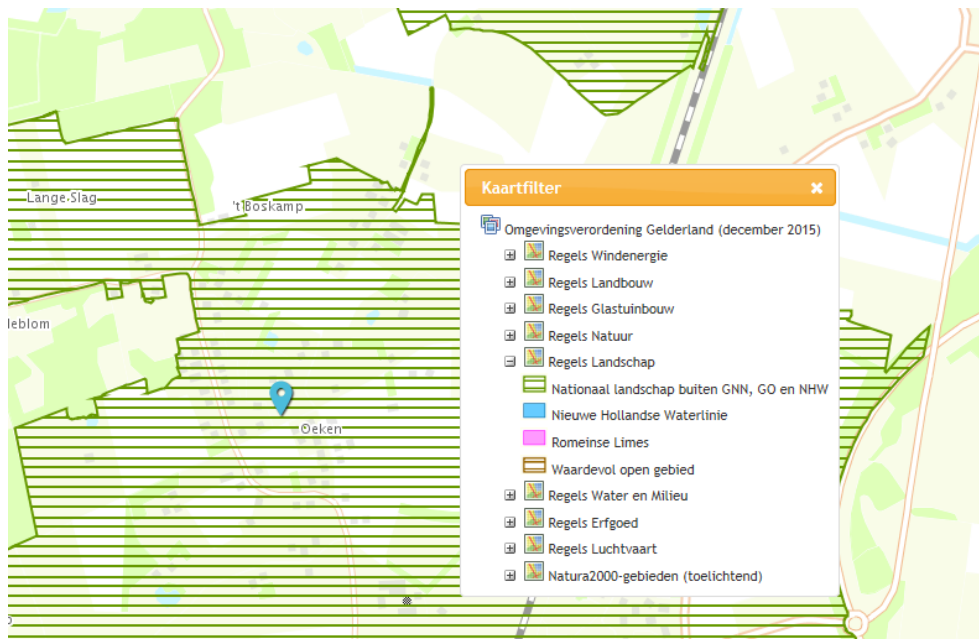
Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben op 24 september 2014 de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie.

Doorwerking plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is volgens de omgevingsverordening gelegen in Nationaal Landschap buiten de Groene Ontwikkelingszone, het Groene Natuur Netwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie (zie onderstaande afbeelding). Voor dergelijke gebieden bepaalt de omgevingsverordening dat nieuwe bestemmingsplannen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk mogen maken die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten. Voorliggend bestemmingsplan maakt een functieverandering mogelijk die, met name vanwege het beeindigen van de horecafunctie, minder druk op de omgeving legt. De nieuwe bestemmingen zijn dus niet belastender voor het Nationaal Landschap dan de thans geldende bestemmingen.

Met dit bestemmingsplan één extra woning mogelijk gemaakt. Deze woning heeft de Gemeente opgenomen in haar woningbouwprogramma van 560 woningen tot 2025. Het bestemmingsplan is passend binnen de regionale woningbouwafspraken (Kwalitatief woningbouwprogramma Stedendriehoek) en het provinciale beleid.



2.3. Regionaal

Regionale woonagenda

In de Gelderse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is voor het provinciale woonbeleid opgenomen dat de regiogemeenten in Gelderland als onderdeel van de regionale woonagenda komen tot afspraken over de kwantitatieve opgave voor woningbouwprogrammering. Hierbij hebben partijen gedeeld dat dit kader voor regiogemeenten zowel als basis dient voor programmatische afwegingen volgende de Rijksladder voor Duurzame verstedelijking als het adaptief programmeren.

In de Regionale Woonagenda is de gezamenlijke algemene visie op het wonen in de Stedendriehoek vertaald en gefocust op vier agendapunten voor de komende jaren:

1. Definiëring en benutting van de woonkwaliteiten in de regio;
2. Komen tot een voorraadstrategie ten behoeve van regionale afstemming;
3. Gezamenlijk inzicht vergroten in de ontwikkelingen binnen de sociale sector;
4. Gezamenlijk inzicht vergroten in de effecten van het scheiden van wonen en zorg.

Ten tijde van de opstelling van de regionale woonagenda ontbrak op dat moment een actueel regionaal overzicht in vraag en aanbod en een strategie hoe tot afstemming te komen. Om deze reden is in de Woonagenda opgenomen om te komen tot een regionale voorraadstrategie, vanuit inzichten in de totale woningmarkt van de bestaande woningvoorraad én nieuwbouwplanning. De woonagenda levert de voorraadstrategie zelf niet, maar bepaalt de contouren en zet de lijnen uit om tot resultaat te komen.

Regionaal afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015 – 2024.

In dit afsprakenkader is voor de regio Stedendriehoek een kader afgesproken van maximaal 7090 toe te voegen woningen voor de periode 2015-2024. Deze aantallen zijn exclusief Deventer. Dit omdat Deventer afspraken maakt met de provincie Overijssel ten aanzien van het maximaal toe te voegen woningen. In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is de wens uitgesproken om voor de regiogemeenten te komen tot een binnenregionale verdeling van het behoeftেকader. In het afsprakenkader is afgesproken dat uitgaat van 560 woningen voor Brummen.

2.4. Gemeente

Woonvisie 2016-2025

De gemeenteraad heeft op donderdag 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.

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 dat op een wijze te doen die zowel kwantitatief als kwalitatief goed onderbouwd is, is een helder kader onmisbaar. Daarbij is het belangrijk zowel beleid als markt te betrekken bij de afwegingen voor woningbouwprogrammering. ‘Wat zijn de juiste plannen?’, dat is de centrale vraag waar het afwegingskader antwoord op geeft. Op basis van dit afwegingskader, wordt al dan niet meegewerkt aan plannen die het beste bijdragen aan de ambities.

In het afwegingskader wordt de prioriteit gelegd bij de grote kernen Eerbeek en Brummen. We nodigen partijen op deze wijze uit om plannen, passend binnen het afwegingskader, in te dienen. De focus ligt op inbreiding voor uitbreiding, transformaties,

herstructurering of een bijdrage aan de leefbaarheid in de Kleine Kernen. Er dient gebouwd te worden voor een aangetoonde behoefte en op locatieniveau toetsen we verder of het plan voorziet in een maatschappelijke meerwaarde zoals cultuurhistorie, leefbaarheid, beeldbepalende plek of duurzaamheid.

Op deze wijze wordt gestuurd op kwaliteit en aanwezige vraag. De ingezette lijn om niet alle binnenstedelijke onbebouwde locaties te bebouwen wordt doorgezet. Medewerking wordt verleend mits dit leidt tot een logische afronding c.q. vervolmaking van een stedenbouwkundige structuur (ruimtelijke kansen). Er dient immers sprake te zijn van een maatschappelijke meerwaarde op de locatie.

Doorwerking plangebied

Het plangebied omvat een binnenstedelijke locatie en voorziet in een herstructureringsopgave van een reeds lange tijd leegstaand pand.

Voorliggend bestemmingsplan ziet (met betrekking tot de functie wonen) op twee functiewijzigingen. Het omzetten van de bestemming Gemengd-2 (Buurtweg 31a) naar de bestemming Wonen (toevoeging 1 woning) en de omzetting van de bedrijfswoning binnen de bestemming Horeca (Buurtweg 33-33a) naar een burgerwoning. De toevoeging van 1 woning is passend in de uitgangspunten opgenomen in het afwegingskader woningbouw en opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Toekomstvisie 2030

Op 19 september 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie 2030 met de titel 'Innoveren met oude waarden' vastgesteld. In het verlengde van de visie is ook een uitvoeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling opgesteld. De Toekomstvisie geeft de koers van de gemeente (op weg) naar 2030 aan. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen van de komende vijftien jaar. Het is een inspiratiekader, dat laat zien wat en wie Brummen wil zijn in 2030. De toekomstvisie doet geen uitspraken over het voorliggende plangebied.

Ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'

Op 28 september 2006 heeft de gemeenteraad van Brummen de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen' vastgesteld. Deze visie bestaat uit de Strategische visie tot 2030 en de Ruimtelijke visie 2005-2015. In de ruimtelijke ontwikkelingsvisie staat hoe de gemeente Brummen er in 2030 uit zou kunnen zien. De visie is een belangrijk toetsingskader voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, maar hopelijk ook een inspiratiebron voor veel burgers en ondernemers om initiatieven te ontwikkelen die de groene identiteit van de gemeente Brummen verder versterkt.

Voor dit bestemmingsplan is relevant dat de visie inzet op het versterken van de recreatieve potentie van de Gemeente. De visie zegt daarover het volgende: 'Toerisme en recreatie is een belangrijke sector op de Veluwe. Ook onze Gemeente profiteert hiervan. We zien grote kansen voor nieuwe toeristisch-recreatieve ontwikkelingen. Deze sector kan een belangrijke bijdrage leveren aan de toekomstige werkgelegenheid en verhoudt zich met het groene karakter. Met een goede marketing en

een consequente profilering die voor lange tijd wordt gevolgd, kan onze Gemeente op de recreatieve kaart gezet worden.'

Beleidsregeling Mantelzorg 2014

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

Doorwerking plangebied

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

2.5. Water

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water, de Europese Kaderrichtlijn Water, het Waterplan Gelderland 2010-2015 van de provincie Gelderland, het Waterbeheerprogramma 2016-2021 van Waterschap Vallei en Veluwe, het Waterplan van gemeente Brummen en het gemeentelijk rioleringsplan en gemeentelijk afkoppelplan van gemeente Brummen. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

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

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

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe 2016-2021

In het 'Waterbeheerprogramma 2016 – 2021', vastgesteld op 30 september 2015, heeft Waterschap Vallei en Veluwe, dat in 2012 ontstaan is na een fusie tussen de waterschappen Veluwe en Vallei & Eem, zijn ambities en uitvoeringsprogramma vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. Het plan bepaalt in grote lijnen de

agenda van Waterschap voor de komende zes jaar. Dit plan is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied.

Waterplan Brummen

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

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

Gemeentelijk Rioleringsplan

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) beschrijft op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg, het betreft een visie en strategie voor de lange termijn. Ook wordt in het plan vastgelegd welke personele en financiële middelen er nodig zijn om de strategie te kunnen realiseren. Hiermee wordt de continuïteit van de rioleringszorg gewaarborgd, in lijn met de eisen uit de wetgeving.

Op basis van de toetsing in hoeverre de huidige situatie van de rioleringszorg in de gemeente Brummen afwijkt van de gewenste situatie en het gestelde ambitieniveau zijn speerpunten opgesteld voor de komende planperiode. Door zich te richten op deze speerpunten kan de gemeente de gestelde doelen die voor de planperiode 2016 – 2020 zijn gesteld behalen.

De speerpunten voor de planperiode 2016-2020 zijn:

- Bovengronds aanpakken wateroverlast: de gemeente gaat na het afronden van de afkoppelmaatregelen in Eerbeek, niet langer inzetten op het ondergronds oplossen van wateroverlast. Hierbij worden alleen maatregelen getroffen op die locaties waar ook daadwerkelijk overlast wordt geconstateerd of waar bovengrondse maatregelen eenvoudig en goedkoop zijn mee te nemen bij overige herinrichtingsmaatregelen. Alleen als bovengrondse maatregelen echt niet mogelijk blijken, worden ondergrondse maatregelen getroffen
- Actief benaderen en informeren burgers: De gemeente gaat burgers actiever en frequenter informeren over de geplande projecten en onderzoeken uit het vGRP.

Hierbij is tevens aandacht voor burgerparticipatie. Daarnaast gaat de gemeente burgers actief benaderen en informeren over de klimaatontwikkelingen en de gevolgen hiervan voor de burger onder andere door het verruimen van de acceptatieniveau met betrekking tot hinder (water op straat)

- Foutieve aansluitingen in het algemeen en foutieve aansluitingen (inclusief spoelwater ontijzering) in het buitengebied in het bijzonder: foutieve aansluitingen hebben een negatief effect op het functioneren van het rioleringssysteem. Met name in het buitengebied leiden de aansluitingen van het spoelwater van de ontijzeringsinstallaties tot problemen. De gemeente gaat deze foutieve aansluitingen de komende planperiode aanpakken.

Gemeentelijk Afkoppelplan

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

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

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

Doorwerking plangebied

Voorliggend bestemmingsplan ziet enkel op een functiewijziging van een bestaand gebouw, er is geen sprake van een toename van verharding en daarnaast grenst het plangebied niet aan het oppervlaktewater. Voorliggend bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor de waterhuishouding in en rondom het plangebied.

3. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

Het Besluit ruimtelijke ordening vereist dat in een toelichting bij een bestemmingsplan het inzicht wordt gegeven dat het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er moet met andere woorden en in dit concrete geval ter plaatse van de woning sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat en daarnaast mag de nieuwe woning geen beperkingen opleveren voor nabij gelegen bedrijven. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang of de nieuwe gemengde bestemming hinder veroorzaakt voor de omliggende gevoelige functies (woningen). Bij deze overwegingen spelen de thans nog geldende bestemmingen; Gemengd en Horeca) ook een rol. In die zin dat in de afweging of in de nabijheid van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat, rekening mag worden gehouden met deze geldende bestemmingen.

In dit hoofdstuk wordt van deze motiveringsplicht verslag gedaan.

3.1. Geluid

Wegverkeerslawaaï

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

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

De straten in de omgeving van het plangebied hebben een maximumsnelheid van 30 km/uur. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï op basis van de Wet geluidhinder is daardoor niet noodzakelijk.

Op grond van het akoestisch onderzoek zoals dat is opgesteld in het kader van het bestemmingsplan Buurtweg 16 tot en met 30, is het ook aannemelijk dat ter plaatse van de woningen aan de Buurtweg 31a en 33a sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Industrielawaai

In de directe nabijheid van het plangebied komt geen zone Industrielawaai voor. Geluidhinder afkomstig van bedrijven is meegenomen in de hierna volgende paragraaf bedrijven en milieuzonering.

3.2. Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering van de VNG zijn richtafstanden opgenomen die op het moment dat deze richtafstand worden aangehouden tussen hinderveroorzakende (bedrijven) en hindergevoelige objecten (woningen), aanleiding vormen om aan te nemen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Met dit bestemmingsplan wordt binnen de gemengde bestemming voor Buurtweg 33-33a bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan (bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan). De richtafstanden die bij deze vorm van bedrijvigheid hoort bedraagt 10 meter.

Er wordt afgezien van de woning aan de Kleine Vosstraat 17, de woning Buurtweg 31a en de woning binnen de gemengde bestemming van het pand Buurtweg 33 en 33a, aan de genoemde richtafstand van 10 meter voldaan.

Het maatgevende aspect bij het bepalen van de richtafstanden is geluid. Gelet op de volgende omstandigheden:

- de 'oude bestemming' stond een horecabedrijf toe en het voorliggende bestemmingsplan staat geen horecabedrijf meer toe;
- het parkeren vindt op grotere afstand van de woningen aan de Kleine Vosstraat 17 en Buurtweg 31a plaats;
- het gebouw waarin de gemengde functies (kantoor, dienstverlening en verblijfsrecreatie) zijn toegestaan, is uitgevoerd met aanvullende akoestische isolatiemaatregelen;

kan geconcludeerd worden dat er ter plaatse van de Kleine Vosstraat 17, de Buurtweg 31a en de woning binnen de gemengde bestemming, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit wordt bevestigd door het akoestisch onderzoek van 6 maart 2014 dat is opgesteld ten behoeve van de (gedeeltelijke) herbouw (naar aanleiding van een brand in het pand) van het pand aan de Buurtweg 33 en 33a. Het doel van het onderzoek – dat als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen – is om na te gaan welk muziekgeluidsniveau toelaatbaar is zodat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan dan wel welke geluidbeperkende maatregelen mogelijk cq. noodzakelijk zijn om aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit te kunnen voldoen.

Aanleiding voor het akoestisch onderzoek zijn de wijzigingen die in het pand worden aangebracht, mede als gevolg van de brand die in het pand heeft gewoed. In het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een geluidniveau van ten hoogste 80 dB(A). De inrichting met aanpandige woning van derden moet voldoen aan de grenswaarden voor geluid uit de Activiteitenbesluit. Zonder maatregelen is ten opzichte van de aanpandige woning een geluidniveau van 69 dB(A) mogelijk. Bij een geluidsbelasting van 80 dB(A) wordt de grenswaarde in de aanpandige woning met 11 dB(A) overschreden.

De verbetering van de geluidsisolatie van de directe scheidingsconstructie door de beschreven maatregelen, zonder maatregelen aan de flankerende vloer en plafondconstructie, bedraagt ten minste ca. 10 dB(A). Door de maatregelen aan (het onderbreken van) de vloer en het (verend ophangen van) het plafond verbetert de geluidsisolatie met vermoedelijk nog ten minste 3 – 5 dB(A). Bij de omschreven voorzieningen is een geluidniveau van 80 dB(A) toelaatbaar. De aanpandige woning is daarbij maatgevend. De voorgenoemde voorstellen voor het verbeteren van de geluidsisolatie worden overgenomen in het bouwplan voor de herbouw van het pand. Daarmee kan een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen gegarandeerd worden.

3.3. Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik van de gronden. In dit bestemmingsplan wordt een woonfunctie mogelijk gemaakt op gronden waar voorheen een Gemengde bestemming lag. De aanwezige bebouwing ter plaatse van deze gemengde bestemming wordt sinds 1996 (al dan niet legaal) bewoond, terwijl het gebruik voorheen een feestzaal en (daarvoor) school was. Gelet op deze geschiedenis is er geen aanleiding om te veronderstellen dat de kwaliteit van de bodem niet geschikt is voor het (met dit bestemmingsplan) planologisch toestaan van een woning.

3.4. Natuurwaarden en soortenbescherming

Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Met de Wnb zijn de verantwoordelijkheden voor het beleidsveld natuur overgedragen van het Rijk aan provinciale staten en gedeputeerde staten.

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten:

1. Het beschermingsregime Vogelrichtlijn (Vrl)
2. Het beschermingsregime Habitatrichtlijn (Hrl)
3. Het beschermingsregime Andere Soorten

Bij verstoring van soorten is geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een geldige gedragscode die van toepassing is op de betreffende soort(en). Vaak is daarnaast ecologische begeleiding en een ecologisch werkprotocol nodig bij de uitvoering van werkzaamheden. Indien nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van soorten niet (kunnen) worden ontzien, is ontheffing noodzakelijk. Ontheffing is niet benodigd indien de functionaliteit van de nesten, (vaste) voortplantingsplaatsen of

rustplaatsen gegarandeerd wordt (het beschadigen en vernielen wordt voorkomen door maatregelen of er zijn voldoende alternatieven).

Natuurwaarden

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (VrI- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Middels een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur / EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in een stedelijke omgeving op een afstand van 1 kilometer van een Natura2000 gebied (zie onderstaande afbeelding). Er is daarnaast ook geen sprake van sloop of nieuwbouw. Nader onderzoek naar gevolgen voor beschermde natuurgebieden of dier- en plantensoorten is dan ook niet noodzakelijk.



3.5. Archeologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij het opstellen van bestemmingsplannen rekenschap worden gegeven van aanwezige archeologische (verwachtings)waarden.

Dit bestemmingsplan ziet uitsluitend op een functiewijziging. De gronden worden niet geroerd door (bouw)werkzaamheden. Er bestaat dan ook geen aanleiding om nader onderzoek naar het aspect archeologie te doen. Op grond van het in 2014 vastgestelde gemeentelijke archeologische beleid zijn de gronden in het plangebied aangeduid als Archeologisch waardevol gebied 3.

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met deze archeologische verwachtingswaarde door het opnemen van een archeologische dubbelbestemming. Op grond van deze dubbelbestemming moet er alvorens (bouw)werkzaamheden worden uitgevoerd in een omvang groter dan 100m², een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.

Beleidskaart bij gemeentelijk archeologiebeleid Brummen

SCHAAL 1:25.000

ZONE

AWG 1	zone met een vastgestelde (zeer) hoge archeologische waarde
AWG 2	zone met een zeer hoge archeologische (verwachtings)waarde
AV 3	zone met een hoge archeologische verwachting
AV 4	zone met een middelmatige archeologische verwachting
AV 5	zone met een lage archeologische verwachting en zone met een middelmatige archeologische verwachting voor watergebonden objecten
	oppervlaktewater
NVT	reeds vrijgegeven
	archeologische onderzoeksgebieden



Uitsnede uit beleidskaart Archeologie (plangebied wit omkaderd).

3.6. Overige aspecten

Verkeer en Parkeren

Ten opzichte van de op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan toegestane functies (bedrijven en horeca) neemt de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie met dit bestemmingsplan af. Aan de overzijde van het plangebied (ook aan de Buurtweg) heeft initiatiefnemer de beschikking over 14 parkeerplaatsen. Gelet op de parkeerkencijfers van het CROW moet gelet op de toegestane functies (kantoren / dienstverlening / overige bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1) rekening worden gehouden met een parkeerbehoefte van 2,8 parkeerplaatsen per 100 m². Aangezien voor deze functies 175m² beschikbaar is, betekent dit 4,9 parkeerplaatsen. Naast de functie kantoor / dienstverlening / overige bedrijfsmatige activiteiten biedt het bestemmingsplan (binnen de gemengde bestemming) de mogelijkheid van twee verblijfsrecreatieve eenheden en één woning. Deze verblijfsrecreatieve eenheden dienen volgens de bestemmingsregeling beiden de beschikking te hebben over 1 parkeerplaats. Daarnaast wordt ter plaatse van de Buurtweg 31a een woning toegestaan. Bij deze woning zijn echter voldoende mogelijkheden om op eigen terrein in de parkeerbehoefte te voorzien.

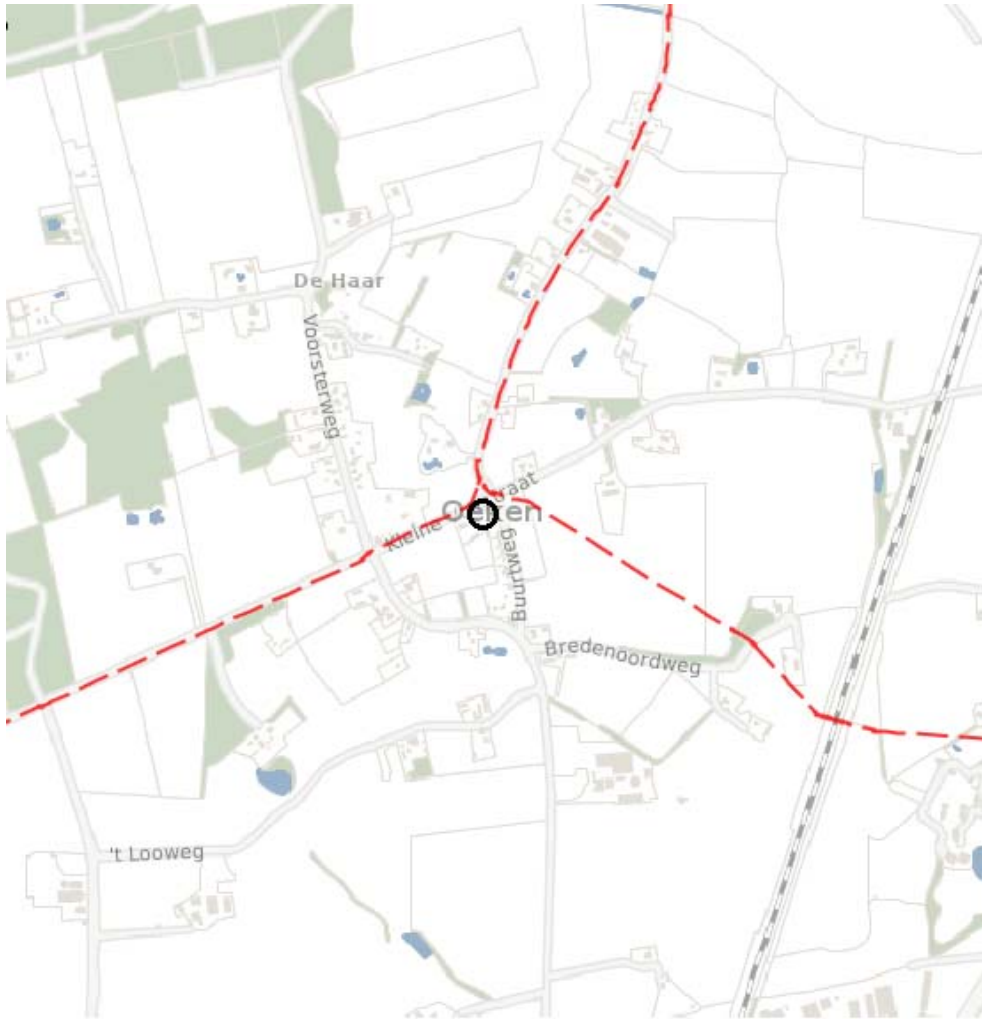


Vorenstaande betekent dat initiatiefnemer gelet op de beschikbaarheid van 14 parkeerplaatsen in het openbare gebied, over ruim voldoende parkeergelegenheid beschikt. In onderstaande afbeelding is het parkeerterrein aan de ten overzijde van het plangebied weergegeven.

Externe veiligheid

In de directe omgeving van het plangebied (een cirkel van 1 km) komt één risicovol object voor. Dit betreft een gasleiding (T splitsing van gasleidingen) op 8,5 meter van het plangebied (zie onderstaande afbeelding).

De plaatsgebonden risicocontour van dit object ligt op de leiding zelf en kent dus geen overlap met het plangebied. Het groepsrisico van de leiding is niet relevant omdat door voorliggend bestemmingsplan de bevolkingsdichtheid in de omgeving van het risicoveroorzakende object niet toeneemt.



Uitsnede van de risicokaart met het plangebied binnen de zwarte cirkel.

Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt.
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde). Het gaat hier bijvoorbeeld om woningbouwlocaties met één ontsluitingsweg en niet meer dan 1.500 nieuwe woningen, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen.
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden nadat de EU in april 2009 derogatie heeft verleend.

Met dit bestemmingsplan, een functiewijziging van een bestaand gebouw, neemt het aantal verkeersbewegingen niet toe. Dit project zal dan ook niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere beschouwing van /onderzoek naar dit aspect is daarmee niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening staat dat in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt opgenomen op welke wijze in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de in of nabij het plangebied voorkomende cultuurhistorische waarden.

In en nabij het plangebied zijn geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig.

Verder vindt met voorliggend bestemmingsplan slechts een functiewijziging van een bestaand gebouw plaats, zodat het bestemmingsplan ook (nagenoeg) geen gevolgen voor eventuele cultuurhistorische waarden zou kunnen hebben.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan heeft geen betrekking op een nieuw bouwplan doch slechts op een functieverandering van een bestaand gebouw. Met deze functieverandering zijn afgezien van de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan geen kosten gemoeid. Deze kosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Er zal met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst en planschadeovereenkomst worden gesloten.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op 21 juni 2016 heeft de initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd om belangstellenden te informeren over de voorgenomen bestemmingsplanherziening. Op deze avond waren 19 belangstellenden aanwezig. Een verslag van deze avond is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

4.3. Procedure

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn.

Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de verschillende vooroverlegpartners. In totaal zijn twee vooroverlegreacties ontvangen. Het waterschap Vallei en Veluwe laat in een reactie weten geen opmerkingen te hebben. De provincie Gelderland heeft in een reactie laten weten dat er geen provinciale belangen aan de orde zijn. De ontvangen overlegreacties vormen dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De voorbereiding van het besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan heeft gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen ingekomen.

Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking.

5. TOELICHTING JURIDISCHE REGELING

Een bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (in digitale zin verbeelding genoemd), regels en een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting niet. De juridische regeling van dit bestemmingsplan is gebaseerd op de juridische regeling van het bestemmingsplan “Kleine Kernen”.

Verbeelding

De verbeelding en de regels moeten in onderlinge samenhang worden gelezen. Op de verbeelding staan bestemmingen (in casu Gemengd-1, Wonen, Tuin en Waarde – Archeologische verwachting zeer hoog) en aanduidingen (in casu een bouwvlak) waarmee verwezen wordt naar de regels.

Regels

De regels bij een bestemmingsplan bestaan uit 4 hoofdstukken. Hieronder worden de hoofdstukken kort besproken:

Hoofdstuk 1 begrippen en wijze van meten

In hoofdstuk 1 worden de begrippen die in het bestemmingsplan worden gehanteerd gedefinieerd.

Naast de begrippen wordt in dit hoofdstuk uitgelegd op welke wijze de in de regels voorgeschreven maten moeten worden gemeten.

Hoofdstuk 2 bestemmingsregels

Het plangebied bestaat uit drie adressen Buurtweg 31a, Buurtweg 33a en Buurtweg 33. De gronden met het adres Buurtweg 31a zijn bestemd als Tuin en Wonen.

Wonen

Op de gronden met de bestemming Wonen is een woning met bijgebouwen en een aan huis gebonden beroep toegestaan

Tuin

De bestemming Tuin is gelegen op de gronden die voor de voorgevel van de woning (31a) en evenwijdig aan de voorgevel van de woning op nummer 29 zijn gelegen. Binnen deze bestemming zijn geen zelfstandige gebouwen toegestaan. Erkers en aanbouwen zijn onder voorwaarden (die in de regels staan beschreven) wel toegestaan.

Gemengd-1

Naast de bestemming Wonen en Tuin is een gedeelte van het gebouw (Buurtweg 33 en 33a) bestemd als Gemengd-1. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- bedrijven in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1 bij de regels;
- kantoren;
- dienstverlening;

- praktijkruimten;
- verblijfsrecreatie, met dien verstande dat er niet meer dan 2 verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan;
- wonen, met dien verstande dat er niet meer dan 1 woning is toegestaan;
- het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep;

Waarde-Archeologische verwachting zeer hoog

Naast de enkelbestemmingen Gemengd-1, Tuin en Wonen zijn de gronden ook voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting zeer hoog. Indien (bouw)werkzaamheden betrekking hebben op een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van 30 cm beneden maaiveld dan is het verplicht om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Deze verplichting geldt niet voorzover de bouwwerkzaamheden betrekking hebben op de herbouw van een gebouw.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels zijn algemene bepalingen opgenomen die zowel binnen de bestemming Gemengd-1, Tuin als de bestemming Wonen van toepassing zijn.

Hoofdstuk 4 Overgangsrecht en slotregel

Het overgangsrecht moet ingevolge het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening verplicht worden opgenomen in bestemmingsplannen. Het overgangsrecht is van toepassing indien een bestaand en onder het vorige bestemmingsplan toegestane gebruik wordt wegbestemd terwijl het nieuwe gebruik dat wel wordt toegestaan nog niet gerealiseerd is. Op dat moment mag het wegbestemde gebruik worden voortgezet totdat het nieuwe gebruik wordt gerealiseerd. Aangezien in deze situatie het bestaande gebruik (wonen) overeenkomt met de bestemming Wonen, is het overgangsrecht voor de situatie waarop dit bestemmingsplan ziet, niet van toepassing.

In de slotregel is de officiële naam van het bestemmingsplan weergegeven.