Regels

Bestemmingsplan "Buitengebied, Cortenoeverseweg 105"

Rombou

Bezoekadres : Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle
Postadres : Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Datum : 28 mei 2014

Status : ontwerp

Adviseur : Ing. D.J. Hengeveld
Telefoon : (088) 888 66 61
Fax : (088) 888 66 62
E-mail : info@rombou.nl

Buitengebied, Cortenoeverseweg 105

Inhoudsopgave Regels

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**19**
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschap	19
Artikel 4	Verkeer	24
Artikel 5	Waarde - Archeologie laag	25
Artikel 6	Water	29
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**31**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	31
Artikel 8	Algemene bouwregels	32
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 10	Overige regels	34
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**35**
Artikel 11	Overgangsrecht	35
Artikel 12	Slotregel	37

Bijlage 1	**Landschapsplan**
Bijlage 2	**Aanlegtekening sloot**

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Cortenoeverseweg 105 van de gemeente Brummen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0213.BPBG700027-on01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aardwetenschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen, zoals steilranden en bodemtypen;

1.5 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf met agrarische doeleinden;

1.7 agrarische doeleinden

doeleinden die gericht zijn op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren, tenzij anders is bepaald in deze regels;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 bed and breakfast

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt;

1.10 bestaand

bij bouwwerken: bestaande bouwwerken, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan aanwezig waren of krachtens een verleende bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen worden of mogen worden gebouwd;
bij gebruik: bestaand gebruik dat bestond op het tijdstip ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijgebouw

een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.13 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.14 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.15 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.16 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk, landschapselement of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk, landschapselement of dat gebied heeft gemaakt;

1.17 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.18 dienstwoning

een (gedeelte van een) gebouw, noodzakelijk voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, belast met het beheer van en/of toezicht op het krachtens deze regels toegelaten (agrarisch) bedrijf of instelling;

1.19 diepploegen

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,80 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

1.20 ecologische waarden

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de aanwezigheid en samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten EHS en de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000[1];

1.21 escortbedrijf

het bedrijfsmatig, of in een omvang alsof die bedrijfsmatig is, prostitutie aanbieden door een natuurlijke persoon of rechtspersoon, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en bemiddelingsbureaus;

1.22 extensief recreatief medegebruik

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, paardrijden, (water)fietsen en kanoën;

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 groepsaccommodatie

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, bestemd voor recreatief verblijf door groepen van personen waarin gemeenschappelijk gebruik wordt gemaakt van keuken en verblijfsruimten;

1.25 hobbymatige basis houden van dieren

het uit liefhebberij/vrijetijdsbesteding houden van dieren waarbij de omvang van de activiteit niet meer bedraagt dan € 3.000 standaardopbrengst (SO);

1.26 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is;

1.27 huishouden

zelfstandige bewoning door een persoon, een gezin of een andere, minder traditionele woonvorm, waarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning, van continuïteit in de samenstelling van de groep en van een zekere mate van onderlinge verbondenheid;

1.28 intensieve veehouderij

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf of een deel daarvan dat gebruikt wordt voor het houden van vee, pluimvee, nertsen, konijnen, vissen en wormen waarbij dit houden geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melkrundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.29 kas

een gebouw waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal ten behoeve van het kweken van vruchten, bloemen en/of planten, zoals tevens een schuurkas en een permanente boog-/ tunnelkas;

1.30 kernkwaliteiten

de belangrijkste landschappelijke en ecologische kenmerken van de onderscheiden delen van het beschermde gebied. Het behoud van de identiteit van de onderscheiden delen is alleen mogelijk als deze kernkwaliteiten niet worden aangetast;

1.31 landhuis

een gebouw of een complex van gebouwen dat vanwege zijn cultuurhistorische, architectonische en monumentale waarde in relatie met zijn cultuurhistorisch waardevolle omgeving als waardevol wordt beschouwd;

1.32 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van levende en niet-levende natuur;

1.33 manege

een gebruiksgerichte, dienstverlenende paarden- en ponyhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en/of pony's binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit genereren van inkomsten;

1.34 natuur

alle levende organismen, hun habitats, de ecosystemen waarvan zij deel uitmaken en de daarmee verbonden uit zichzelf functionerende ecologische processen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten EHS en de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000;

1.35 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de aanwezigheid en de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur, zoals geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen. Hiertoe worden in ieder geval gerekend de kernkwaliteiten EHS en de instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000;

1.36 nevenfuncties

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de hoofdactiviteit binnen een bouwperceel;

1.37 nutsvoorziening

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, gasreduceerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;

1.38 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.39 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.40 opgaande teelt of gewas

teelt of gewas hoger dan 30 cm;

1.41 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

1.42 paardenbak

een terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.43 peil

de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.44 permanente bewoning

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf;

1.45 seksinrichting

een voor publiek toegankelijk, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoning van erotische-pornografische aard plaatsvindt. Hieronder wordt in elk geval verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 (sleuf)silo

een bouwwerk - geen mestopslagplaats zijnde - voor het opslaan van agrarische producten;

1.47 stacaravan

een gebouw, onder welke benaming ook aangeduid, dat uitsluitend of in hoofdzaak dient of kan dienen tot recreatief woon-, dag- of nachtverblijf van een of meer personen en dat door de aanwezigheid van een chassis, assenstelsel en wielen over korte afstand naar een vaste standplaats kan worden verreden, doch dat niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen als aanhangsel van een personenauto te worden voortbewogen. Ook indien dit gebouw wegens daaraan of daarbij aangebrachte wijzigingen of voorzieningen niet of niet meer geschikt is om te worden verreden, wordt het voor de toepassing van dit plan aangemerkt als stacaravan.

1.48 Standaardbedrijfsopbrengst (SO)

de gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald volgens de Landbouwtelling van het Centraal Bureau voor de Statistiek;

1.49 teeltondersteunende voorzieningen

bouwwerken, niet zijnde kassen, die door grondgebonden agrarische bedrijven toegepast worden om de teelt van fruit, bomen, groente of potplanten te bevorderen en te beschermen; hieronder wordt mede begrepen afdekfolies;

1.50 theeschenkerij

een horecabedrijf dat als nevenfunctie bij een andere hoofdfunctie is gesitueerd en is gericht op het overdag verstrekken van dranken en etenswaren;

1.51 verblijfsrecreatie

een vorm van recreatief verblijf, buiten het hoofdverblijf/de eerste woning elders van de gebruikers, waarbij sprake is van overnachting(en) anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of vaartuig of overnachting(en) bij familie of kennissen;

1.52 waterbeheerder

een beheerder zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet;

1.53 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc.

1.54 waterkwaliteit

de chemische kwaliteit zowel als de ecologische kwaliteit van de oppervlaktewateren en van het grondwater;

1.55 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten, c.q. gerekend:

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.5 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, luifels, gevelversieringen, standleidingen voor hemelwater, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- of kroonlijsten, overstekende daken goten, erkers, serres, balkons, trappen, bordessen, funderingen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan één meter bedraagt.

2.7 Uitzondering goothoogte dakkapellen, wolfseinden en entreepartijen

Bij de berekening van de goothoogte worden wolfseinden, dakkapellen en entreepartijen buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor “Agrarisch met waarden - Landschap” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden, met dien verstande dat intensieve veehouderij niet is toegestaan;
b. het behoud, beheer en/of herstel van de landschappelijke, aardwetenschappelijke en ecologische waarden, waaronder de bescherming en instandhouding van het bodemreliëf en beslotenheid / houtopstanden;
c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met tevens ondergeschikt:

d. bestaande fiets- en wandelpaden;
e. gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;

met daarbij behorende:

f. erven;
g. parkeervoorzieningen binnen het bouwvlak;
h. bestaande ontsluitingswegen en -paden.

3.1.2

Paardenbakken zijn niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1

Op gronden met deze bestemming zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan.

a. voor *gebouwen* geldt het volgende:
    1. uitsluitend mag binnen het bouwvlak worden gebouwd;
    2. het aantal dienstwoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, met dien verstande dat in afwijking hiervan geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het ter plaatse aangegeven

aantal dienstwoningen is toegestaan;

3. voor de dienstwoningen geldt een maximum van 165 m^2;
4. voor de dienstwoningen, de bedrijfsgebouwen en bijgebouwen dienen de volgende maximale hoogtematen in acht te worden genomen;

goothoogte / bouwhoogte (in meters)	
dienstwoningen	5/ 9
bijgebouwen	3 / 7
bedrijfsgebouwen	6 / 12

b. ingeval de bestaande oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte van de vergunde dienstwoningen en bedrijfsgebouwen groter of hoger zijn dan de in de vorige leden genoemde maten, gelden deze als maximum;

c. voor *bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen,* geldt het volgende:

1. de in onderstaande tabel opgenomen *bouwwerken geen gebouwen zijnde, niet zijnde teeltondersteunende voorzieningen*, zijn uitsluitend op het bouwvlak toegestaan met de volgende maximale bouwhoogte:

bouwwerken geen gebouwen zijnde	bouwhoogte (in meters)
sleufsilo's	2,5
verlichtings- en vlaggenmasten	8
mestsilo's	4
silo's	12
overkappingen	3

2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak mag maximaal 2 m bedragen met uitzondering van schuttingen en andere terreinafscheidingen, die gelegen zijn voor de voorgevel of in het verlengde daarvan, waarvoor een maximale bouwhoogte geldt van 1 meter;
3. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 1,25 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het houden van meer dan 440 melkkoeien en 265 stuks vrouwelijk jongvee of het houden van dieren van een andere diercategorie.

3.3.2

De gebruiker is verplicht het landschappelijkinrichtingsplan als omschreven in bijlage 1 Landschapsplan na het in gebruik nemen van de bouwvlak uit te voeren en in stand te houden.

3.3.3

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het opslaan van materialen en goederen in de open lucht buiten het bouwvlak;

3.3.4

Het bepaalde in artikel 3.3.3 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1.1 sub a voor het toestaan van een bed and breakfast en/of een theeschenkerij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke maximale oppervlakte voor deze nevenfunctie bedraagt 100 m^2, met dien verstande dat bed and breakfast uitsluitend in de woning en aangebouwde bijgebouwen is toegestaan met een omvang van maximaal 5 kamers;
b. het parkeren behorende bij de activiteit vindt plaats binnen het bouwvlak;
c. de verkeersaantrekkende werking neemt niet of slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld;
d. er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen (en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad).

3.4.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
b. aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
e. aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadiging van de beplanting tengevolge kunnen hebben.

3.4.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in artikel 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud binnen en buiten het bouwvlak;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;
c. werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning zijn of mogen worden uitgevoerd;
d. het aanleggen van erfverhardingen binnen het bouwvlak;

3.4.3 Afwegingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 3.4.2 wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een terzake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige)

gevolgen voor de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;

b. de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;

c. geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;

d. geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;

e. geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke -, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Verkeer” aangewezen grond is bestemd voor:

a. verkeersvoorzieningen;
b. verharde wegen en paden;

met tevens ondergeschikt

c. groenvoorzieningen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan waarvoor geldt:

a. de bouwhoogte van bewegwijzering en verlichtingsmasten bedraagt maximaal 8 m;
b. de bouwhoogte van overige bouwerken geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal
   2 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2 voor het oprichten van antennemasten, met dien verstande dat:

a. de bouwhoogte niet meer dan 40 mmag bedragen;
b. de technische noodzaak dient te worden aangetoond.

Artikel 5 Waarde - Archeologie laag

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Waarde - Archeologie laag” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

5.2.1

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

5.2.2

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.2.1 genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

5.2.3

In de situatie als bedoeld in artikel 5.2.2, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.2.4

Het bepaalde in 5.2.1 is niet van toepassing indien :

a. de aanvraag betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;

b. de aanvraag betrekking heeft op vervanging van een of meer bouwwerken waarvan de totale te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 2500 m^2;
c. de aanvraag betrekking heeft op een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m.
d. er een archeologisch onderzoek is uitgevoerd en advies is gevraagd aan de regioarcheoloog, waaruit is gebleken dat er geen archeologisch resten zijn aangetroffen

5.2.5

Indien het bepaalde in artikel 5.2.3, onderdeel b van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

5.2.6

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 5.2.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 5.2.3, is het bepaalde in artikel 5.2.4, aanhef en de onderdelen b en c, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.2.5 is van overeenkomstige toepassing.

5.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.3.1

Het is verboden om op of in de gronden bedoeld in artikel 5.1, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van burgemeester en wethouders (aanlegactiviteit) de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 30 cm;
b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
c. verlagen of verhogen van het waterpeil;

d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen.

5.3.2

Het verbod als bedoeld in artikel 5.3.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 5.2 van toepassing is;
b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m2;
c. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning, of ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

5.3.3

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.2.1, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, is vastgesteld.

5.3.4

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in artikel 5.3.3 genoegzaam blijkt dat:

a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de aanlegvergunning verbonden voorschriften.

5.3.5

In de situatie als bedoeld in artikel 5.3.4, onderdeel b, kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen

kwalificaties.

5.3.6

Indien het bepaalde in artikel 5.3.5, onderdeel c, van toepassing is, wordt in de voorschriften geregeld wat de gevolgen zijn bij vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

5.3.7

Op een aanvraag die betrekking heeft op een terrein waarvoor reeds eerder een omgevingsvergunning is afgegeven, bedoeld in artikel 5.3.1, waaraan voorschriften zijn verbonden als bedoeld in artikel 5.3.5, is het bepaalde in artikel 5.3.2, aanhef en onderdeel b, niet van toepassing. Burgemeester en wethouders kunnen in een zodanig geval bepalen dat de aanvrager een nieuw rapport moet overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld. Het bepaalde in de artikelen 5.3.4, 5.3.5en 5.3.6 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. waterstaatkundige en waterhuishoudkundige voorzieningen;
b. het behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden.

6.2 Bouwregels

Op gronden met deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming toegestaan, waarvoor geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de gronden binnen deze bestemming de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
b. aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
d. werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
e. aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
f. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadiging van de beplanting tengevolge kunnen hebben.

6.3.1 Uitzondering vergunningsplicht

Het in artikel 6.3 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van natuur- en bosbeheer;

c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die voortkomen uit de tekening en dwarsprofielen zoals opgenomen in de bijlage 2 Aanlegtekening sloot van de regels.

6.3.2 Afwegingscriteria

De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.3 wordt slechts verleend indien en voor zover:

a. de aanvrager de noodzaak van het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden aantoont op basis van een onderzoek door een ter zake deskundige partij waarbij tevens de mogelijke significante (nadelige) gevolgen voor de cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische waarden en de waterhuishoudkundige kwaliteiten in beeld zijn gebracht;
b. de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, waarop de vergunning betrekking heeft, noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik van de gronden overeenkomstig hun bestemming;
c. geen significante aantasting plaatsvindt van de ruimtelijke kwaliteiten van de gronden;
d. geen significante aantasting plaatsvindt van de waterhuishoudkundige situatie met betrekking tot de waterkwaliteit en -kwantiteit;
e. geen significante aantasting plaatsvindt van de natuur-, landschappelijke -, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene regels over bestaande afstanden en andere maten

8.1.1

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedragen dan involge hoofdstuk 2 voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.1.2

In die gevallen dat afstanden tot, en bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet dan wel de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

8.2 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de parkeervoorzieningen;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval gerekend:

a. het opslaan van materialen en goederen binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap' in de open lucht buiten het bouwvlak met uitzondering van kuilvoerplaten die, uitsluitend in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap', aansluitend aan het bouwvlak mogen worden opgericht;
b. het gebruik van gebouwen voor de exploitatie van een seksinrichting.

9.2 Uitzondering

Het bepaalde in 9.1 sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Algemene regels

10.1.1 Voorrangsregel

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 6 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3

Artikel 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Uitzondering

Artikel 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Buitengebied, Cortenoeverseweg 105 van de gemeente Brummen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ……..

De griffier, De voorzitter,

Eindnoten

1. Voor een beschrijving van de kernkwaliteiten EHS en instandhoudingsdoelstellingen Natura 2000 wordt verwezen naar de toelichting.

Bijlagen

Bestemmingsplan "Buitengebied, Cortenoeverseweg 105"

Rombou

Bezoekadres : Zwartewaterallee 14, 8031 DX Zwolle
Postadres : Postbus 240, 8000 AE Zwolle

Datum : 28 mei 2014

Status : ontwerp

Adviseur : Ing. D.J. Hengeveld
Telefoon : (088) 888 66 61
Fax : (088) 888 66 62
E-mail : info@rombou.nl

Inhoudsopgave

Bijlage 1 **Landschapsplan**

Bijlage 2 **Aanlegtekening sloot**

HERVESTIGING
MELKVEEHOUDERIJ
Cortenoeverseweg Brummen

HERVESTIGING MELKVEEHOUDERIJ

Cortenoeverseweg Brummen

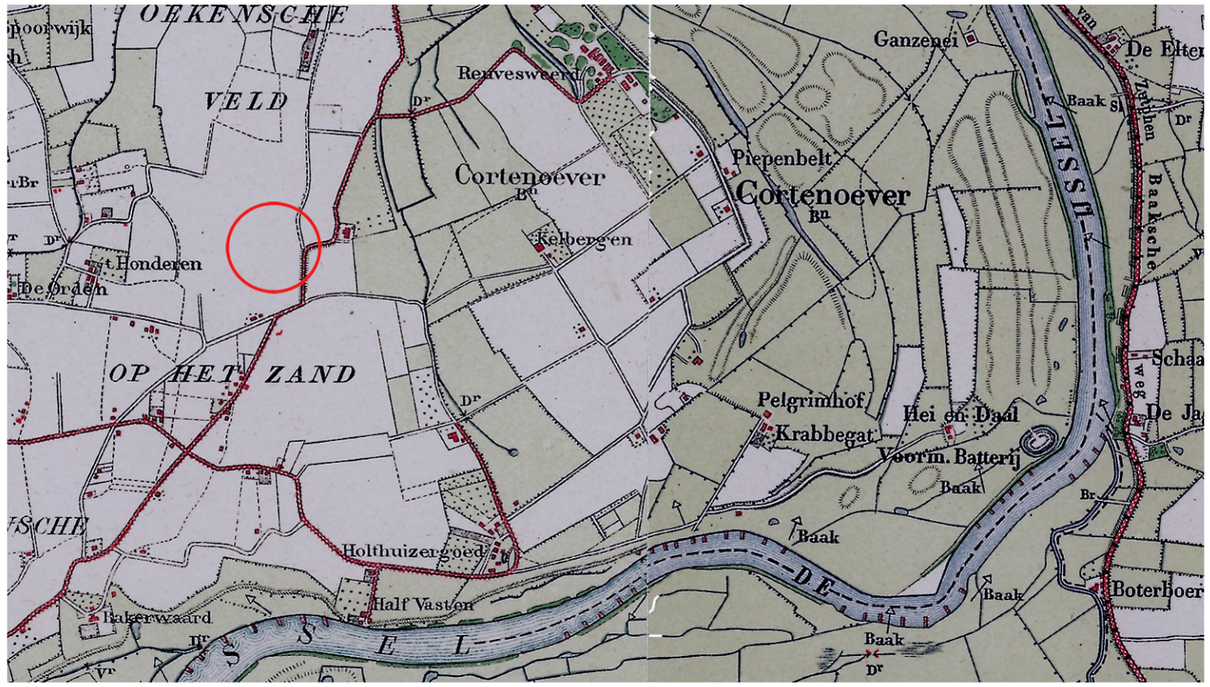
opdrachtgever:
Firma Beker
Holthuizerweg 11
6971 JE Brummen

ROMBOU B.V. ism

Bureau Poortvliet&Partners
tuin- en landschapsarchitetcten bnt
Postbus 16
7360 AA Beekbergen
+31 55 506 2981

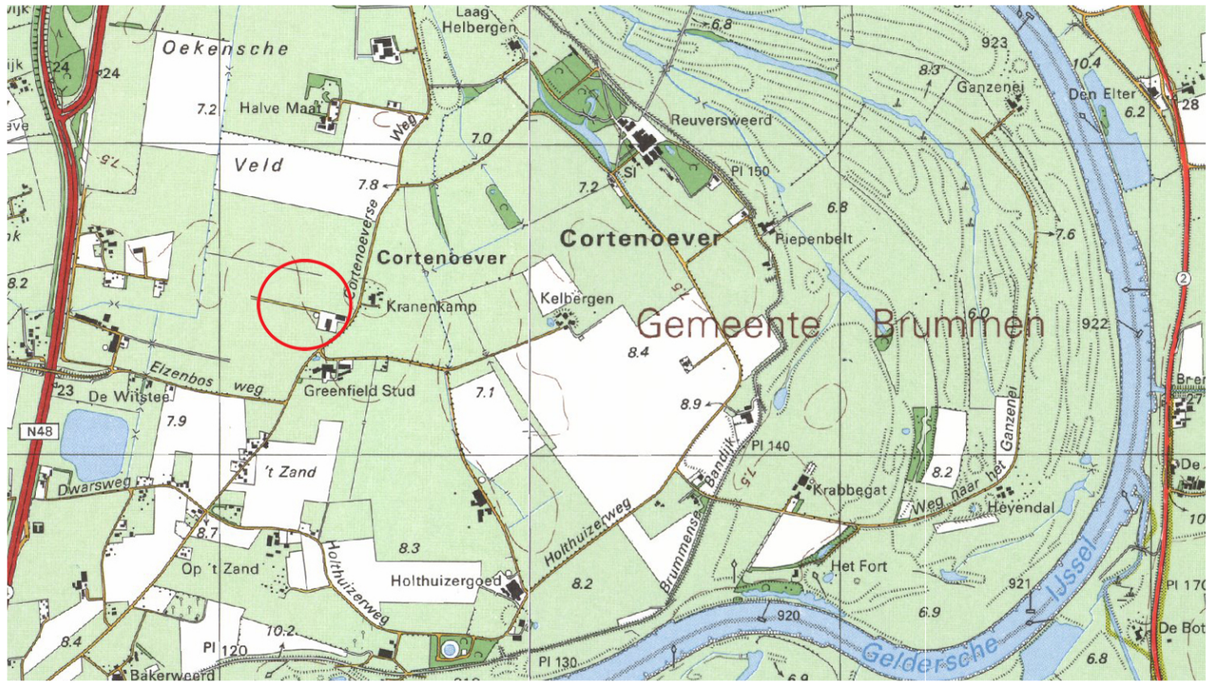
projectnr: ag-34301-14
15 april 2014
www.poortvlietenpartners.nl
info@poortvlietenpartners.nl

HISTORISCH LANDSCHAPPELIJKE ONTWIKKELINGEN CORTENOEVER



1909

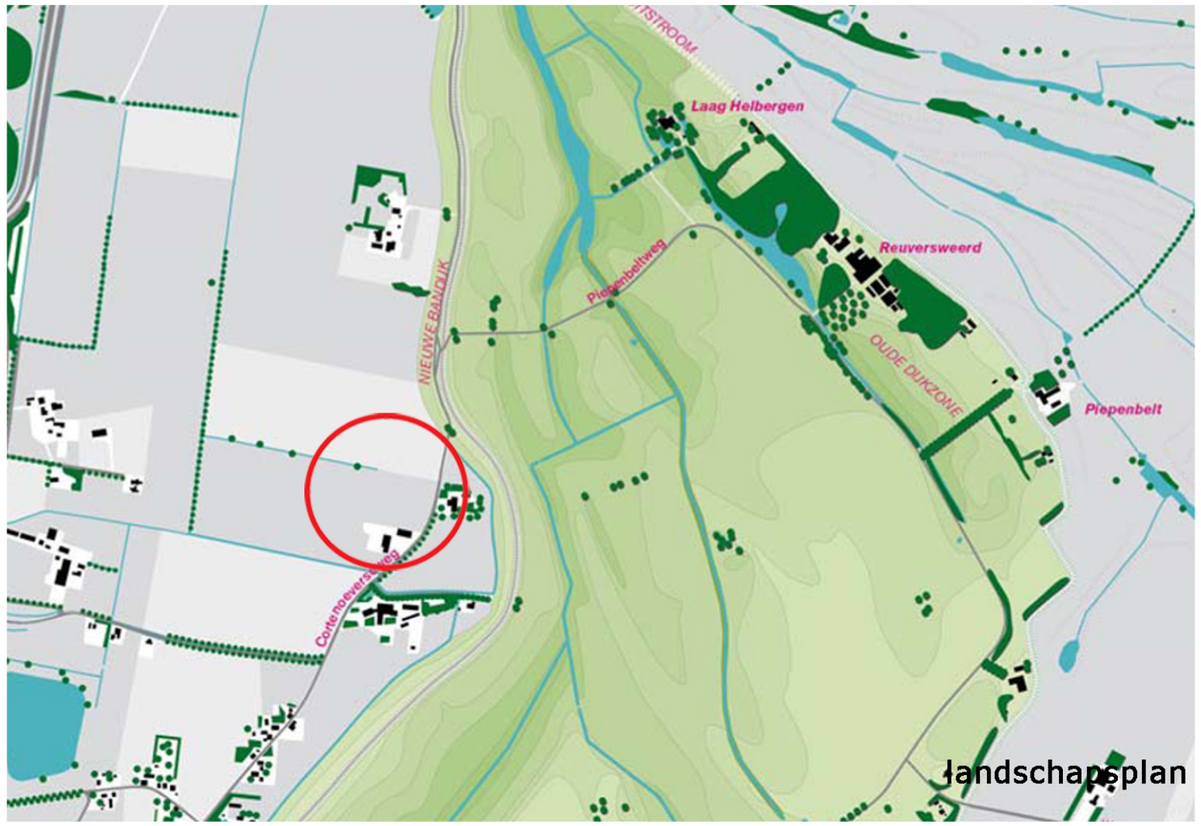
1954



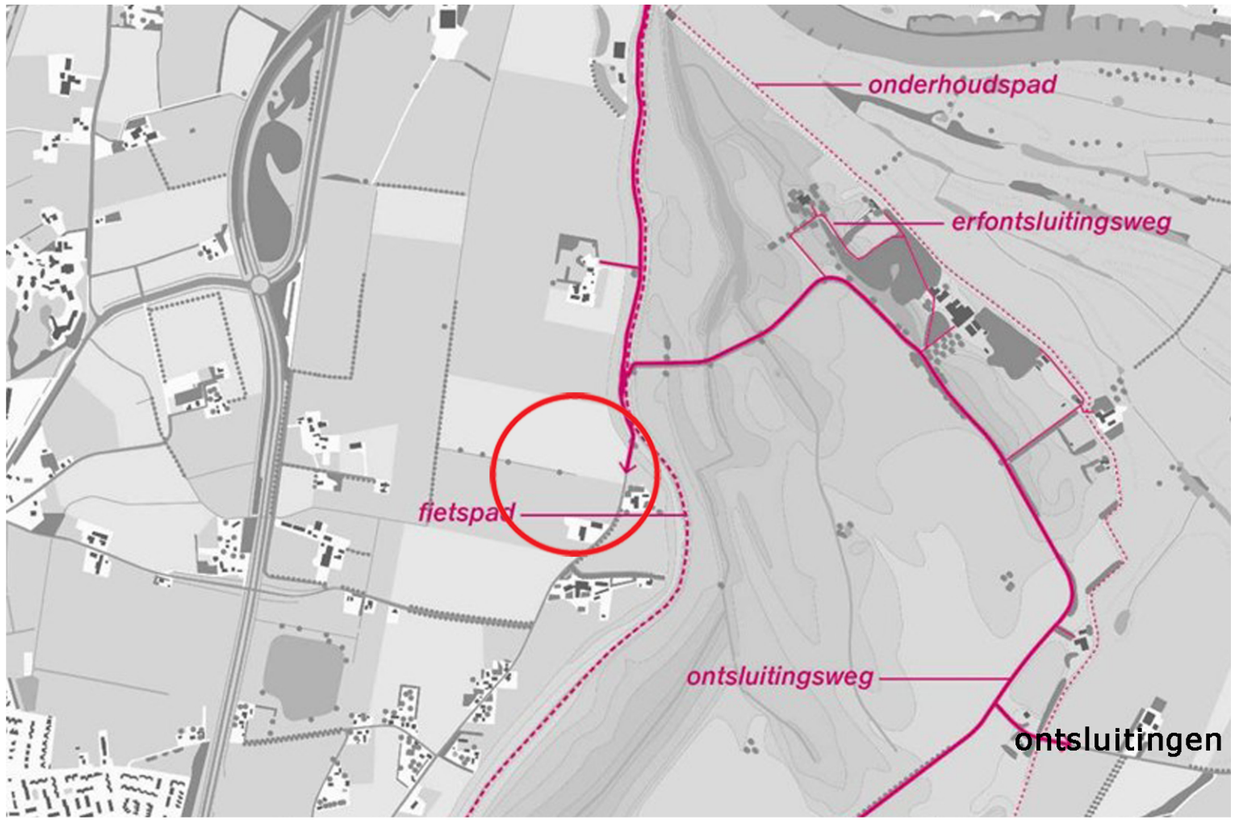
1995

2008

Luchtopname



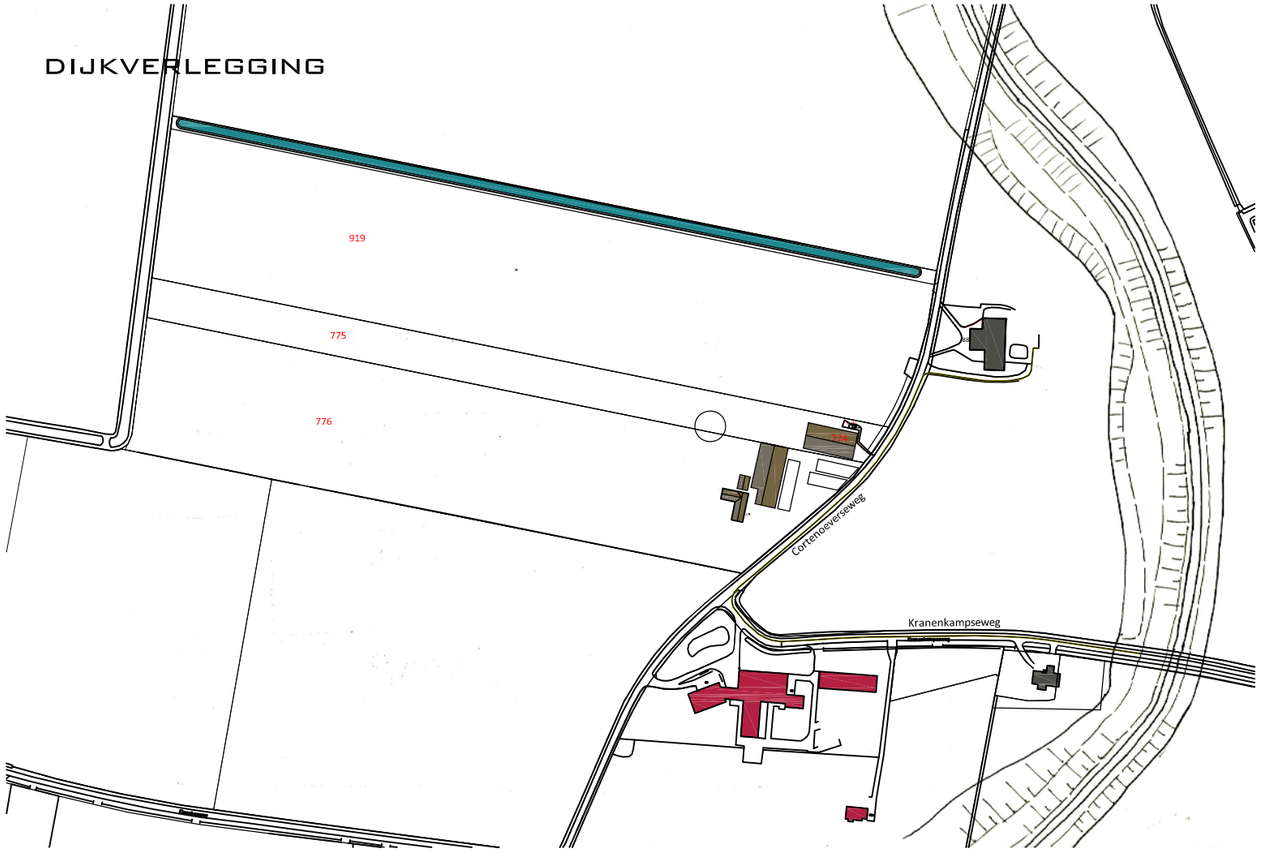
landschapsplan



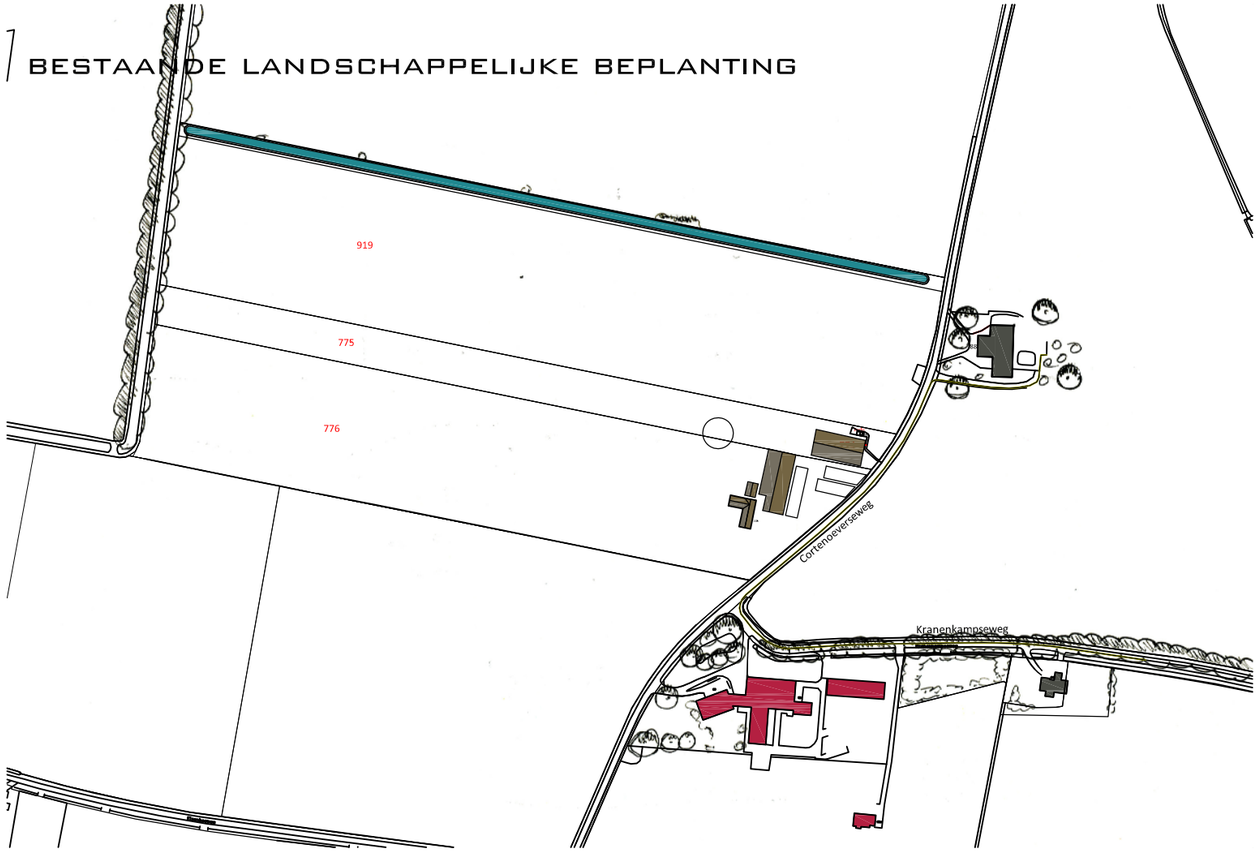
ontsluitingen

toekomstige situatie

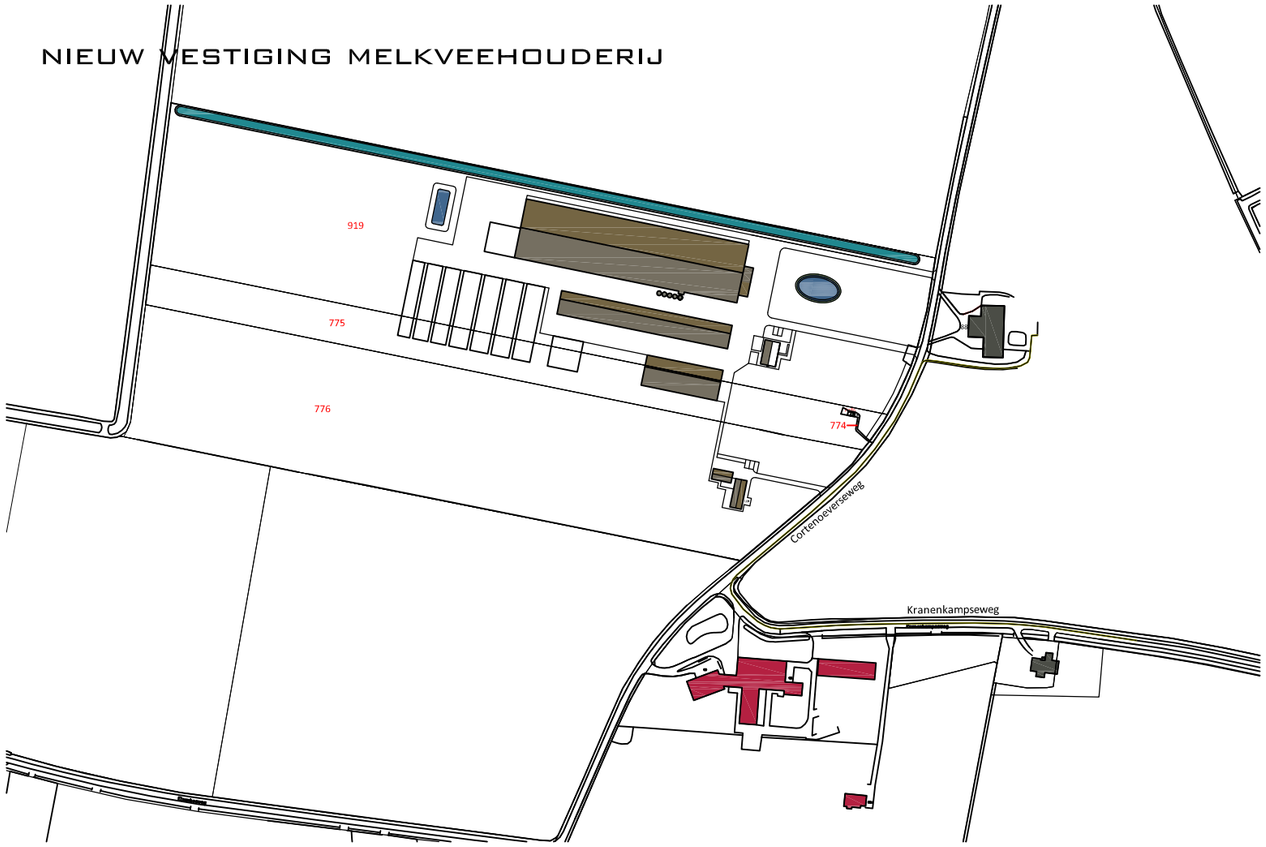
DIJKVERLEGGING



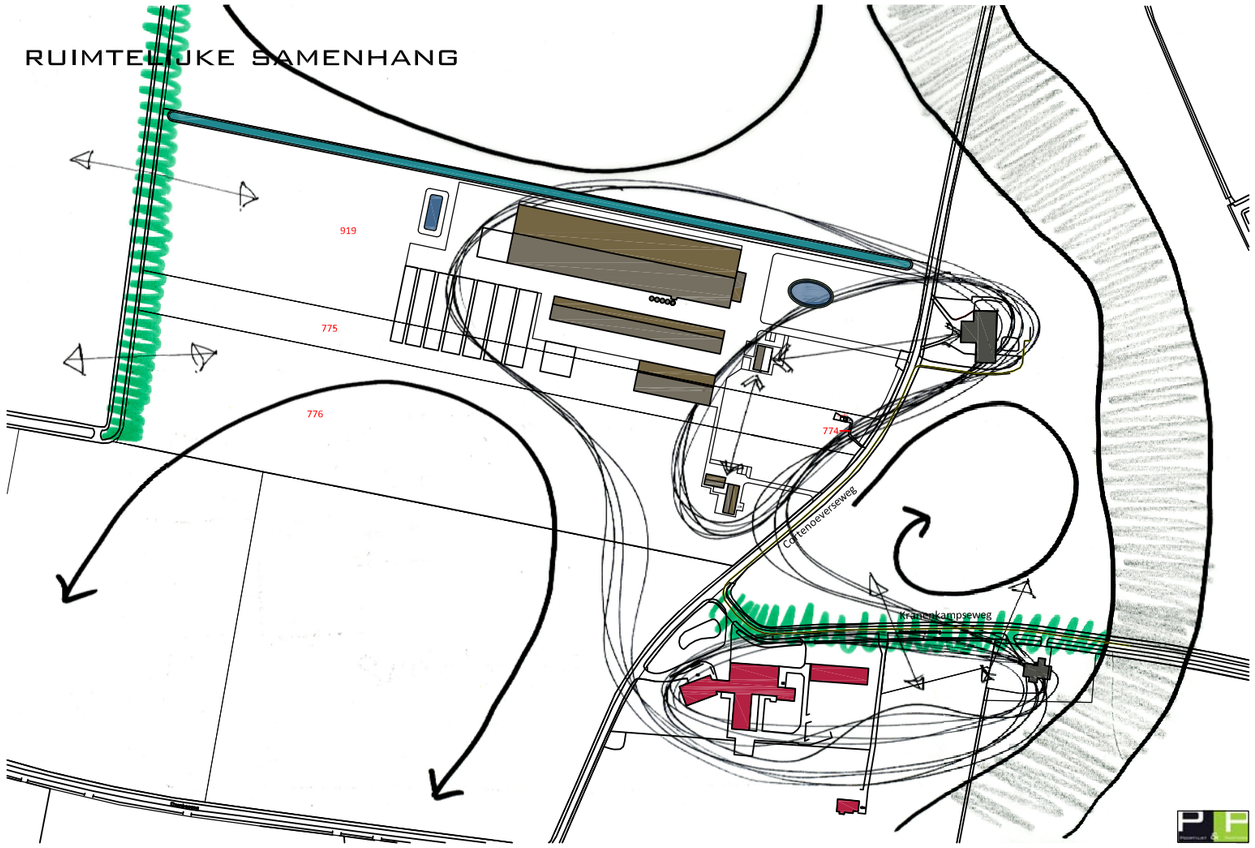
BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE BEPLANTING



NIEUW VESTIGING MELKVEEHOUDERIJ



RUIMTELIJKE SAMENHANG



bureau poortvliet & partners tuin- en landschapsarchitecten bnt ©
postbus 16 7360 aa beekbergen
+31(0)55-506 2981 info@poortvlietenpartners.nl

projectnr.:	ag-34301-14	projectnaam:	landschaps- en erfplan melkveehouderij
tek.nr.:	1/1		
schaal.:	1_1000		
formaat:	A-3		
datum.:	april 2014	opdrachtgever:	Firma Beker Holthuizerweg 11 6971 JE Brummen
wijziging:			

alle auteursrechten voorbehouden

legenda

- 1 a bedrijfswoning
- 1 b bedrijfswoning best.
- 2 a ligboxenstal
- 2 b jongveestal
- 2 c werktuigenberging
- 3a sleufsilo's voor voeropslag met gras talud
- 3b voersilo's
- 4 mestplaat met talud
- 5 spoelplaats
- 6a erfverharding
- 6b parkeren bezoekers
- 7a hemelwateropslag (400/600 m³)
- 7b infiltratiegreppel (120/200 m³)
- 7c kwelsloot (waterschap)
- bomen
- hoogstam fruitbomen
- houtsingel
- hagen
- vakbeplanting
- moestuin
- grasweide
- route landbouw- en werkverkeer

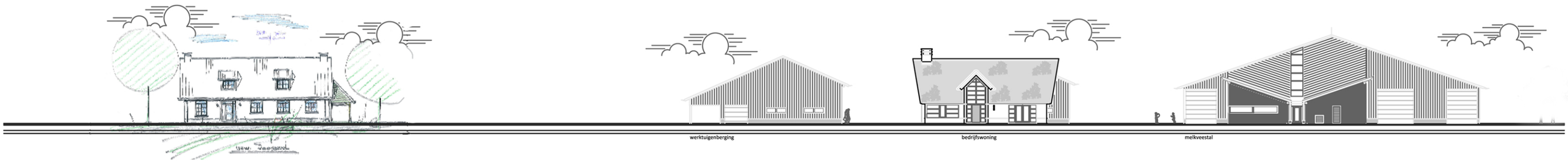
bureau poortvliet & partners tuin- en landschapsarchitecten bnt ©
postbus 16 7360 aa beekbergen
+31(0)55-506 2981 info@poortvlietenpartners.nl

projectnr.:	ag-34301-14	projectnaam:	landschaps- en erfplan melkveehouderij
tek.nr.:	1/1		
schaal.:	1_1000		
formaat:	A-3		
datum.:	april 2014	opdrachtgever:	Firma Beker Holthuizerweg 11 6971 JE Brummen
wijziging:			

alle auteursrechten voorbehouden

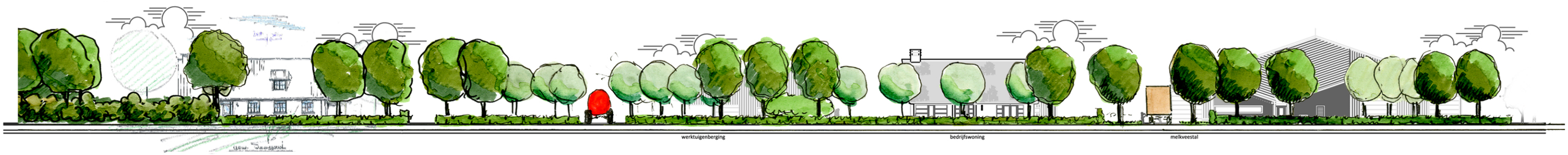
Cortenoeversewegg
Kranenkampseweg
Kranenkampseweg
Brandboseweg
10
25
50
100
150
200 m

situatie



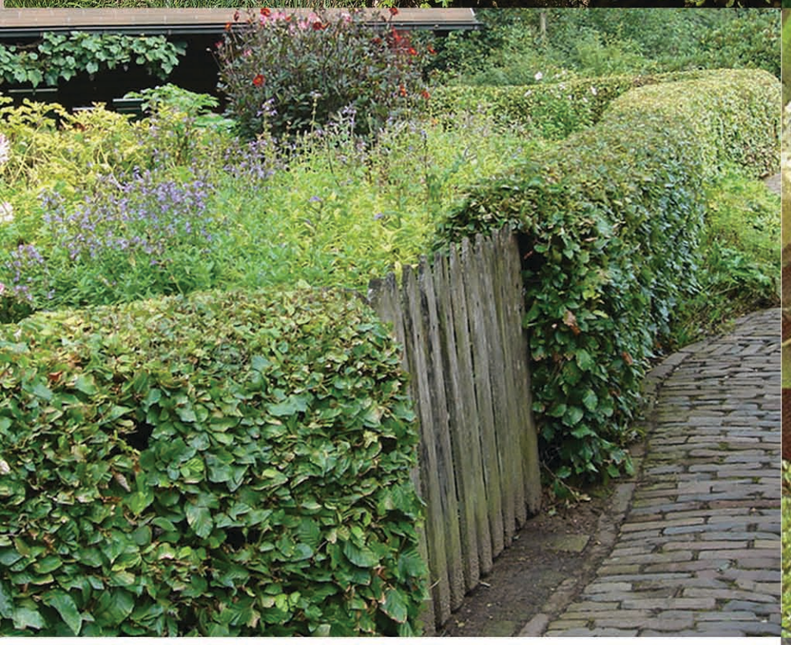
Totaal gevelbeeld met beide bedrijfswoningen

schaal: 1:500



Totaal gevelbeeld met beide bedrijfswoningen en de landschappelijke beplantingen

schaal: 1:500



Landschappelijke inpassing hervestiging melkveehouderij Cortenoeverseweg 105

I- Inleiding

De landschappelijke inpassing van het te bouwen agrarische melkveehouderijbedrijf kan niet los gezien worden van de context hoe het landschap in het plangebied zich op natuurlijke wijze heeft gevormd en wat daarbij de invloed van de mens is geweest en nog steeds zijn invloed laat gelden op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
In de bijlage hervestiging melkveehouderij Cortenoeverseweg Brummen is de historische ontwikkeling aan de hand van een aantal kaartbeelden zichtbaar gemaakt.
In het kort wordt op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied ingegaan.

II- Ontstaansgeschiedenis

De hoofdcontouren van het landschap in de gemeente Brummen, waarbinnen het plangebied is gelegen, zijn voornamelijk gevormd in de voorlaatste, het Saalien (Rissijstijd) en laatste ijstijd, het Weichselien (Würmijstijd). Het noordelijk landijs bereikte in het Saalien grote delen van Nederland en beïnvloede een deel van de sedimenten die voordien door de grote rivieren waren afgezet. Door het bewegende landijs werden de oorspronkelijk horizontaal gelaagde rivierzanden uit de IJsselvallei schuin en soms vertikaal tot grote hoogte opgeperst en hebben zich de langwerpige, met zand en (kei)leem gelaagde heuvels van de Veluwe (stuwwallen) gevormd. Aan het einde van de laatste ijstijd en waarschijnlijk na deze koude periode werd een dun kleidek (oude rivierklei) op de grove rivierzanden afgezet. Buiten dit sedimentatiegebied werden in de laatste ijstijd grote hoeveelheden fijnzand door de wind verplaatst en afgezet als dekzand en stuifduinen. Vanaf ongeveer het jaar 1000 tot aan de eerste bedijkingen in de twaalfde eeuw werden door fluviatiele afzettingen van klei en zavel het rivierenlandschap en uiterwaardengebied van de IJssel gevormd. Het plangebied Cortenoever is in de vorige eeuw, rond 1960 pas definitief ingedijkt. Binnen de aangelegde dijken verplaatste de rivierloop zich vele malen, waardoor een complexe landschappelijke structuur werd gevormd met een afwisselend beeld van lage oude rivierlopen en hoge meanderruggen. Een deel van de door de rivier afgezette klei werd gebruikt voor de baksteenfabricage. De kleiputten hebben nu een waterbergende functie en worden voor recreatieve doeleinden gebruikt. De omgeving van de kleiputten is veelal ingericht voor de functie natuur.
Bij hoog water komen de uiterwaarden gedeeltelijk of geheel onder water te staan en liggen de flanken van de oeverwallen als eilanden in het landschap.

bureau poortvliet&partners tuin- en landschapsarchitecten bnt © postbus 16 7360 aa beekbergen +31 55 506 2981 info@ poortvlietenpartners.nl

III- Historische ontwikkeling

De historische ontwikkeling van het plangebied wordt in dit stuk niet beschreven. Ik neem aan dat deze ontwikkeling in de planherziening van het bestemmingsplan voor deze locatie is beschreven. Om een beeld te vormen wordt verwezen naar de kaartbeelden historische landschappelijke ontwikkeling in het rapport hervestiging melkveehouderij Cortenoeverseweg Brummen. Voor de MDV (Maatlat Duurzame Veehouderij) worden de kaartbeelden en kenmerkende verkavelingspatronen naderhand beschreven.

IV- Het landschap

Het landelijk gebied van de gemeente Brummen wordt gekenmerkt door een gevarieerd en afwisselend landschap.
In het westen de bossen en natuurgebieden van het hoger gelegen Veluwse stuwwallencomplex. Aan de oostzijde, tussen de oeverwallen, in het lager gelegen dal van het rivierenlandschap, de IJsselvallei met de IJssel en zijn uiterwaardengebied met zijn oude rivierstrangen. Op de overgang van hoog naar laag ligt het landschap van de dekzanden, met een veelheid aan landschapstypen, die worden afgewisseld door bossen, houtwallen en houtsingels, hagen, akkers en weilanden en doorsneden door gegraven beken en meanderende waterlopen.
Het plangebied Cortenoeverseweg 105 ligt op de overgang van het zwak glooiende dekzandlandschap en het lagere deelgebied van de uiterwaarden van de IJssel. In het 'Landschapsbeleidsplan Brummen 2008' wordt dit landschap als deelgebied oeverwal gekenmerkt.
Deze is gevormd door sedimentatie van klei en slib dat door de rivier op de oevers in noord-zuidelijke richting is afgezet. Karakteristiek is de hogere en drogere ligging van de oeverwal ten opzichte van de omgeving, waardoor er al in een vroeg stadium een geschikte plek als woonlocatie ontstond. Deze ontwikkeling zien we ook terug in het wegenpatroon op de oeverwallen. Een opvallend kenmerk van de oeverwallen is de mate van bebouwing in vergelijking met het open dekzand en IJsselgebied.
Op enkele plaatsen, veelal nabij grote herenboerderijen of landhuizen vormen de concentraties van bebouwing kleine buurtschappen, zoals bij Cortenoever, Tonden en Voorstonden.

De ontstane contrasten tussen hoog en laag en nat en droog zien we ook in de verkaveling van het gebied. De oeverwallen tonen het beeld van (half)open landschap met akkercomplexen en de lager gelegen natte gronden van de uiterwaarden zijn in gebruik als weidegrond en waren in het verleden voor een deel opgedeeld door hagen en heggen op de kavelgrenzen. Het is een overwegend zwak golvend landschap, waarin vergravingen voor onder meer de kleiwinning en natuurlijke strangen soms vrijwel nauwelijks waarneembaar zijn gevormd.
Door een herindeling (ruilverkaveling, in 1968 afgerond) ten behoeve van een rationeel ingericht agrarisch landschap zijn deze beplantingen vrijwel geheel verdwenen.

bureau poortvliet&partners tuin- en landschapsarchitecten bnt © postbus 16 7360 aa beekbergen +31 55 506 2981 info@ poortvlietenpartners.nl

V- Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Cortenoeverseweg 105. Op deze locatie bevindt zich thans een agrarisch bedrijf. De stallen en mestopslag worden geamoveerd. De bedrijfswoning wordt hierbij gehandhaafd en gerenoveerd. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw als garage/berging/carport toegevoegd zodat er meer samenhang wordt verkregen. Ook een gebouwtje voor nutsvoorzieningen op het terrein dient in stand te worden gehouden. Op de noordelijk gelegen huiskavel wordt het stallencomplex voor de melkveehouderij en een nieuwe bedrijfswoning gebouwd.

In de wijde omgeving van het plangebied liggen verspreid een aantal agrarische bedrijven en burgerwoningen. In de directe omgeving ligt schuin tegenover Cortenoeverseweg 105 op nummer Cortenoeverseweg 88 een oude en karakteristieke boerderij, met een agrarische bestemming, maar die thans als burgerwoning wordt gebruikt. In de directe omgeving, aan de Kranenkampseweg ligt het bebouwingscomplex van een duivensporthouder en een villa als burgerwoning.

Het plangebied kent een grote mate van openheid met een functioneel agrarisch gebruik. Verspreid over het landschap liggen kleine bosjes, lijnvormige houtopstanden en enkele restanten van hoogstamboomgaarden. De nabij gelegen Kranenkampseweg is met bomen beplant en op de westelijke perceelsgrens bevindt zich een rij populieren.

Als gevolg van wettelijk vastgelegde ontwikkelingen, voortvloeiende uit het programma ‘Ruimte voor de Rivier’ zal het open landschapsbeeld binnen enkele jaren volledig wijzigen. Door de aanleg van een waterkerende dijk op korte afstand van het plangebied zal het open karakter van het gebied onomkeerbaar veranderen. Het dijkmassief volgt weliswaar zoveel mogelijk de hogere delen en ruggen van de oeverwal, echter het kenmerkende landschapsbeeld van het open karakter van de hoger gelegen oeverwal met uitzicht en doorzichten naar het lager gelegen uiterwaardengebied en verspreid liggende bosjes en hoger gelegen boerderijen zal voorgoed verdwijnen. Vanaf de dijk, die voor fietsers en voetgangers toegankelijk is, wordt na de aanleg een wisselend perspectief en verre uitzichten op het omringende landschap geboden. Het is een compensatie voor het landschapsbeeld dat op maaiveldniveau is verdwenen. Daarom zal op maaiveldniveau gezocht moeten worden naar nieuwe ruimtelijke kwaliteiten en bijpassende landschappelijke karakteristieken om de omgeving van het plangebied op te waarderen.

De planontwikkeling voor de locatie Cortenoeverseweg is een direct gevolg van de ontwikkelingen voortvloeiende uit het programma rivierverruiming in het kader van ‘Ruimte voor de Rivier’. Door de aanleg van het dijkmassief in de omgeving van de bebouwing wordt wel weer ruimte geboden voor een positieve landschappelijke invulling met een eigen ruimtelijke kwaliteit.

De aanwezige en nieuw op te richten bebouwing zal na de realisatie van het dijklichaam min of meer aan de oostzijde worden omsloten door de binnenbocht van het dijkmassief en aan de westzijde door de opgaande bomenrij. Daardoor kan de cluster, min of meer geïsoleerde bebouwing binnen het plangebied worden gezien als een klein vrij liggend buurtschapje, waarin de agrarische activiteiten van de melkveehouderij en de duivensport een belangrijke plaats innemen. Maar waarin ook oud en nieuw goed samengaan en daardoor het plangebied een nieuwe ruimtelijke kwaliteit biedt.

VI- Het landschaps- en erfplan

Het landschapsplan vloeit voort uit de landschappelijke kenmerken uit de omgeving van het plangebied en het erfplan uit de opzet van de bebouwing van de agrarische melkveehouderij. In het van oorsprong open landschap is het niet van belang om in te zetten op een geheel met een rand opgaand(schaam) groen ingekaderd agrarisch bedrijf. Uit oogpunt van diervriendelijkheid is dat bovendien ook niet gewenst.
De bestaande en nieuwe bebouwing wordt immers al gedeeltelijk omsloten door het massieve dijklichaam en het lijnvormige landschapselement van de populierensingel. Wel is het van belang de twee (bedrijfs)woningen en de agrarische bebouwing landsschappelijk als één samenhangend ervenensemble te benaderen. Het gaat immers om één melkveehouderij en twee bijbehorende woningen.
In het landschapsplan zijn ook de bestaande beplantingen op het erf van de woonboerderij Cortenoeverseweg 88 en de meidoornhaag langs de Cortenoeverseweg betrokken.
Gekozen is voor een overwegend groen karakter van beide erven met opgaande bomen en hagen langs de oprit naar het woonerf en beplantingen om beide woningen.
Aan de zuidzijde van Cortenoeverseweg 105 is een windsingel aangebracht die tevens bedoeld is om het aanlichten van de woning door autoverkeer te beperken en daardoor de privacy van de bewoners te waarborgen. Bij de woning is ook ruimte voor een de aanleg moestuin in het plan opgenomen.

De samenhangende verbinding tussen de twee groene erven wordt gevormd door een hoogstamboomgaard, waardoor er sprake is van een ervenensemble.
In het midden van de boomgaard ligt een groen bosje rond het te handhaven gebouwtje van de nutsvoorzieningen.
De beplantingen op het erf dient enerzijds als windkering, anderzijds draagt zij bij het visuele bouwvolume van de agrarische bebouwing meer in het landschap in te passen en de samenhang van het buurtschapensemble ruimtelijk te versterken.

Beplantingen dragen bij aan het karakter van een gebied. Ze dienen niet alleen voor de aankleding van het landschap, maar spelen ook een rol bij de migratie van planten en bieden een schuilgelegenheid voor kleine dieren en broedgelegenheid voor vogels. De beplanting wordt samengesteld uit een

bureau poortvliet&partners tuin- en landschapsarchitecten bnt © postbus 16 7360 aa beekbergen +31 55 506 2981 info@ poortvlietenpartners.nl

streekeigen assortiment dat geschikt is voor aanplant op het erf. Het assortiment bestaat uit boomvormende soorten, struikvormers, hoogstamvruchtbomen en haagplantsoen. Rond de woningen wordt het assortiment beplanting verfijnd, hier gaat het immers om de privé siertuinen.

VII- Ontsluiting van de erven

Door de specifieke ligging en clustering van de agrarische bebouwing, met bijborende woningen is maatwerk voor de ontsluiting van de erven een vereiste. De bestaande woning behoud de aanwezige oprit.
Om het agrarische bedrijf goed te ontsluiten voor zwaar landbouw- en vrachtverkeer (melktankauto) is voor de melkveehouderij een ontsluiting ingepast, die rechtstreeks op het voorerf uitkomt. Deze ontsluit gelijkertijd bijbehorende woning. Beide ontsluitingen vormen de hoofdtoegang tot de woningen en de melkveehouderij en versterken door de ligging en groene aankleding (bomen en hagen) de ruimtelijke opbouw van het ervenensemble.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat met name de transportbewegingen van het landbouwverkeer in de avond en nachtelijke uren zullen kunnen leiden tot overschrijding van de vastgestelde maximale geluidsnorm bij de woonboerderij Cortenoeverseweg 88. Overschrijding is uit oogpunt van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat maatschappelijk niet aanvaardbaar. Een eventuele aanpassing en verlegging van een van de ontsluitingswegen is echter uit ruimtelijk oogpunt niet acceptabel. Het zou de ruimtelijke kwaliteit van de samenhang van het ervenensemble ernstig verstoren. Om de continuïteit van de bedrijfsvoering van de melkveehouderij niet te belemmeren is gekozen voor een extra ontsluiting, geschikt voor het zware agrarisch werkverkeer, in de vorm van
een werkpad dat ondergeschikt is aan de hoofdontsluiting van beide erven. De ontsluiting is niet bedoeld voor continu gebruik en is niet ingepast door een groenaankleding, maar ligt vrij in de ruimte tussen de hoogstamvruchtbomen en in het weiland.

Het bedrijfserf wordt voorzien van een duurzame gesloten verharding. Afwatering van het oppervlaktewater geschiedt door straatkolken die zijn aangesloten op de waterberging. Rond de woningen is een halfopen- en of halfverharding een optie. Hemelwater wordt daardoor geïnfiltreerd in de bodem. Wel worden de terrassen aangesloten op het interne hemelwater afvoerstelsel.
De bodem van de ontsluitingsweg voor van het landbouwverkeer wordt gestabiliseerd en voorzien van grasbeton rijstroken, een zogenaamd karrenspoor dat het functionele karakter van werkpad zichtbaar maakt.

bureau poortvliet&partners tuin- en landschapsarchitecten bnt © postbus 16 7360 aa beekbergen +31 55 506 2981 info@ poortvlietenpartners.nl

VIII- Agrarische bebouwing

De nieuwbouw van het agrarische gebouwencomplex, bestaande uit een ligboxenstal, stal voor jongvee, werktuigenberging en silo's voor voeropslag hebben een duidelijke en functionele opzet. Een ruim en open opgezet erf past bij dat eigentijdse agrarische karakter.
Zij vormen de nieuwe karakteristieke kenmerken van het moderne agrarische melkveebedrijf.
De bijbehorende bedrijfswoning is daaraan ondergeschikt. Ook wat de inhoudsmaat betreft wijkt deze af van het volume van de bestaande woonbebouwing van de bestaande melkveehouderij aan de Holthuizerweg 11. Om een breed front en aanzicht van de woning te vormen is de nieuw te bouwen woning met de kap evenwijdig aan de weg en dwars op de in de lengte richting te bouwen stallen geplaatst. De woning sluit door de nokrichting tegelijkertijd aan op nokrichting van de aanwezige woning.

De bebouwing van de ligboxstal, stal voor jongvee en werktuigenberging worden in de lengterichting, in oost-westelijke richting, achter de woningen op het bouwblok dat haaks ligt op de Cortenoeverseweg uitgelijnd. De positionering van de stallen is essentieel voor de overheersende windrichting en het behoud van natuurlijke ventilatie in de stallen. Dit is weer van belang voor het dierwelzijn, het voorkomen van besmetting door dierziektes en afvoer van ammoniakgassen. Voor melkkoeien speelt een goede ventilatie daarnaast een belangrijke rol voor de gezondheid van de dieren en de kwaliteit van de melkproductie. De jongveestal is om die reden ook aan de zuidzijde van de ligboxstal gelegen, tevens is er een direct toezicht op de stal en het jongvee. De kalverstal en afkalfstal bevindt zich om die reden dan ook nabij de woning aan de voorzijde van de stallen.
De geuremissie naar omliggende woningen wordt door de situering van de stallen ook in sterke mate beperkt.
Door de positionering van de stallen in oost-westelijke richting worden condities voor de aanleg van zonnepanelen in de toekomst in het bouwproces meegenomen.
Een andere bijkomstigheid van de plaatsing van de bebouwing bij dit ervenensemble is het behoud van de doorzichten en zichtlijnen. Het complex heeft een open karakter en oogt daardoor transparant.

Achter de bebouwing zijn op het erf de sleufsilo's, mestopslag en spoelplaats gelegen. Dit is het feitelijke werkerf waar veel verkeersbewegingen plaats vinden en heeft daardoor vrijwel altijd een rommelig aanzien. Mede door deze situering wordt een schone routing aan de voorzijde van de melkveehouderij voor afvoer van melk gewaarborgd en ligt de meer intensieve, bedrijfsmatige routing voor voer- en mestverwerking op het achtererf. De sleufsilo's zijn in noord-zuidelijke richting gesitueerd. Enerzijds om logistieke redenen door een korte aanvoerlijn naar de voedergang te behouden, anderzijds dragen ligging en richting van de silo's bij aan het behoud van de kwaliteit van het kuilvoer.

bureau poortvliet&partners tuin- en landschapsarchitecten bnt © postbus 16 7360 aa beekbergen +31 55 506 2981 info@ poortvlietenpartners.nl

De werktuigberging is uit oogpunt van overzicht en preventief toezicht, ter voorkoming van calamiteiten (inbraak, e.d.) nabij de bedrijfswoning (< 50 m) gesitueerd, tevens is in de werktuigenberging ruimte gemaakt die dient als berging/garage. Het aantal kleinere bijgebouwen op het erf wordt daardoor beperkt.

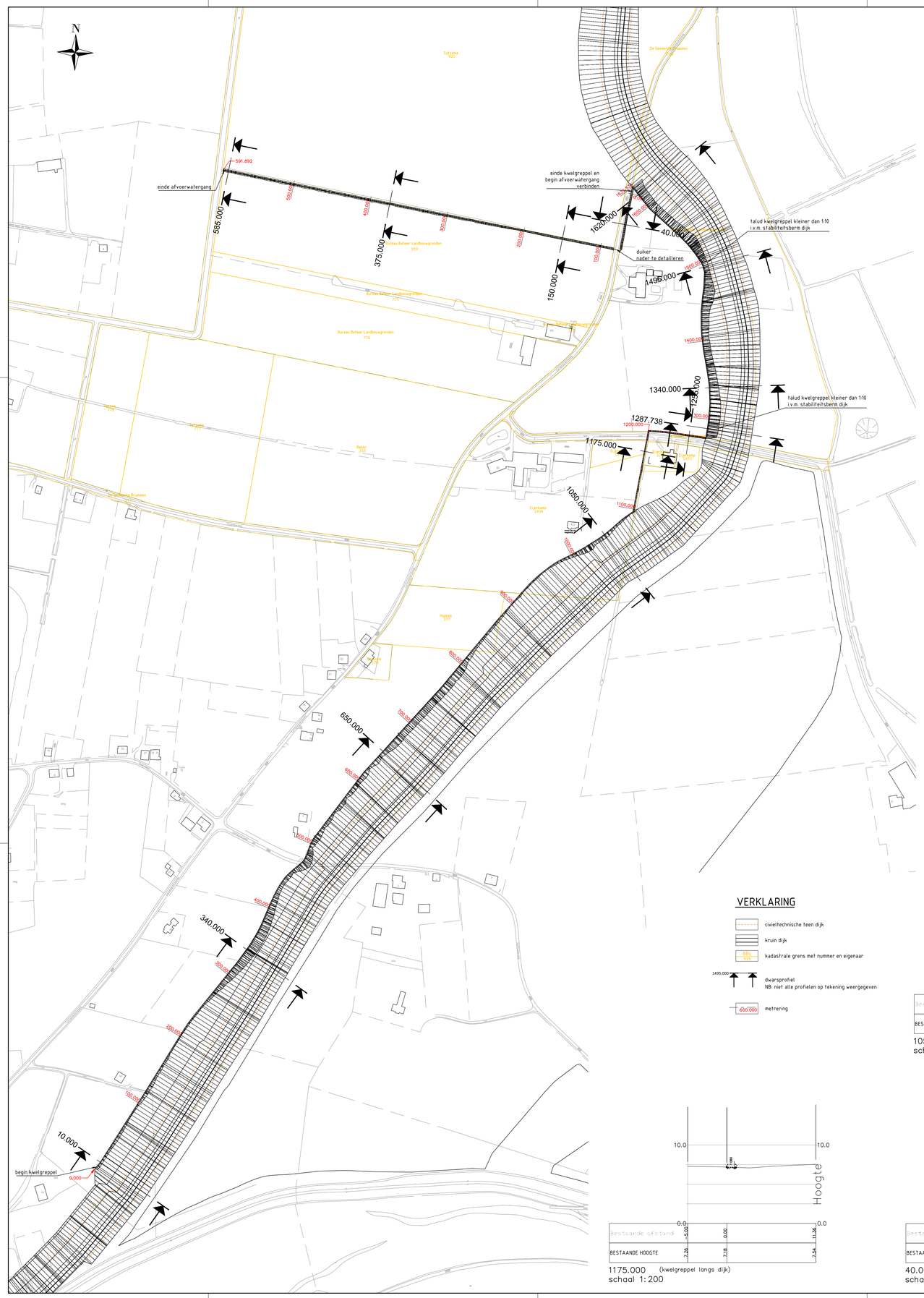
De bouwwijze van het agrarische bedrijf sluit aan op de bouwtrant van dergelijke melkveebedrijven. Door sober materiaalgebruik en de toepassing van overwegend donkere kleuren voegt de bebouwing zich beter in het landschap. Om de ruimtelijke eenheid van opstallen onderling te versterken worden deze met dezelfde materialen opgebouwd. Aan de gevelaanzichten van de agrarische bebouwing, die zich keren naar de Cortenoeverseweg is een architectonische toevoeging aangebracht waardoor de gevels een eigen uitstraling hebben. De lay-out van de bebouwing sluit daardoor goed aan op de landschappelijke kenmerken. De erfbeplanting draagt bij aan de samenhang van het bebouwde ensemble en erfinrichting in relatie met het open landschap.

IX- Waterhuishouding op het erf

De bebouwing staat op een ruim opgezet erf, zoals dat past bij het eigentijdse en functionele karakter van het moderne agrarische melkveebedrijf. Door de omvang van het dakoppervlak van de stallen en werktuigberging en de oppervlakte gesloten verharding is een voorwaarde om te voldoen aan de opvang van hemel- en oppervlakte water op eigen terrein gezocht in de aanleg van een waterberging op eigen terrein. Deze waterberging kan tevens, in geval van brand, dienen als bluswatervijver.
Er is gekozen voor een scheiding van schoon hemel- en oppervlakte water en dit middels straatkolken af te voeren naar de waterberging aan de voorzijde van het erf en een retentie-infiltratiegreppel voor afvoer van hemelwater van het werkerf achter de stallen.
De grote bergingsvijver aan de voorzijde heeft een gemiddelde opvangcapaciteit van 450 m³ met een diepte van ca. 1.50 m –mv. Een overstort sluit deze aan op de naast gelegen sloot. Door de aanleg van een steile en flauwere helling van de bergingsvijver kan de waterspiegel in hoogte fluctueren en de capaciteitsopvang in omvang toe- of afnemen. De wisselende waterspiegel is enerzijds afhankelijk van de aanwezige grondwaterstand en het slootwaterpeil, anderzijds van de hoeveelheid neerslag. Bij een normale waterstand zal de watercapaciteit ongeveer 400 m³ bedragen, bij hoge neerslag en stijgende waterspiegel kan deze uitgroeien tot een watercapaciteit van ruim 600 m³.

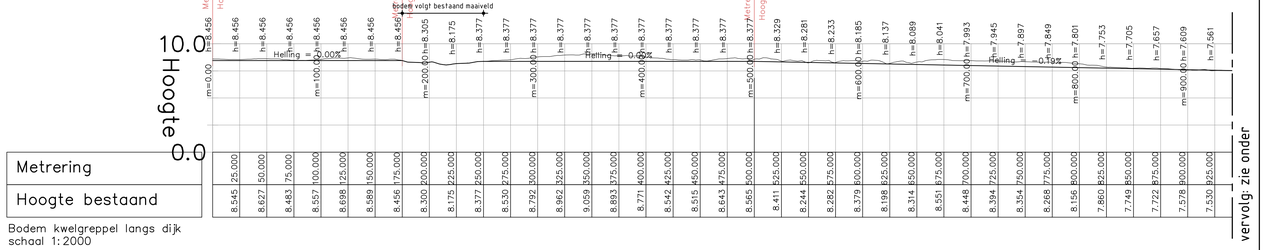
De retentie- en infiltratie greppel achterop het werkerf heeft aan de bovenzijde een omvang van 500 m². De greppel in de laagte heeft een omvang 300 m². Met een diepte van 0.40 m – mv. is er een gemiddeld bufferend infiltratie vermogen dat ligt tussen de 120 m³ en 200 m³. De ondiepe greppel heeft een functioneel karakter. Ze dient enerzijds voor opvang van hemel- en oppervlakte water op het achtererf, anderzijds is de greppel doorrijdbaar, waardoor deze de bedrijfsvoering en benodigde manoeuvreer-ruimte van de agrarische werktuigen niet beperkt.

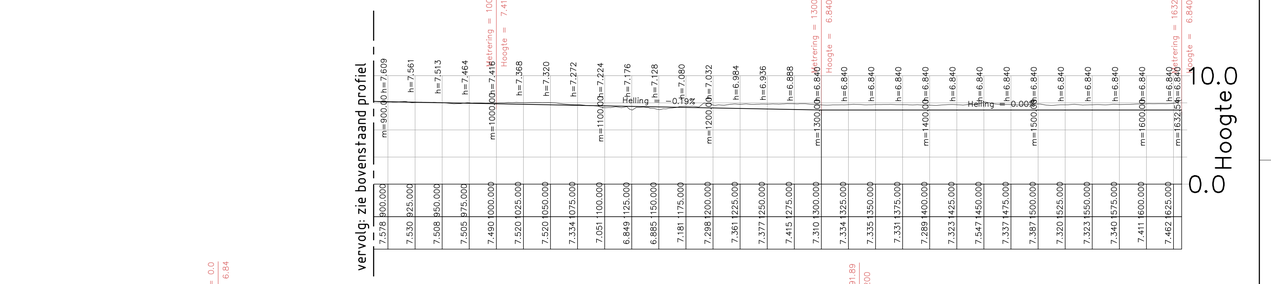
Beekbergen: 16 april 2014

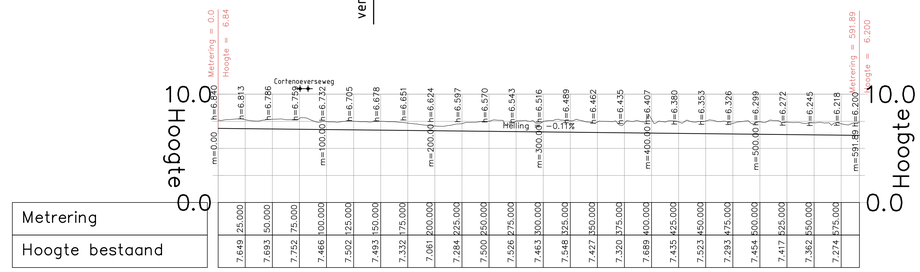


VERKLARING

- civieltechnische teen dijk
- kruin dijk
- kadastrale grens met nummer en eigenaar
- 1495.000 dwarsprofiel NB: niet alle profielen op tekening weergegeven
- 600.000 metrering



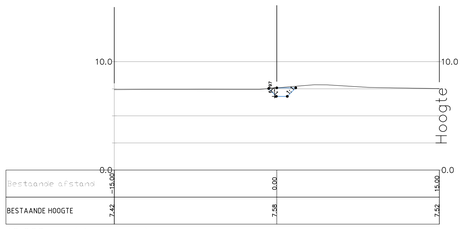




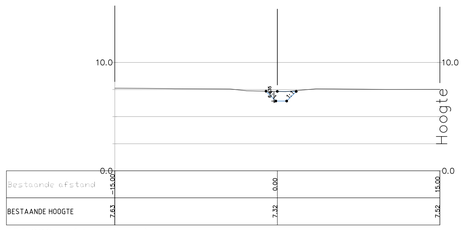
10.000 (kwelgreppel langs dijk)
schaal 1:200

1050.000 (kwelgreppel langs dijk)
schaal 1:200

1175.000 (kwelgreppel langs dijk)
schaal 1:200



40.000 (afvoerwatergang)
schaal 1:200



375.000 (afvoerwatergang)
schaal 1:200

Versie : C	Datum : 17-01-2014	Gehekend	: kleing
Omschrijving	: Gewijzigde boden kwelgreppel en ligging afvoerwatergang		
Versie : B	Datum : 19-11-2012	Gehekend	: kleing
Omschrijving	: Gereleasde Autocad Civil 3D tekeningen		
Versie : A	Datum : 10-10-2012	Gehekend	: kleing
Omschrijving	: Definitief ontwerp t.b.v. het bestemmingsplan		
Geconfroleerd	: spronsenj	Vrijgegeven	: spronsenj

ARCADIS
Infrastructuur, milieu, gebouwen
Het Rietveld 59a
Postbus 673
7300 AR Apeldoorn
Tel 055 5815 999
Fax 055 5815 599
info@arcadis.nl
www.arcadis.nl

Opdrachtgever : Waterschap Veluwe

Ontwerp :

Project : Dijkverleggingen Cortenoever en Voorsterklei

Onderwerp : 3D ontwerp kwelgreppel Cortenoever

Fase : Definitief ontwerp

Schaal	: 1:2.000	Divisie	: Water & Milieu
Bladformaat	: A0	Status	: Definitief
Bestek nr.	:	Projectleider	: Kabout, J.A.H.
Projectnummer	:	Tekeningnummer	: 2651 Versie : C

C03021.000103.0200

Date : 17-01-2015 15

Plangebied

Buitengebied, Cortenoeverseweg 105

Enkelbestemmingen

AW-LS Agrarisch met waarden - Landschap

V Verkeer

WA Water

Dubbelbestemmingen

WR-AL Waarde - Archeologie laag

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

1 maximum aantal wooneenheden

Figuren

relatie

Verklaring

Ondergrond ontleend aan GBKN 05-11-2013

rombou

gemeente	Brummen
plannaam	Buitengebied, Cortenoeverseweg 105
intake	53686
schaal	1:2000
papierformaat	A3

voortgang	status	datum	tervisielegging	auteur
	vastgesteld	-	-	-
	ontwerp	28-05-2014	-	wa
	voorontwerp	-	-	-
	concept	05-02-2014	-	jc

idn code NL.IMRO.0213.BPBG700027-on01

bladnummer BP-01

Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle
t (088) 888 66 61
f (088) 888 66 61
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl

Zwartewaterallee 14
Postbus 240
8000 AE Zwolle
t (088) 888 66 61
f (088) 888 66 62
e info@rombou.nl
i www.rombou.nl