

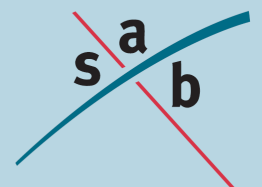
Bestemmingsplan

# Vinkenweide, Brummen

Gemeente Brummen

Toelichting

Datum: 15 maart 2018  
Projectnummer: 160138.01  
ID: NL.IMRO.0213.BPBG700054-on01





# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                               |           |
|----------|-----------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                              | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                    | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                            | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                      | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                    | 5         |
| <br>     |                                               |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                               | <b>6</b>  |
| 2.1      | Achtergrond en huidige situatie               | 6         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                          | 8         |
| <br>     |                                               |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                           | <b>11</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid                                   | 11        |
| 3.2      | Provinciaal beleid                            | 12        |
| 3.3      | Regionaal beleid                              | 15        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                           | 17        |
| <br>     |                                               |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>           | <b>22</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage                        | 22        |
| 4.2      | Bodem                                         | 22        |
| 4.3      | Geur                                          | 23        |
| 4.4      | Geluid                                        | 24        |
| 4.5      | Bedrijven en milieuzonering                   | 25        |
| 4.6      | Externe veiligheid                            | 27        |
| 4.7      | Luchtkwaliteit                                | 28        |
| 4.8      | Flora en fauna                                | 30        |
| 4.9      | Water                                         | 31        |
| 4.10     | Archeologie                                   | 34        |
| 4.11     | Cultuurhistorie                               | 35        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren                           | 36        |
| 4.13     | Kabels en leidingen                           | 36        |
| <br>     |                                               |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                    | <b>38</b> |
| 5.1      | Inleiding                                     | 38        |
| 5.2      | Algemene toelichting op de verbeelding        | 38        |
| 5.3      | Algemene toelichting op de regels             | 38        |
| 5.4      | Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan | 38        |
| <br>     |                                               |           |
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>            | <b>41</b> |

|            |                                         |           |
|------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>7</b>   | <b>Maatschappelijke uitvoerbaarheid</b> | <b>42</b> |
| <b>7.1</b> | <b>Overleg</b>                          | <b>42</b> |
| <b>7.2</b> | <b>Procedure</b>                        | <b>42</b> |

## **Bijlagen**

**Bijlage 1: Quick scan natuur**

**Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek**

**Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

**Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai**

**Bijlage 5: Nader onderzoek ringslang**

**Bijlage 6: Inventariserend archeologisch onderzoek**

# 1 Inleiding

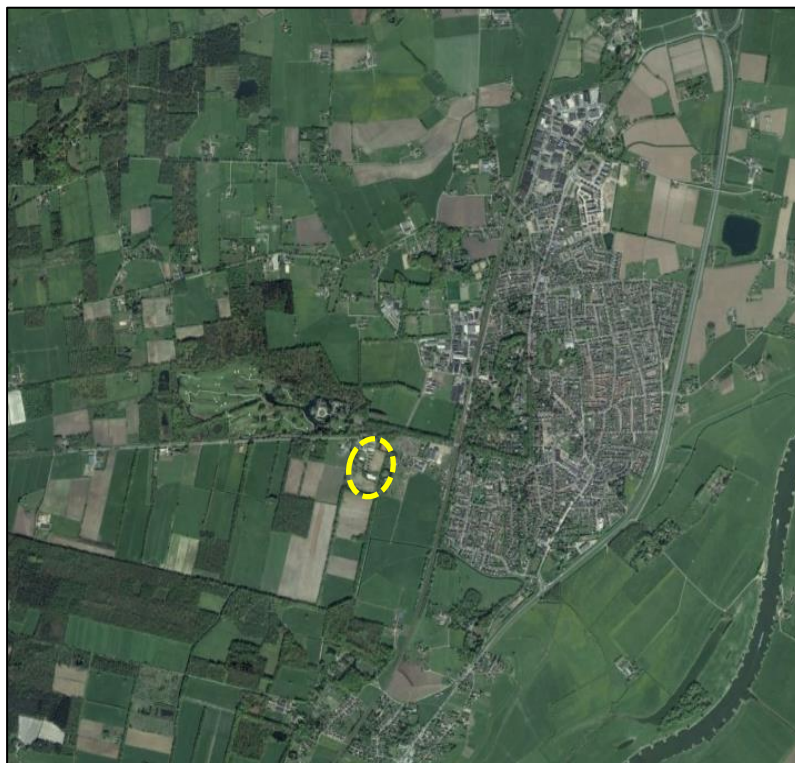
## 1.1 Aanleiding

Voor de locatie Vinkenweide aan de Eerbeekseweg 3 te Brummen geldt momenteel een recreatieve bestemming. De locatie is echter al jaren niet meer als zodanig in gebruik en de eigenaar ziet voor deze functie geen toekomstmogelijkheden meer. Daarom is de eigenaar voornemens om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. Tevens worden investeringen uitgevoerd om de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van deze plek te versterken en te verbeteren.

Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend document voorziet in de partiële bestemmingsplanherziening die het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk maakt.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Brummen in de provincie Gelderland. Het plangebied bevindt zich ten zuidwesten van de kern Brummen aan de Eerbeekseweg 3 en wordt veelal omringd door (agrarische) bedrijvigheid, agrarische gronden, groenstructuren en een landgoed. De ontsluiting van de locatie vindt momenteel plaats via de Eerbeekseweg. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



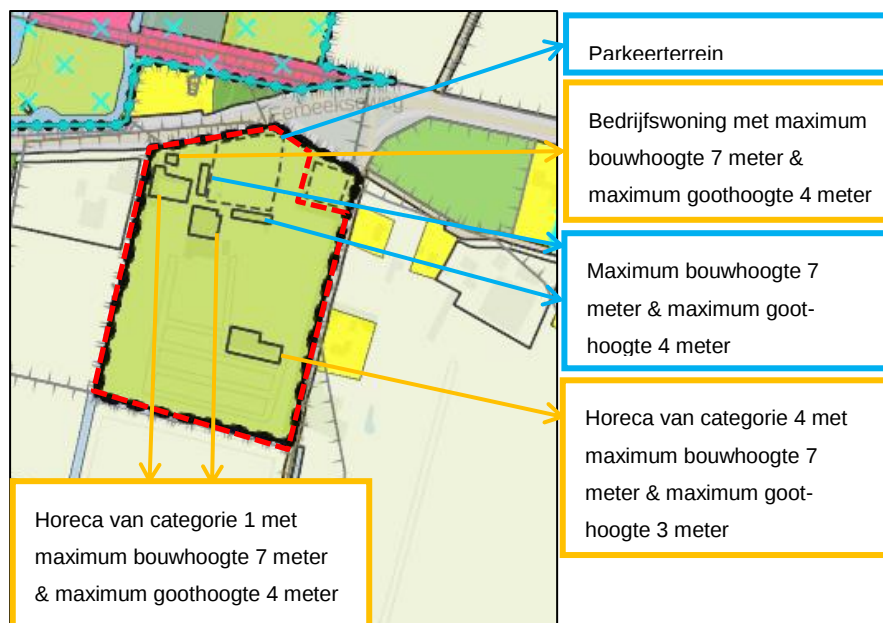
*Globale ligging plangebied (Bron: Google Earth).*



Het plangebied bij benadering globaal geel begrensd (Bron: Google Earth).

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Overige locaties Brummen en Eerbeek' dat op 27 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Brummen. Het bestemmingsplan 'Overige locaties Brummen en Eerbeek' voorziet ter plaatse in de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'. Daarnaast zijn er meerdere bouwvlakken met functieaanduidingen.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Overige locaties Brummen en Eerbeek' met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

De geldende bestemming is met name bedoeld voor dagrecreatie: recreatief gebruik waarbij geen sprake is van overnachting.

Voor de naast het plangebied gelegen Hammelerweg geldt op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat het als 'verharde weg' is bestemd. Dit betekent dat er niet op deze weg ontsloten mag worden.

Tevens geldt ter plaatse het paraplubestemmingsplan 'Mantelzorgwoning' dat op 15 oktober 2015 door de gemeenteraad van Brummen is vastgesteld. Met dit bestemmingsplan heeft de gemeente Brummen de beleidsregeling Mantelzorgwoning 2014 een juridisch-planologische status gegeven.

Op grond van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om het planvoornemen te realiseren. Hiervoor is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

## **1.4 Leeswijzer**

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en handhaving. Het laatste hoofdstuk behandelt de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## **2 Het plan**

### **2.1 Achtergrond en huidige situatie**

#### **2.1.1 Historie**

Het plangebied bevindt zich op het adres Eerbeekseweg 3 te Brummen en maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Brummen in de provincie Gelderland. Op het adres bevindt zich het voormalige recreatiecentrum 'De Vinkenweide'. De Eerbeekseweg is een provinciale weg (N787) die de doorgaande route tussen de kernen Eerbeek en Brummen vormt.

Het terrein De Vinkenweide was tot 2008 in gebruik als recreatiecentrum, bestaande uit een camping en partycentrum. In 2003 is het partycentrum door brand verwoest. Op dat moment werden reeds voorbereidingen getroffen voor herontwikkeling van het achterterrein tot een complex met kleinschalige hotelaccommodatie in meerdere gebouwen. Op het voorterrein zou een nieuw restaurant en zalencentrum worden gerealiseerd. Aan het bestemmingsplan dat deze ontwikkeling mogelijk moest maken is in 2005 deels goedkeuring onthouden.

Per 1 januari 2008 zijn de bedrijfsactiviteiten in het plangebied gestopt en is gezocht naar een nieuwe invulling waarbij recht wordt gedaan aan zowel de functionele behoefte als ruimtelijke kwaliteiten.

#### **2.1.2 Huidige situatie**

Het plangebied ligt in de landgoederenzone van de gemeente Brummen. De landgoederenzone ligt op de overgang van de oeverwal van de IJssel naar de lagere natte gronden van de jongere ontginningen, de broeklanden. Beken doorkruizen het gebied van oost naar west, komend vanaf de hooggelegen flanken van de Veluwe richting de IJssel. Het gebied kenmerkt zich door een rechtlijnige structuur. Rechte wegen, lanen en boscomplexen zorgen voor een coulisselandschap. Er is sprake van open groene kamers die omzoomd worden door lanen en bos. De statige landgoederen met hun voorname uitstraling geven het gebied een lommerrijke en bijzondere sfeer. Bebouwing concentreert zich in de kernen en langs de doorgaande wegen zoals de Eerbeekseweg. Boerderijen, woonhuizen en landgoederen wisselen elkaar af. Het grondgebruik is overwegend agrarisch of heeft een natuurbestemming. De natuurwaarden in deze zone zijn hoog. Het gebied wordt gevoed door kwelwater vanuit de Veluwe. Er is sprake van hoge grondwaterstanden. Veel bossen en natuurgebieden liggen op natte gronden. Navolgende afbeelding geeft een impressie weer van de ruimtelijke situatie rondom het plangebied.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal geel omlijnd)  
(Bron: J.W. van Aalst, [www.opentopo.nl](http://www.opentopo.nl)).

Op korte afstand van het plangebied bevindt zich in oostelijke richting de kern Brummen. Verder wordt de omgeving van het plangebied gekenmerkt vanwege haar agrarische, natuurlijke en recreatieve uitstraling. Er zijn dan ook diverse agrarische percelen, bospercelen en recreatieve functies rondom het plangebied aanwezig. Zo bevindt zich ten noorden van het plangebied Kasteel Engelenburg dat voorziet in intensieve recreatieve functies zoals een hotel, horeca en een golfbaan.

Het plangebied bevindt zich op het adres Eerbeekseweg 3 te Brummen. De Eerbeekseweg is een provinciale weg (N787) die de doorgaande route tussen Eerbeek en Brummen vormt. Langs de Eerbeekseweg liggen verspreid grotere, door groen omzoomde erven van boerderijen en woningen. De woningen kenmerken zich door een hoogte van 1 tot 2 lagen met een kap. De Vinkenweide vormt een uitloper van het lint vanuit de kern Brummen. De locatie wordt omzoomd door beplanting en watergangen binnen de rechtlijnige structuur van het omringende landschap. Het vormt als het ware één van de kamers van het coulisselandschap. Door de dichte groene omzoming ligt het plangebied verscholen in het landschap. De bebouwing en activiteiten binnen de locatie zijn vanaf de randen van het gebied niet zichtbaar. Een smal beekje doorkruist het plangebied en staat in verbinding met de beek en waterpartijen van Kasteel Engelenburg, maar is nu grotendeels overkluist. Navolgende afbeeldingen geven een impressie weer van de huidige situatie van het plangebied.



*Impressie van de huidige situatie van het plangebied (Bron: SAB).*

## 2.2 Toekomstige situatie

Het bedrijf heeft inmiddels haar bedrijfsactiviteiten beëindigd en de eigenaar is daarom voornemens om het gebied een andere invulling te geven. Herontwikkeling van de locatie biedt een goede kans voor een passende gebiedsontwikkeling met het landschap als drager. Het plan is om passend binnen de ruimtelijke structuur van het landschap wonen mogelijk te maken. Tevens wordt beoogd om landschaps- en natuurontwikkeling te realiseren en ruimte te bieden voor extensief recreatief medegebruik in de vorm van wandelpaden. Passend bij de diverse woonfuncties langs de Eerbeekseweg is ook hier gekozen voor wonen waar met de nadrukkelijke aandacht voor landschaps- en natuurontwikkeling. Voor het plangebied is een landschappelijk inrichtingsplan gemaakt waarin de beoogde situatie nader is uitgewerkt en is gemotiveerd hoe dit plan bijdraagt aan de natuurlijke, ruimtelijke en landschappelijke karakteristieken van het gebied. Navolgend is het inrichtingsplan weergegeven.



Landschappelijk inrichtingsplan Vinkenweide (Bron: SAB).

Zoals uit het inrichtingsplan blijkt, wordt het plangebied ontwikkeld als een groene kamer, passend bij het coulisselandschap. De bestaande houtwallen aan de oost- en westzijde van het plangebied benadrukken de rechtlijnigheid van het gebied. Naast deze meer rechtlijnige zone binnen het plangebied is er ook ruimte voor een meer landschappelijke en natuurlijke zone waarin de bestaande beek slingerend wordt doorgetrokken. Daarmee wordt ruimtelijk gezien aangesloten bij de oude, slingerende beek, zoals deze in het verleden door het plangebied heeft gelopen.

Het wonen wordt aan de randen van het plangebied gerealiseerd. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt circa 2.750 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. Ter compensatie van de sloop van de bebouwing is het mogelijk om hiervoor in de plaats een landhuis aan de Eerbeekseweg te ontwikkelen en vier reguliere grondgebonden woningen aan de Hammelerweg. Binnen het landhuis wordt het mogelijk om één of twee wooneenheden te realiseren, maar daarbij geldt als voorwaarde dat het landhuis als

één hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd. Het perceel van het landhuis krijgt een open uitstraling aan de voorzijde zodat het een prominente positie langs de Eerbeekseweg krijgt. Aan de achterzijde van het landhuis wordt met lage beplanting het perceel afgeschermd. De maximale goothoogte van het landhuis bedraagt 9 meter en de maximale bouwhoogte 12 meter.

De vier overige woningen worden in het oosten van het gebied op met hagen afgeschermd percelen langs de Hammelerweg ontwikkeld. Deze woningen worden tevens ontsloten vanaf laatstgenoemde weg. De maximale goothoogte van deze woningen bedraagt 7 meter, terwijl de maximale bouwhoogte 11 meter is.

Voor het wonen in het plangebied geldt dat de initiatiefnemer hoge ambities heeft op het gebied van duurzaamheid. In de verdere uitwerking van het plan zullen deze ambities verder worden vormgegeven. Gedacht kan worden aan zonnepanelen en gasloze woningen.

Naast het wonen maakt ook natuur- en landschapsontwikkeling een belangrijk onderdeel uit van het plan. De bestaande gebiedseigen beplanting zal zo veel mogelijk worden behouden en daar waar mogelijk wordt ingezet op de toevoeging van nieuwe natuur. Zo wordt ten zuiden van het beoogde landgoed een nieuw, groen openbaar gebied gerealiseerd waarin ook ruimte is voor wandelpaden. Met het doortrekken van de bestaande beek en het aanleggen van een poel en vijver wordt ruimte gecreëerd voor vernatting in het plangebied. Voor het volledige plan, inclusief de gehanteerde uitgangspunten, wordt verwezen naar de bijlage behorende bij de regels van dit bestemmingsplan. Middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding van dit landschappelijk inrichtingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

In de SVIR is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

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

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

#### **Toetsing**

Onderhavig plan raakt geen van de nationale belangen en is daarom niet in strijd met de SVIR en het Barro.

#### 3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden

afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

### ***Toetsing***

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 6 woningbouwcontingenten. Uit jurisprudentie is gebleken dat woningbouwplannen die voorzien in de realisatie van 11 woningen niet aangemerkt worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarmee is een volledige toets aan de Ladder in onderhavige situatie niet noodzakelijk.

### ***Conclusie***

Onderhavig plan is niet in strijd met het Rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie en –verordening Gelderland**

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken:

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van ‘groei’ en meer in termen van ‘beheer en ontwikkeling van het bestaande’.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving. Dit doel betekent vooral:
  - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels;
  - zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
  - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
  - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
- mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling;
- divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, wonen, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

### **Toetsing**

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie heeft uitgewezen dat het plangebied is aangewezen als 'Groene Ontwikkelingszone', 'Beschermszone natte landnatuur' en als 'Nationaal Landschap'. De digitale versie van de Omgevingsverordening geeft enkel aan dat het plangebied ligt binnen de 'Groene Ontwikkelingszone' en de 'Beschermszone natte landnatuur'. Gelet op het feit dat de Omgevingsverordening het juridisch bindende instrument van de provincie is op het gebied van de fysieke leefomgeving wordt dit plan aan de regels uit dit instrument getoetst. Navolgend volgt een uitsnede van de Omgevingsverordening met daarop het plangebied globaal aangeduid.



*Uitsnede Omgevingsverordening met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: Provincie Gelderland).*

### Groene Ontwikkelingszone

In de Omgevingsverordening van Provincie Gelderland wordt gesteld dat kleinschalige ontwikkelingen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) mogelijk zijn mits de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang, per saldo substantieel worden versterkt en mits deze versterking planologisch is verankerd in een bestemmingsplan. Voor wat betreft natuur en landschap is de provincie Gelderland opgedeeld in verschillende deelgebieden met ieder eigen kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen. Het plangebied behoort tot het deelgebied 'Landgoederen Brummen'.

SAB heeft gelet op de ligging van het plangebied in een GO in de quick scan natuur<sup>1</sup> nader onderzoek gedaan naar de beoogde ontwikkeling, conform het opgestelde inrichtingsplan, in relatie tot de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het GO-deelgebied. Uit deze analyse blijkt dat met de komst van een beek, poel, bomen, singels, bosschages en schrale graslanden en met het voeren van het juiste beheer een groot aantal kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen respectievelijk versterkt en behaald zal worden. Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan juridisch-planologisch geregeld. De ligging van het plangebied in de Groene Ontwikkelingszone staat de haalbaarheid van het plan dan ook niet in de weg. Sterker nog, met onderhavig plan wordt bijgedragen aan de versterking van de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de Groene Ontwikkelingszone.

### Beschermingszone natte landnatuur

Een deel van het plangebied is binnen de Omgevingsverordening aangewezen tot de Beschermingszone natte landnatuur. De verordening zegt hierover dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden binnen deze beschermingszone geen functies mogen toestaan die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Aangezien er met dit plan extra ruimte voor water en nat grasland wordt gecreëerd middels het doortrekken van de beek en het aanleggen van de poel en vijver zijn significante nadelige effecten op de natte landnatuur niet te verwachten.

#### **3.2.1 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik**

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing. Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld daaraan zijn er vragen over de opgaven en kwaliteiten in een gebied:

- Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

---

<sup>1</sup> SAB (2017). Quick scan natuur. Brummen, Vinkenweide. Projectnummer: 160138.01. 28 maart 2017.

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Elke ruimtelijke ontwikkeling dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. De Gelderse ladder is daarentegen wel opgenomen in de Omgevingsvisie en biedt op enkele aspecten een aanvulling op de rijksladder.

### **Toetsing**

Voorliggend plan is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de rijksladder. Daaruit is gebleken dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dat het doorlopen van de treden van de ladder daardoor niet noodzakelijk is. Ten aanzien van de rijksladder geeft de provincie Gelderland met haar Gelderse ladder extra richting op het gebied van duurzaam ruimtegebruik. Daarbij vraagt de provincie om extra aandacht voor het toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving. De provincie acht het van belang dat er een goede match ontstaat tussen de kwaliteiten van het ruimtelijk initiatief en de kwaliteiten van de locatie en het omliggende gebied.

Voorliggend plan wordt gerealiseerd in het buitengebied van de gemeente Brummen. Zoals eerder gesteld is voor het plangebied een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied worden beschermd. Daartoe wordt gesteld dat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **Conclusie**

Onderhavig plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Regionale Structuurvisie De Voorlanden Stedendriehoek 2030 – Visie op het niet-bundelingsgebied**

De Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in november 2009 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030 voor het gebied buiten de grote stedelijke kernen Zutphen, Deventer en Apeldoorn en het landelijke gebied daartussen.

De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staan centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;

- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrum-stedelijke en landelijke woonmilieus.

De visie zet in op de volgende zaken:

- het versterken van de groene kernkwaliteit: veerkrachtig watersysteem in een robuust landschap;
- het versterken van de rode kernkwaliteit: een netwerk van vitale kernen;
- het versterken van de kernkwaliteiten van het platteland (I): landbouw als core business;
- het versterken van de kernkwaliteiten van het platteland (II): toerisme en recreatie als troefkaart;
- het versterken van de kernkwaliteiten van het platteland (III): vitaliteit door variatie.

### ***Toetsing***

De Vinkenweide vormt een uitloper van het lint vanuit de kern van Brummen. De locatie wordt omzoomd door beplanting en watergangen binnen de rechtlijnige structuur van het omringende landschap. Het vormt als het ware één van de kamers van het coulisselandschap. Door de dichte groene omzoming ligt het plangebied verscholen in het landschap. De bebouwing en activiteiten binnen de locatie zijn vanaf de randen van het gebied niet zichtbaar.

De herontwikkeling van het plangebied Vinkenweide voorziet in de realisatie van wonen in combinatie met landschaps- en natuurontwikkeling. Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld waarin de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied zijn geborgd en worden versterkt. In het landschappelijk inrichtingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de kenmerken van het coulisselandschap en is ingezet op het creëren van 'woonkamers' in het plangebied. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de doelstellingen uit de regionale structuurvisie.

### **3.3.2 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.

#### ***Toetsing***

Met de ontwikkeling van het plangebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de kwaliteiten van de omgeving. Daarmee ontstaat ruimte voor de realisatie van een uniek woonmilieu die past bij de woonkwaliteiten in de regio. Zo zijn op diverse locaties in het buitengebied van de regio landgoederen en forse reguliere woningen terug te vinden. Aangezien voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van een landhuis en vier forse reguliere woningen kan worden gesteld dat de ontwikkeling aansluit op de woonkwaliteiten van de regio. Tevens blijkt uit toetsing in navolgende paragraaf dat het plan is opgenomen in de gemeentelijke woningprogrammering en regionaal is afgestemd.

### **3.3.3 Regionaal afsprakenkader kwantitatieve woningbouwprogrammering Stedendriehoek 2015-2024**

In dit afsprakenkader is voor de regio Stedendriehoek een kader afgesproken van maximaal 7.090 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.

#### ***Toetsing***

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van maximaal 6 woningbouwcontingenten. De gemeente Brummen heeft voor de herontwikkeling van Vinkenweide deze contingenten gereserveerd in haar woningbouwprogrammering die regionaal is afgestemd. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat het beoogde landhuis kan voorzien in maximaal 2 wooneenheden, maar dat deze in 1 hoofdgebouw moeten worden ingevuld.

#### ***Conclusie***

Het regionale beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Woonvisie 2016-2025**

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 de Woonvisie 2016 – 2025 vastgesteld. Hierin zijn de ambities voor het wonen in de gemeente tot en met 2025 beschreven. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties, inwoners en de gemeente Brummen. Bij de totstandkoming van deze woonvisie is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest. Zo is er sinds 2015 een nieuwe Woningwet, die gevolgen heeft voor de werkverhouding tussen de gemeente en de woningcorporaties. Maar ook andere factoren spelen een rol zoals de ontwikkelingen in de zorg, waarbij ouderen die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging steeds vaker zelfstandig blijven wonen. Met de Woonvisie wordt beoogd een koers te bepa-

len 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. In de woonvisie zelf zijn een viertal pijlers genoemd die de komende jaren de speerpunten zijn op het gebied van wonen. Het gaat om de volgende:

- 1 Betaalbaarheid en beschikbaarheid.
- 2 Wonen, zorg en vergrijzing.
- 3 Duurzaamheid.
- 4 Leefbaarheid.

### ***Toetsing***

Met de herontwikkeling van het plangebied Vinkenweide wordt voornamelijk ingezet op de leefbaarheidspijler uit de woonvisie. Het plangebied staat momenteel immers leeg nu de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd. Daarmee doet zich de kans voor op verdere verloedering en verpaupering. Met de realisatie van onderhavig plan wordt dit voorkomen en zal ter plaatse het leegstaande vastgoed worden vervangen voor nieuwe woningen in combinatie met landschap- en natuurontwikkeling. Tevens doen er zich kansen voor om met de realisatie van de woningen op de tweede en derde pijler uit de woonvisie in te spelen.

### **3.4.2 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.

### ***Toetsing***

Zoals in voorgaande paragraaf reeds is beschreven, draagt voorliggend plan bij aan de leefbaarheid van het buitengebied van Brummen. Middels de herontwikkeling van het plangebied wordt nu immers wonen mogelijk gemaakt waardoor de leegstaande bebouwing uit het landschap verdwijnt. Bij deze herontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke, ruimtelijke en natuurlijke kenmerken die het gebied kent. Tevens worden de verschillende woningen op een dusdanige manier ingepast dat unieke woonmilieus ontstaan in het groen. De situering van het landhuis aan de Eerbeekseweg zorgt voor een beeldbepalend object vanuit deze weg, die past bij de landgoederenzone en kenmerken uit de regio.

Kwantitatief voorziet voorliggend plan in de realisatie van maximaal 6 woningbouwcontingenten. De gemeente Brummen heeft dit opgenomen in haar woningbouwprogrammering die regionaal is afgestemd. Daarbij geldt als voorwaarde dat het landhuis als 1 hoofdgebouw dient te worden ontwikkeld waarbinnen plaats is voor 2 woningbouwcontingenten.

### **3.4.3 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'**

De gemeenteraad van de gemeente Brummen heeft op 28 september 2006 de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' vastgesteld. Hierin staat hoe de gemeente Brummen er over 25 jaar uit zou moeten zien. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie omvat een lange termijnvisie (Strategische visie tot 2030) en de korte termijnvisie (periode 2005 tot 2015). Samen vormen ze de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op Groen'.

In de strategische visie tot 2030 zet men in op synergie met de omliggende gemeenten. Dit kan volgens de gemeente het beste bereikt worden door aan te sluiten op de onderscheidende kwaliteiten. Dé identiteitsdrager van de gemeente Brummen is de groene kwaliteit. Bij nieuwe ontwikkelingen dient dan ook ingezet te worden op de versterking van de groene kwaliteiten.

### ***Toetsing***

Voor het plangebied is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. In dit inrichtingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan het versterken van de landschappelijke, ruimtelijke en natuurlijke kwaliteiten van het gebied. Hierbij is rekening gehouden met de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de Groene Ontwikkelingszone waartoe het plangebied behoort. Met de aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan zullen de groene kwaliteiten ter plaatse versterkt worden. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt dit juridisch-planologisch ook geregeld.

### **3.4.4 Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen 2013**

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit, voorheen de welstandsnota, bestaat uit beschrijvingen van welstandsgebieden en bijzondere thema's met daaraan gekoppeld afzonderlijke toetsingscriteria. In totaal worden zes verschillende gebieden onderscheiden:

- Historische dorpsgebieden en linten.
- Woongebieden met samenhang.
- Woongebieden met diversiteit.
- Bedrijventerreinen.

- Landelijk gebied.
- Gebieden met een bijzondere functie.

### ***Toetsing***

Het plangebied ligt binnen het gebied 'Historische dorpsgebieden en linten'. Deze gebieden vormen waardevolle elementen in het huidige beeld van de gemeente. Veel objecten kennen een cultuurhistorische waarde, vormen belangrijke schakels in het wegennetwerk en ondersteunen de oriëntatie binnen de gemeente. Veel linten zijn inmiddels opgenomen in nieuwe wijken. De bebouwing langs de Eerbeekseweg kan echter nog beschouwd worden als een lint dat als uitloper van de kern Brummen functioneert. De gemeente streeft er naar om het karakter te behouden en waar nodig te versterken. Voor de linten geldt daarbij dat de karakteristieken vooral tot uiting komen in de groene ruimte, de zelfstandige plaatsing van de bebouwing en het individuele karakter van de panden. In het opgestelde landschappelijk inrichtingsplan is gehoor gegeven aan deze karakteristieken. De bebouwing krijgt een zelfstandig karakter op ieder een eigen perceel dat omringd zal worden door groenstructuren. Daarbij worden ook de rechtlijnige structuren uit het landschap extra benadrukt en versterkt. Het plangebied in zijn geheel blijft het karakter van een groene kamer hebben.

Voorliggend plan is ook ter advisering voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Zij hebben positief gereageerd op het plan en hebben een aantal stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten opgesteld voor zowel het beoogde landhuis als de woningen aan de Hammelerweg.

### Stedenbouwkundige uitgangspunten

#### *Landhuis:*

- Nieuwbouw van een landhuis (twee bouwlagen met en kap) maakt een prominente en hoogwaardige gebaar gericht naar de weg.
- Bijgebouwen zijn geclusterd (max. een bouwlaag met een kap) en verharding dient ondergeschikt te zijn in het concept.
- Het totaal aan bebouwing dient te worden afgestemd op de landschappelijk waarden van de omgeving.

#### *Woningen Hammelerweg:*

- De nieuw te bouwen 4 woningen zijn landschappelijk ingepast en maken juist géén (grote) gebaar naar de weg.
- De inritten (max. afmetingen 1x auto breedte) zijn landschappelijk ingepast als doorbreking van het 'groen'. Door de verspreiding van de inritten zijn de ondergeschikt in het straatbeeld.
- De bebouwing wordt gebouwd met de principes van een erf- compacte bebouwing rondom een verharding met landschappelijke aankleding.
- Een aantal zichtlijnen langs de beek (tussen de percelen) worden gehandhaafd.

### Architectonische uitgangspunten:

#### *Landhuis:*

- De locatie vraagt om een individueel en statig ogend pand met een hoogwaardige architectonische beeldwaarde.
- Landschappelijke aankleding van een landhuis maakt een integraal deel uit het concept.
- Eigentijdse en/of historiserende vormgeving zijn mogelijk;

*Woningen Hammelerweg:*

- Twee bouwlagen -plat afgedekte /of met kap- zijn mogelijk. (drie bouwlagen -plat afgedekt- is niet mogelijk).
- Het hoofdvolume is driezijdig gericht naar de bijhorende tuin en heeft hierdoor een sterke relatie met de landschappelijke inrichting.
- Eigentijdse en/of historiserende vormgeving zijn mogelijk.
- Het materiaal en kleurstelling dient te worden afgestemd op het concept, rekening houden met de landschappelijke omgeving.

#### **3.4.5 Parkeernota**

In de Parkeernota van 28 juni 2007 heeft de gemeente Brummen beleidsregels ten aanzien van parkeren vastgesteld. Daarin is voor de parkeernormen aangesloten bij de CROW-parkeerkencijfers, standaard uitgaande van de gemiddelde parkeerbehoefte. Uitgangspunt is daarnaast parkeren op eigen terrein.

##### ***Toetsing***

Het parkeren wordt op eigen terrein geregeld in dit plan. Hiervoor is voldoende ruimte in het plangebied. Voor een verdere uitwerking ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar paragraaf 4.12.

##### ***Conclusie***

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een bestemmingsplan kan plan-m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

#### Toetsing

Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 6 woningbouwcontingenten. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen), en de ligging van het plan worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen van dit bestemmingsplan op Natura 2000-gebieden plaatsvinden. Een passende beoordeling op basis van de Wet natuurbescherming is niet nodig waardoor het plan om die reden geen m.e.r.-plicht heeft.

### 4.2 Bodem

#### Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### Toetsing

Certicon Kwaliteitskeuringen B.V. heeft in maart 2017 een verkennend bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd in het plangebied. Doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde woningbouw. Hierbij is het landschappelijk inrichtingsplan als uitgangspunt genomen. Navolgend worden de resultaten van het onderzoek kort beschreven.

In de meeste boringen zijn resten grind aangetroffen, meestal in combinatie met sporen puin, sporen houtskool of sporen baksteen. Deze geroerde antropogene laag is vanaf maaiveld tot een diepte maximaal 1,1 m-mv aangetroffen. Daaronder begint het ongeroerde bodemprofiel dat bestaat uit zwak tot matig siltig zand. Er is geen asbest-

---

<sup>2</sup> Certicon Kwaliteitskeuringen B.V. (2017). Verkennend bodemonderzoek. Eerbeekseweg 3 Brummen. Projectnummer: P2017-0323. 30 maart 2017.

verdacht materiaal aangetroffen. De beperkte mate waarin puin in de bodem is aangetroffen geeft geen aanleiding de locatie als asbestverdacht aan te merken. De licht verhoogde gehalten in de grond en het grondwater brengen geen onaanvaardbare risico's met zich mee. De mate waarin de gehalten zijn aangetroffen (alle gehalten liggen onder de tussenwaarde) geeft in het kader van het onderzoek geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Op basis van de resultaten van het onderzoek zijn er belemmeringen voor de bestemmingsplanherziening en voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor woningbouw.

#### Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **4.3 Geur**

#### Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

#### Toetsing

Aan de Eerbeekseweg 5 te Brummen is een agrarisch bedrijf gevestigd met een milieuvergunning voor het houden van melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar, vrouwelijk jongvee tot 2 jaar en volwassen paarden (3 jaar en ouder). Conform bijlage 1 van de Regeling geurhinder en veehouderij geldt voor deze dieren geen geuremissiefactor. Dit betekent volgens artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij dat de afstand tussen de veehouderij en een geurgevoelig object ten minste 50 meter is indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt. In onderhavig plan is de afstand tussen de woningen en het bouwvlak van de veehouderij op de Eerbeekseweg 5 groter dan 50 meter. Daarmee wordt voldaan aan het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij en wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en er geen partijen onevenredig in haar belangen worden geschaad.

#### Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.4 Geluid

### Algemeen

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

### Toetsing

Door SAB is in april 2017 een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï<sup>3</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de N787 (Eerbeekseweg) meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale geluidbelasting op het bouwvlak 1 (vervangende nieuwbouw) bedraagt 59 dB. Hiermee wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Uit het onderzoek naar maatregelen voor dit bouwvlak blijkt dat deze stuiten op bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard. Bij de gemeente Brummen kan een hogere waarde voor deze woning(en) worden aangevraagd.

De maximale geluidbelasting op het bouwvlak 2 (nieuwbouw) bedraagt 52 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar lager dan de maximaal toelaatbare grenswaarde. Uit het onderzoek naar maatregelen voor dit bouwvlak blijkt dat deze stuiten op bezwaren van financiële of stedenbouwkundige aard. Bij de gemeente Brummen kan een hogere waarde voor de 2 woningen binnen dit bouwvlak worden aangevraagd.

De maximale geluidbelasting op het bouwvlak 3 (nieuwbouw) bedraagt 44 dB. Dit is lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Deze 2 woningen kunnen zonder meer gerealiseerd worden.

De volgende hogere waarden dienen te worden aangevraagd.

| Woning                  | Aan te vragen hogere grenswaarde |
|-------------------------|----------------------------------|
|                         | N787 Eerbeekseweg                |
| 1 Woning(en) bouwvlak 1 | 59 dB                            |
| 2 woningen bouwvlak 2   | 52 dB                            |

Tabel 1. Aan te vragen hogere grenswaarde

---

<sup>3</sup> SAB (2017), Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Vinkenweide, Brummen. Gemeente Brummen. Projectnummer: 160138.01. 17 mei 2017.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woningen. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan daarbij rekening worden gehouden met de geluidbelasting zonder aftrek conform artikel 110g Wgh. In een aanvullend onderzoek dienen de benodigde gevelmaatregelen te worden gedimensioneerd.

#### Conclusie

Na het verlenen van hogere grenswaarden vormt het aspect akoestiek wegverkeer geen belemmering voor het uitvoeren van dit bestemmingsplan. Het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ligt tegelijkertijd met dit bestemmingsplan ter inzage.

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>4</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen-horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### Toetsing

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies. Aangezien het gebied rond het plangebied kan vanwege de ligging direct langs de hoofdinfrastructuur (Eerbeekseweg) en de ligging binnen lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid worden aangemerkt als 'gemengd gebied' volgens de VNG-publicatie.

Op het adres Eerbeekseweg 1a te Brummen is een manege gevestigd. Op basis van de VNG-publicatie geldt voor maneges in een gemengd gebied een maximale richtaf-

---

<sup>4</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

stand voor het aspect 'geur' van 30 meter. Het plangebied ligt op circa 200 meter van de manege. Daarmee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Aan de overzijde van het plangebied bevindt zich Kasteel Engelenburg dat voorziet in intensieve recreatieve functies zoals een hotel, horeca en een golfbaan. Voor deze functies geldt dat ze in de VNG-publicatie worden getypeerd als functies in de milieu-categorie 1. Aangezien het plangebied zich in een gemengd gebied bevindt, is sprake van een richtafstand van 0 meter en doen er zich dus geen belemmeringen voor.

Daarnaast ligt op de hoek Eerbeekseweg-Hammelerweg, direct grenzend aan het plangebied, een tennisbaan. De VNG-publicatie geeft voor tennisbanen een maximale richtafstand voor het aspect 'geluid' van 30 meter in een gemengd gebied. Gezien de directe nabijheid van de tennisbaan heeft SAB in mei 2017 een akoestisch onderzoek industrielawaai<sup>5</sup> uitgevoerd. Doel van dit onderzoek is bepalen of ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of de komst van de woningen niet leidt tot belemmeringen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de tennisvereniging.

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Op basis van de VNG afstanden kan op bouwvlakniveau niet voldaan worden aan de richtafstand van 30 meter.
- Op basis van de voorbeeld verkaveling kan wel worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter uit de VNG publicatie. Binnen het plangebied kan dus rekening worden gehouden met deze afstandsnorm. Aanbevolen wordt om deze afstand te respecteren en vast te leggen in de regels bij het bestemmingsplan. Middels het aanbrengen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsgevoelige ruimte uitgesloten' wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat binnen 30 meter vanaf de tennisbaan niet gewoond mag worden.
- Op basis van berekeningen in het kader van het Activiteitenbesluit en de indirecte hinder op de voorbeeld verkaveling blijkt het volgende:
  - Er kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ( $L_{A,T}$ ). De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 47 dB(A) etmaalwaarde.
  - Er kan worden voldaan aan de grenswaarden voor de maximale geluidniveaus uit het Activiteiten besluit. Het maximaal berekende piekgeluidniveau bedraagt 50 dB(A).
  - Er kan worden voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor de indirecte hinder. De geluidbelasting vanwege de indirecte hinder bedraagt maximaal 43 dB(A).
- Op basis van de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening en in het kader van de wettelijke inpasbaarheid Activiteitenbesluit blijkt dat de realisatie van de woningen geen knelpunt vormt met de aanwezige tennisvereniging. Hierbij dient wel de afstand van 30 meter van de woningen tot de tennisbanen te worden gerespecteerd. Middels het aanbrengen van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsgevoelige ruimte uitgesloten' wordt juridisch-planologisch vastgelegd dat binnen 30 meter vanaf de tennisbaan niet gewoond mag worden.

---

<sup>5</sup> SAB (2017), Akoestisch onderzoek industrielawaai Vinkenweide, Brummen. Gemeente Brummen. Projectnummer: 160138.01. 16 mei 2017.

### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.6 Externe veiligheid**

### Algemeen

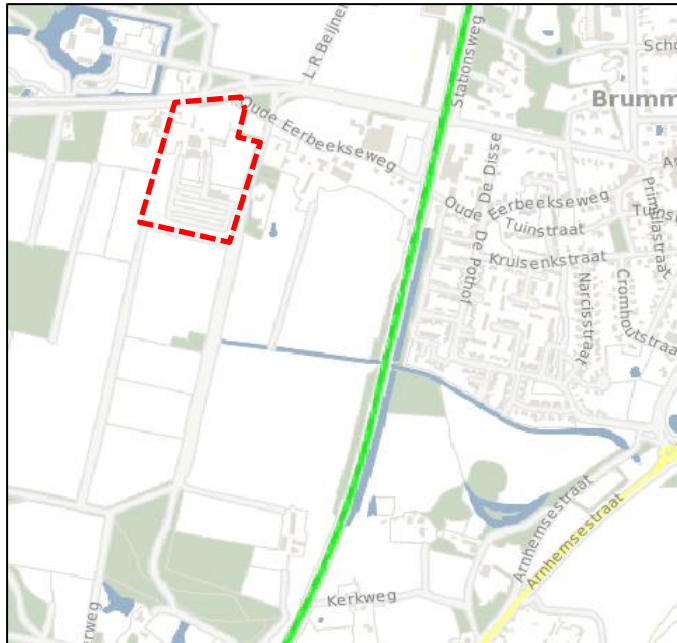
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

### Toetsing

Voor het in beeld brengen van het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart. Navolgende afbeelding is een uitsnede van deze kaart met daarop het plangebied globaal weergegeven.



*Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het plangebied globaal rood omlijnd (Bron: nederland.risicokaart.nl).*

Nabij het plangebied ligt de spoorlijn Arnhem-Zutphen. Over deze spoorlijn vindt vervoer met gevaarlijke stoffen plaats. De risicokaart geeft aan dat de spoorlijn geen PR-contour kent. Ten aanzien van het groepsrisico stelt artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 meter van een transportroute in de toelichting van het bestemmingsplan ingegaan moet worden op het groepsrisico. Onderhavig plangebied ligt op circa 375 meter van de transportroute waardoor een berekening en motivering van de toename van het groepsrisico niet noodzakelijk is.

#### Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## **4.7 Luchtkwaliteit**

### Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### Toetsing

Onderhavig plan draagt met de ontwikkeling van maximaal 6 woningbouwcontingenten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Bovendien heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool uitgewezen dat er ter hoogte van de Eerbeekseweg geen sprake is van grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

#### Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 4.8 Flora en fauna

### Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing worden verkregen.

### Toetsing

SAB heeft in maart 2017 een quick scan natuur<sup>6</sup> uitgevoerd. In deze quick scan is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die gepland is mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend wordt kort de resultaten van het onderzoek beschreven.

### *Gebiedsbescherming*

Uit het onderzoek blijkt dat er verschillende Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied liggen. Met de geplande ruimtelijke ontwikkeling is echter niet te verwachten dat deze negatieve effecten op de kernkwaliteiten of instandhoudingsdoelstellingen in deze gebieden zal hebben. Nader onderzoek in de vorm van een voor- toets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Zoals eerder genoemd ligt het plangebied in een Groene Ontwikkelingszone. Binnen GO-gebieden is er ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met de versterking van de voor het gebied geldende kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen. Tevens dient de ecologische samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden versterkt te worden. Conform het opgestelde landschappelijke inrichtingsplan voorziet het plan in de komst van een beek, poel, bomen, singels, bosschages en schrale graslanden. Met de aanleg van deze elementen en met het voeren van het juiste beheer zal een groot aantal kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen respectievelijk versterkt en behaald worden. De aanleg en instandhouding van het landschappelijk inrichtingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting juridisch-planologisch geregeld. De ligging van het plangebied in de Groene Ontwikkelingszone staat de haalbaarheid van het plan dan ook niet in de weg.

De GNN, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied kennen geen externe werking. Aangezien het plangebied niet in bovengenoemde gebieden ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect hebben op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Gelders Natuurnetwerk, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

---

<sup>6</sup> SAB (2017). Quick scan natuur. Brummen, Vinkenweide. Projectnummer: 160138.01. 28 maart 2017.

### *Soortenbescherming*

Met behulp van verspreidingsgegevens van plant- en diersoorten van de Nationale Databank Flora en Fauna en het uitgevoerde veldbezoek in het plangebied is duidelijk geworden dat enkele essentiële elementen van beschermde diersoorten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten in het plangebied. Het betreft leefgebied van de ringslang. Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van deze soorten dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Daarnaast dient er bij beoogde ontwikkeling rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van een vleermuizen vliegroute. Met de maatregelen in het inrichtings- en beheerplan welke als bijlage bij de regels is opgenomen is dit juridisch geborgd. Tenslotte dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de zorgplicht en broedende vogels.

### *Nader onderzoek ringslang*

In het plangebied is nader onderzoek verricht naar de ringslang<sup>7</sup>. De ringslang is meerdere malen in het plangebied waargenomen. Door het aantreffen van parende ringslangen en jonge dieren kan worden gesteld dat het plangebied een essentiële functie vervult voor ringslangen in de omgeving. Het plangebied is door watergangen bereikbaar vanuit ander, voor ringslangen geschikt, gebied in de omgeving van het plangebied. Door de afstand tot deze gebieden kan het plangebied echter als tamelijk geïsoleerd worden gekenmerkt. Door de relatieve isolatie, de barrière naar het noorden en door het aantonen van voortplanting in het gebied kan worden geconcludeerd dat het plangebied een belangrijke functie vervult voor het behoud van ringslangen in de omgeving.

Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij leefgebied van beschermde soorten (zoals de ringslang) verloren gaat, is wettelijk gezien mogelijk als men in het bezit is van een ontheffing Wet natuurbescherming. Een dergelijke ontheffing dient aangevraagd te worden bij de provincie. De ontheffing wordt verleend als maatregelen getroffen worden om overtreding zoveel mogelijk te voorkomen (mitigerende maatregelen). Daarnaast moet de activiteit een in de wet genoemd belang dienen, zoals ruimtelijke inrichting.

### Conclusie

Met het aanvragen van een ontheffing Wet natuurbescherming en het treffen van mitigerende maatregelen ten aanzien van de ringslang vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

## **4.9 Water**

### Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-201

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

---

<sup>7</sup> SAB (2017). Nader onderzoek Ringslang. Vinkenweide, Brummen. Projectnummer: 160138.01. 2 augustus 2017.

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

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

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

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

#### Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gelderland

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem

te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

#### Beleid Waterschap Vallei en Veluwe – Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen. Dit is het waterplein.

### Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de normale procedure valt. Met de herontwikkeling zal circa 2.750 m<sup>2</sup> aan bebouwing worden gesloopt. Uitgaande van de maximale oppervlakte-mogelijkheden aan hoofd- en bijgebouwen die in dit plan wordt vastgelegd, voorziet dit plan in circa 1.650 m<sup>2</sup> aan bebouwing. Dit betekent dat met de ontwikkeling van dit plan ongeveer 1.000 m<sup>2</sup> minder bebouwing zal worden ontwikkeld ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is er geen sprake van een toename aan verhard oppervlak als gevolg van dit plan. Dit betekent dat er in de toekomst meer infiltratiemogelijkheden van het hemelwater zullen zijn en het water zijn natuurlijke weg in de bodem kan vinden. Daarnaast zal met de realisatie van het landschappelijk inrichtingsplan meer ruimte voor water worden gecreëerd, onder andere met het doortrekken van de bestaande beek en het aanleggen van een poel en een vijver.

Tevens is een deel van het plangebied binnen de Omgevingsverordening aangewezen tot de Beschermingszone natte landnatuur. De verordening zegt hierover dat bestemmingsplannen die betrekking hebben op gronden binnen deze beschermingszone geen functies mogen toestaan die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Aangezien er met dit plan extra ruimte voor water wordt gecreëerd middels het doortrekken van de beek en het aanleggen van de poel en vijver zijn significante nadelige effecten op de natte landnatuur niet te verwachten. Ook worden er geen activiteiten mogelijk gemaakt die nadelige effecten op de waterkwaliteit zullen hebben.

In het zuiden en westen wordt het plangebied begrensd door watergangen die binnen de legger van het waterschap zijn aangewezen als primair waterbelang. In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zal het plan worden toegezonden naar het waterschap. Tijdens dit overleg kan het waterschap een standpunt formuleren ten aanzien van dit plan.

### Conclusie

Het aspect water voorziet niet in een belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.10 Archeologie**

### Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

#### Toetsing

In juli 2003 heeft RAAP Archeologisch Adviesbureau een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. Voorafgaand aan het veldonderzoek is een bureauonderzoek uitgevoerd om na te gaan of er reeds archeologische vondsten uit het plangebied geregistreerd staan en om ten behoeve van het veldwerk de landschappelijke (geologische en bodemkundige) kenmerken alsmede de gespecificeerde archeologische verwachting te bepalen. Op grond van het bureauonderzoek gold bij aanvang van het veldonderzoek voor het deel van het plangebied met veldpodzolgronden een middelmatige archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de Prehistorie tot en met de Late Middeleeuwen. Voor de rest van het plangebied gold bij aanvang van het veldonderzoek een lage archeologische verwachting.

Tijdens het veldonderzoek zijn 21 boringen in het plangebied verricht. In 10 van deze boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Het betreft vooral puin. Daarnaast is in één boring een fragment aardewerk uit de 19<sup>e</sup> eeuw gevonden. Zonder uitzondering zijn deze indicatoren afkomstig uit de opgebrachte en geroerde grond in de bouwvoor. Ondanks de waargenomen archeologische indicatoren, die zijn waargenomen in de opgebrachte en geroerde grond, is er geen aanleiding om de aanwezigheid van een archeologische vindplaats te vermoeden. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats wordt ten aanzien van het plangebied van Vinkenweide geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

#### Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **4.11 Cultuurhistorie**

#### Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

#### Toetsing

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig met een monumentale status en/of cultuurhistorische waarde. Wel ligt nabij het plangebied het eeuwenoude Kasteel Engelenburg. Dit kasteel ligt echter dusdanig verscholen in een eigen groene kamer dat de herontwikkeling van het plangebied niet tot negatieve effecten zal leiden op de cultuurhistorische waarde van het kasteel en haar omgeving. Ook is het plangebied op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland niet aangewezen als waardevol gebied. Bovendien is voor het plangebied een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Binnen dit inrichtingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met de ruimtelijke, landschappelijke en natuurlijke kenmerken van het gebied. Zo zijn de ruimtelijke structuren van het coulisselandschap in acht genomen en verder versterkt.

---

<sup>8</sup> RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V. (2003). Plangebied De Vinkenweide, gemeente Brummen; een inventariserend archeologisch onderzoek. Projectcode: BRVI. Juli 2003.

Daarmee is bij de herontwikkeling van het plangebied rekening gehouden met de karakteristieken van de omgeving en kan worden gesteld dat de ontwikkeling niet zorgt voor eventuele aantasting van aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **4.12 Verkeer en parkeren**

#### Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>9</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegstijgt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op de realisatie van maximaal 6 woningbouwcontingenten. Gelet op het feit dat het plangebied in het buitengebied ligt worden de kencijfers voor 'buitengebied' aangehouden. De gemeente Brummen wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied. Dit tezamen maakt dat er gemiddeld 8,2 extra verkeersbewegingen per etmaal per vrijstaande koopwoning zullen ontstaan. Voor het totale plan geldt dan dat het bij maximaal 6 woningen gemiddeld 49,2 verkeersbewegingen per etmaal te weegbrengt. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Eerbeekseweg.

#### Parkeren

In de gemeentelijke parkeernota is opgenomen dat voor een dure koopwoning gemiddeld 2,1 parkeerplaats per woning is vereist. Dit betekent dat in het complete plangebied 13 parkeerplaatsen (naar boven afgerond) moeten worden gerealiseerd. Het parkeren wordt op eigen terrein geregeld in dit plan. Hiervoor is ook voldoende ruimte in het plangebied. Bovendien is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning voldaan moet worden aan de gemeentelijke parkeerregeling.

#### Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

### **4.13 Kabels en leidingen**

#### Toetsing

Er zijn binnen het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die mogelijk een beperking kunnen vormen bij de herontwikkeling van het plangebied. Uiteraard is een melding bij het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (een zogenaamde KLIC-melding) noodzakelijk in geval van bodemingrepen.

---

<sup>9</sup> CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

### Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 5.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Daarnaast is ten behoeve van de leesbaarheid enige informatie, bijvoorbeeld topografische gegevens, op de verbeelding opgenomen. Deze ondergrond heeft geen juridische status. Deze informatie is weergegeven bij de verklaring.

### 5.3 Algemene toelichting op de regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin een anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

### 5.4 Toelichting regels onderhavig bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan komen drie bestemmingen voor, namelijk 'Groen - Landschap en park', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Wonen - Landhuis'. In deze paragraaf worden deze bestemmingen nader toegelicht. Ook wordt ingegaan op de parkeerregeling.

#### ***Groen - Landschap en park***

De gronden binnen de bestemming 'Groen - Landschap en park' zijn bedoeld voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Tevens zijn de gronden bestemd voor park- en groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen en extensief recreatief medegebruik. Binnen deze bestemming is het bouwen van gebouwen niet toegestaan en geldt een vergunningstelsel voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werk-

zaamheden. Om de aanleg en instandhouding van de gronden binnen deze bestemming juridisch-planologisch te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Landhuis'.

### **Verkeer**

Deze bestemming heeft betrekking op de hoofdverkeersstructuur. Naast wegen, straten, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen maakt deze bestemming ook groen en watergerelateerde functies mogelijk. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijn de zijn binnen deze bestemming toegestaan.

### **Wonen**

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bedoeld voor woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groen en water.

In de regels is vastgelegd dat enkel de ontwikkeling van vrijstaande woningen mogelijk is. De woningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak geldt dat ten hoogste één woning is toegestaan. Hierbij geldt voor hoofdgebouwen een maximum oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, een maximum goothoogte van 7 m en een maximum bouwhoogte van 11 m. Daarnaast zijn de regels nadere bebouwingsregels opgenomen voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsgevoelige ruimte uitgesloten' geldt dat het gebruik voor geluidsgevoelige ruimten, zoals woon- en slaapkamer, niet is toegestaan. Tenslotte is de regeling uit het paraplubestemmingsplan 'Mantelzorgwoning' opgenomen binnen deze bestemming.

### **Wonen - Landhuis**

De tot 'Wonen - Landhuis' bestemde gronden zijn bedoeld voor een landhuis, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep of een aan huis verbonden bedrijf, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, parkeervoorzieningen, groen en water.

In de regels is vastgelegd dat enkel de ontwikkeling van een landhuis mogelijk is. Het landhuis mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd in de vorm van één hoofdgebouw. Binnen het landhuis bestaat de mogelijkheid om maximaal 2 woningen te realiseren. Hierbij geldt een maximum oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>, een maximum goothoogte van 9 m en een maximum bouwhoogte van 12 m. Daarnaast zijn de regels nadere bebouwingsregels opgenomen voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tenslotte is de regeling uit het paraplubestemmingsplan 'Mantelzorgwoning' opgenomen binnen deze bestemming.

### **Voorwaardelijke verplichting**

Met het opnemen van de aanduiding 'wetgevingzone - voorwaardelijke verplichting' over de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Landhuis' is de aanleg en instandhouding van het opgestelde landschappelijk inrichtingsplan verzekerd. Dit landschappelijk inrichtingsplan is als bijlage bij de regels opgenomen en richt zich voornamelijk op de gronden binnen de bestemming 'Groen - Landschap en park'. Binnen de voorwaardelijke verplichting is geregeld dat de beoogde gebouwen binnen de bestemmingen 'Wonen' en 'Wonen - Landhuis' niet in gebruik genomen mogen worden zonder de aanleg én instandhouding van de inrichtingsmaatregelen, zoals genoemd en beschre-

ven in het landschappelijk inrichtingsplan. Van dit 'strijdige gebruik' kan worden afgeweken door het college van burgemeester en wethouders. Voorwaarde hiervoor is dat binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning binnen het plangebied de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen in 'gebied 1' zijn uitgevoerd. Daarbij komt dat binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de eerste woning binnen het plangebied de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen in 'gebied 2' zijn uitgevoerd. Aan beide voorwaarden moet worden voldaan. De inrichtingsmaatregelen staan in het landschappelijk inrichtingsplan beschreven. Tevens zijn in het landschappelijk inrichtingsplan de begrenzingen van 'gebied 1' en 'gebied 2' weergegeven. Gebied 1 betreft voornamelijk de gronden ter plaatse van de bestemming 'Groen - Landschap en park'. De groene omzoming en inrichting rondom de beoogde woningen en het landhuis vormen gebied 2. Via deze weg is juridisch geregeld dat voorliggende ontwikkeling voorziet in de versterking van verschillende kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van de Groene Ontwikkelingszone.

### ***Parkeerregeling***

De regeling voor parkeren is opgenomen in de algemene regels. In de regels is een flexibele regeling opgenomen. Een omgevingsvergunning voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw en/of voor het veranderen van de functie van een bouwperceel wordt slechts verleend, indien is aangetoond dat wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

### ***Overgangsregels en slotregel***

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde, zoals het overgangsrecht (bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.2.1 Bro) en de slotregel. De slotregel bevat de benaming van het voorliggende bestemmingsplan.

## **6 Economische uitvoerbaarheid**

Het project is/wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst in de zin van artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. Tevens wordt een plan-schadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## **7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **7.1 Overleg**

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het bestemmingsplan toegezonden aan de provincie Gelderland, het Waterschap Vallei en Veluwe en de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland. In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg opgenomen.

### **7.2 Procedure**

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van een ruimtelijk plan wordt op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd. Binnen deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend. In deze paragraaf worden te zijner tijd de resultaten van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.