



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Leuvenheim, Landgoed de Wildbaan

Gemeente Brummen

Datum: 16 september 2021

Projectnummer: 200243

ID: NL.IMRO.0213.BPBG700082-on01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Het plan	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	10
3	Beleid	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Regionaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1	Milieueffectrapportage	21
4.2	Bodem	21
4.3	Geluid	22
4.4	Luchtkwaliteit	22
4.5	Bedrijven en milieuzonering	24
4.6	Externe veiligheid	25
4.7	Water	28
4.8	Natuur	32
4.9	Archeologie	34
4.10	Cultuurhistorie	34
4.11	Verkeer en parkeren	35
4.12	Kabels en leidingen	37
5	Wijze van bestemmen	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Bijlage 1: toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2: GO-Toets

Bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: quick scan geur

Bijlage 5: quick scan externe veiligheid

Bijlage 6: digitale watertoets

Bijlage 7: quick scan natuur

Bijlage 8: quick scan stikstof

1 Inleiding

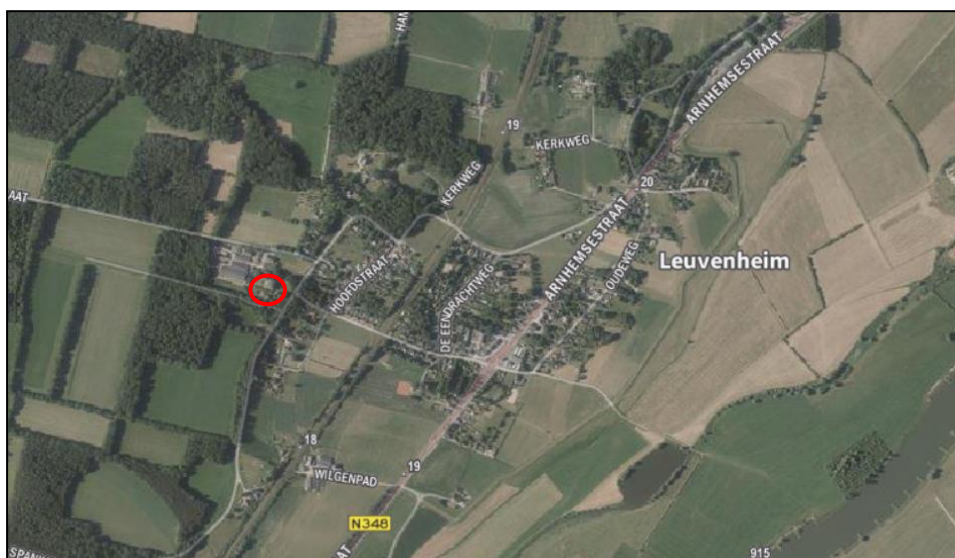
1.1 Aanleiding

Op het adres Spankerenseweg 16 te Leuvenheim is Landgoed de Wildbaan gesitueerd. Het hoofdgebouw is aangewezen als rijksmonument en biedt in de huidige situatie ruimte aan appartementen en kantoren. Naast het hoofdgebouw is er op het perceel een koetshuis aanwezig, welke tevens ruimte biedt aan appartementen en kantoren. Om ervoor te zorgen dat het landgoed een toekomstbestendige en passende invulling krijgt, bestaat het voornemen om te voorzien in maximaal 18 zorgstudio's en 4 levensloopbestendige appartementen. Binnen het plangebied is een tweede koetshuis aanwezig (noordzijde), welke niet in eigendom is van de initiatiefnemer. Ter plaatse wordt voorzien in een conserverende bestemming (twee reguliere wooneenheden).

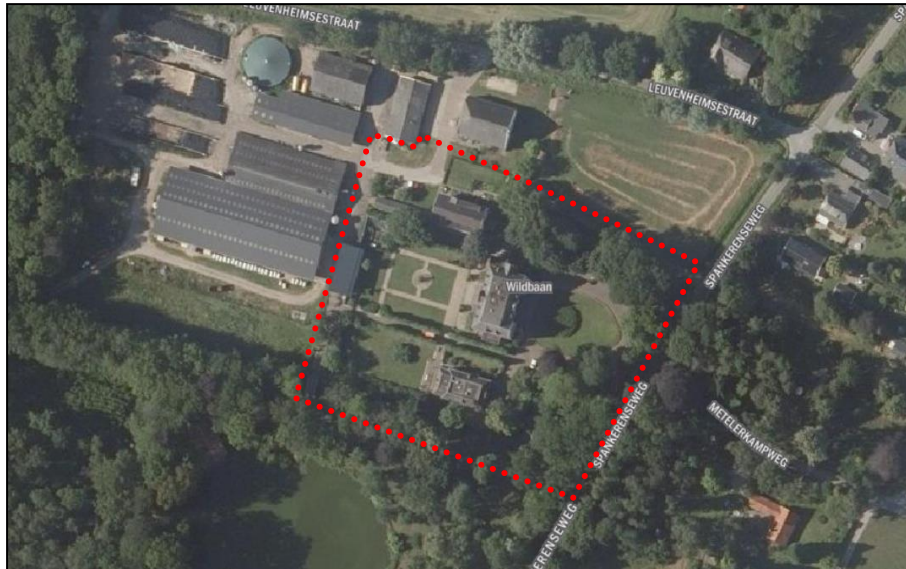
Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', aangezien de bestemming 'Wonen - Landhuis' geen woonzorgeenheden mogelijk maakt. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Brummen, ten westen van de kern Leuvenheim. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een bedrijfswoning behorend bij het veeteeltbedrijf dat ten westen van het plangebied ligt. Ten zuiden grenst het plangebied aan bosschages en open (agrarisch) landschap. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



Globale ligging plangebied (rode arcering) bron: pdok.nl



Globale begrenzing plangebied (rode arcering) bron: pdok.nl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 2008', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Brummen op 17 december 2009. Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Landhuis'. Tevens gelden de gebiedsaanduidingen 'Beslotenheid/Houtopstanden', 'Landgoederenzone (EHS-verwerving)', 'Verwijzing naar lijst in bijlage E' en 'Zandwegen'.

Verder gelden de paraplubestemmingsplannen 'Beschermingszone bestrijdingsmiddelen', 'Archeologie' en 'Parkeren'. Het bestemmingsplan 'Beschermingszone bestrijdingsmiddelen' stelt regels aan het gebruik van bestrijdingsmiddelen in de nabijheid van gevoelige functies. Op basis van het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' gelden voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie laag' en 'Waarde - Archeologie waardevol'. Op basis van het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeernormen buitengebied'.

Ten slotte is met een omgevingsvergunning de realisatie van een serre mogelijk gemaakt ter plaatse van het plangebied (vastgesteld d.d. 7 september 2011).



Uitsnede geldend bestemmingen met globale aanduiding plangebied (rood kader)
bron: ruimtelijkeplannen.nl

Landhuis

De voor 'Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor het beheer en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing (mede door toedoen van de aanduiding 'land-goederenzone (EHS-verwerving)'), tuinen, gewassen en houtopstanden, behoud, beheer en herstel van landschappelijke en ecologische waarden, instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische waardevolle bebouwing (door toedoen van de aanduiding 'rijksmonument') en door toedoen van de aanduiding 'Verwijzing naar lijst in bijlage E' vier bestaande (dienst)woningen en 750 m² aan kantoor. Er gelden afzonderlijke bouwregels voor gebouwen en andere bouwwerken en er kan onder voorwaarden worden afge-weken van de gebruiks- en bouwregels.

Verder geldt dat door toedoen van de aanduidingen 'zandwegen' en 'beslotenheid/houtopstanden' enkel onder voorwaarden kan worden voorzien in respectievelijk het aanleggen en verharderen van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen en het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadigingen ten gevolge kunnen hebben. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het achterliggende terrein (kadastraal bekend als gemeente Brummen, sectie H, nummer 2764 en 2999) onderdeel uitmaakt van Landgoed De Wildbaan.

Waarde - Archeologie laag

De voor 'Waarde - Archeologie laag' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen met een oppervlakte die meer bedraagt dan 2.500 m² en/of waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 30 centimeter onder het maaiveld.

Waarde - Archeologie waardevol

De voor 'Waarde - Archeologie waardevol' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud, de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en aanwezige vindplaatsen, niet zijnde beschermd van rijkswege. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij bodemingrepen waarvan de bodemingrepen dieper rijken dan 30 centimeter onder het maaiveld.

De beoogde ontwikkeling op het perceel Spankerenseweg 16 past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 De omgeving

Het plangebied ligt in de landgoederenzone, in het buitengebied van Leuvenheim, in de gemeente Brummen. De landgoederenzone ligt op de overgang van de IJssel naar de lagere natte gronden van de jongere ontginningen, de broeklanden. Bekend door kruisen het gebied van oost naar west, komend vanaf de hooggelegen flanken van de Veluwe richting de IJssel. Het gebied waarvan het plangebied deel uitmaakt kenmerkt zich door een rechtlijnige structuur. Rechte wegen, lanen en bosschages zorgen voor een coulisselandschap. Er is sprake van open groene kamers die worden omzoomd door lanen en bos. De statige landgoederen, zoals De Wildbaan in voorliggende situatie, geven het gebied een lommerrijke en bijzondere sfeer. Bebouwing concentreert zich in de kernen en langs de doorgaande wegen. Boerderijen, woonhuizen en landgoederen wisselen elkaar af. Daarbuiten is het grondgebruik 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.



Luchtfoto ruimtelijke situatie rondom het plangebied (rode cirkel) bron: pdok.nl

Op korte afstand van het plangebied bevindt zich in oostelijke richting de kern Leuvenheim. 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 direct ten westen van het plangebied een veeteeltbedrijf, daarachter zijn bosschages gesitueerd. Direct ten zuiden van het plangebied is een meentje gesitueerd.

2.1.2 Plangebied

Het plangebied betreft hoofdzakelijk het adres Spankerenseweg 16 te Leuvenheim. Binnen het plangebied bevinden zich drie gebouwen, te weten het landhuis (rijksmonument), het koetshuis en een tweede koetshuis (Spankerenseweg 10/12). Het achterliggende terrein (kadastraal bekend als gemeente Brummen, sectie H, nummer 2764 en 2999) behoort eveneens tot het landhuis, maar valt buiten onderhavig plangebied. Volledigheidshalve wordt desbetreffend terrein navolgend eveneens besproken.

Landhuis

Het landhuis is gebouwd in 1910 ter vervanging van een ouder huis en is ontworpen in opdracht van de kolonel der cavalerie. Het landgoed vormt samen met aangrenzende landgoederen Den Bosch en De Rees een gordel om Leuvenheim. Het landhuis kenmerkt zich door veelvuldig toegepaste trapgevels, sierankers en vensters. Na de Tweede Wereldoorlog is het landhuis in gebruik geweest als opleidingsinstituut van een rooms-katholieke orde en als tehuis voor verstandelijke gehandicapten. Vanaf 1995 heeft De Wildbaan Groep in samenwerking met de gemeente het landhuis geheel gerestaureerd, waarbij het een woon- en kantoorbestemming heeft gekregen. In de huidige situatie herbergt het landhuis 2 appartementen en kent het verder verregaande leegstand.

Koetshuis

Het koetshuis is ten zuiden van het landhuis gesitueerd. Dit gebouw bestaat eveneens uit drie bouwlagen, waarbij de begane grond in gebruik is als woning en de verdiepingen leegstaan. De architectonische stijl is eclectisch te noemen. In de architectuur wordt hiermee een richting bedoeld binnen het 19^e-eeuwse historisme.

Spankerenseweg 10/12

Het tweede koetshuis is ten noorden van het landhuis gesitueerd en is niet in eigendom van de initiatiefnemer. In de huidige situatie herbergt het gebouw twee reguliere wooneenheden.

Achterliggend terrein

Het landgoed bezit circa 8 ha aan grond. Het overgrote deel hiervan betreft opengestelde bossen, daarnaast zijn er de tuinen om de gebouwen en een parkachtige omgeving gelegen bij de grote vijver. Waar landerijen en gronden van oudsher een bron van inkomsten zijn in de vorm van pacht, maakt de inrichting van de gronden van Landgoed de Wildbaan dit onmogelijk. Daartegenover staat dat de bossen vrij toegankelijk zijn voor publiek waardoor er wel gesproken kan worden over een indirecte vorm

van inkomsten. Echter komen deze niet bij het landgoed te liggen maar bij de gemeenschap.

Navolgende afbeelding toont een impressie van de huidige situatie van het plangebied met centraal het landhuis, uiterst links een deel van het koetshuis en uiterst rechts het gebouw Spankerenseweg 10/12. De tweede foto toont het koetshuis in zijn geheel en de laatste foto een overzicht van het achterliggende terrein.



Impressie huidige situatie plangebied/landhuis (Bron: Dorreboom-Rosenboom)



Impressie huidige situatie plangebied/koetshuis (Bron: Harmonische architectuur)



Globaal overzicht terrein landgoed (bron: pdok.nl)

2.2 Toekomstige situatie

In de huidige situatie heeft het plangebied te maken met leegstand. Om deze leegstand aan te pakken en te voorkomen dat verloedering en verpaupering ter plaatse van het plangebied met rijksmonumentale kenmerken optreedt, is gezocht naar een nieuwe passende invulling. Om ervoor te zorgen dat het landgoed een toekomstbestendige en passende invulling krijgt, bestaat het voornemen om te voorzien in maximaal 18 zorgstudio's en 4 levensloopbestendige appartementen. De beoogde (zorg)woningbouw is als volgt over de gebouwen verdeeld:

Landhuis

Het plan voorziet onder andere de oprichting van een kleinschalig woon-zorginitiatief voor ouderen met een 24-uurs zorgvraag, bestaande uit maximaal 18 zorgstudio's. Specifiek wordt hierbij ingezet op de groep ouderen met dementiezorg. Deze zorg kent een zogenoemde ZZP 5 indicatie. Dat wil zeggen dat de desbetreffende zorgbehoevenden vanwege een kwetsbare gezondheid en problemen met oriëntatie en geheugen afhankelijk zijn van zorg, begeleiding, persoonlijke verzorging en het invullen van de dag. Tevens moet de mogelijkheid bestaan om 24 uur per dag een beroep te kunnen doen op zorg en begeleiding. Met een zorginvulling wordt weer teruggegrepen naar de eerdere invulling van het landhuis als tehuis voor verstandelijk gehandicapten. Daarmee kan op basis van historie worden gesteld dat de zorgfunctie passend is.

Het voornemen bestaat om de begane grond in te richten in de vorm van een grote salon als gezamenlijke ruimte. Verder kan de begane grond, de eerste verdieping en de tweede verdieping worden ingericht ten behoeve van de zorgappartementen. De precieze uitwerking wordt in een later stadium uitgewerkt.

Koetshuis

Daarnaast worden vier goedkope en/of middeldure huurappartementen gerealiseerd in het koetshuis. Deze appartementen zijn beoogd op de verdiepingen en kennen een oppervlakte van maximaal 50 m². De appartementen krijgen een levensloopbestendig karakter en worden rolstoelvriendelijk. Daarmee kunnen ze de ouderendoelgroep bedienen. Het voornemen bestaat om de appartementen budgettair geschikt te maken voor jongeren. Hiermee wordt een cultuur gecreëerd waarbij de senioren hulp krijgen bij dagelijkse bezigheden en zo niet afhankelijk zijn van bijvoorbeeld hun kinderen of een geïndiceerd zorgbudget. Op deze wijze ontstaat er op een natuurlijke manier een veilige en zelfstandige leefomgeving voor iedereen die op de Wildbaan woont. De functie van de begane grond, namelijk een appartement, blijft met voorliggend plan ongewijzigd.

Als aanvulling op het woon(zorg)concept zal dagbesteding worden aangeboden op de Wildbaan. Er zullen dagbesteding, cursusruimte en interne leer-werktrajecten worden aangeboden voor verschillende doelgroepen, zodat de beleefbaarheid en toegankelijkheid van het landgoed worden vergroot.

Het koetshuis aan de Spankerenseweg 10/12 blijft ongewijzigd en herbergt daarmee twee reguliere wooneenheden. Ook de inrichting van het perceel blijft gehandhaafd.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een leegstandsprobleem opgelost door middel van een passende en toekomstbestendige invulling. Een woonzorgconcept is passend bij de karakteristieken en kenmerken van het landgoed. Tot slot wordt met de voorgenomen ontwikkeling nadrukkelijk aangesloten bij de landgoederenvisie van de gemeente Brummen: behoud van de maatschappelijke functie van landgoederen met oog voor de historische context. Voor een uitgebreide toets aan de landgoederenvisie wordt verwezen naar paragraaf 3.4.5.

3 Beleid

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 (thans: Natuurnetwerk Nederland), 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 (thans: Natuurnetwerk Nederland) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans: NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in 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

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. SAB heeft een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking¹ opgesteld. In deze toets wordt geconcludeerd dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Tevens is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte kan worden gerealiseerd op een kavel waar reeds stedelijke functies mogelijk/aanwezig zijn. Daarmee wordt geconcludeerd dat het plan de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan

¹ SAB (2021). Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Leuvenheim, Landgoed de Wildbaan. Projectnummer: 200243. 9 juni 2021.

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, 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 kaarten van de Omgevingsvisie en -verordening Gelderland heeft uitgewezen dat het plangebied in de Groene Ontwikkelingszone (GO) ligt. Om kleinschalige ontwikkelingen in de GO mogelijk te maken dienen de kernkwaliteiten van het gebied per saldo substantieel te worden versterkt. In een separate rapportage² is aangegeven dat dat bij dit plan het geval is.

De bossen en wandelpaden behorende bij het landgoed zijn de afgelopen 30 jaar op extensieve wijze onderhouden. Dit betekent dat de houtopstanden zijn bijgehouden op het gebied van veiligheid en toegankelijkheid voor de wandelaars (dood hout verwijderd, slechte bomen vellen et cetera) en de wandelpaden begaanbaar zijn gehouden. In een groot vlak binnen het bosgebied is de bosbegroeiing echter verdreven door wildgroei van vogelkers en bramenstruiken. Voor een oppervlak van circa 0,6 hectare is er geen bos aanwezig wat geclassificeerd kan worden onder beheertype N16.04 Vochtig bos met productie. Zowel voor de natuurwaarden en kenmerken van het gebied is het positief om dit weer om te vormen tot bosgebied. Zodoende legt de initiatiefnemer zich vast op het terugplanten van bosplantsoen.



Impressie huidige situatie (bron: Landgoed de Wildbaan)

² SAB (2021). Toetsing GO en GNN. Leuvenheim, Landgoed de Wildbaan. Projectnummer: 200243. 9 september 2021.

Er is gekozen voor het planten van 30 stuks gewone beuk (*Fagus Sylvatica*), 30 stuks rode beuk (*Fagus Sylvatica Atropunicea*) en 40 stuks zomereik (*Qeurecus Robur*). Dit sluit aan bij de bestaande bomensoorten. Het te planten bosplantsoen is 60-100 cm hoog en wordt in wildverband geplant. In de eerste jaren zal het bosplantsoen beschermd worden tegen het aanvreten door wild middels gaas of een klein hekwerk.

De maatregelen zijn verwerkt in een inrichtingsplan, welke navolgend is weergegeven. Het inrichtingsplan is tevens verankerd in de regels, behorende bij dit bestemmingsplan.



Inrichtingsplan (bron: Weustink)

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande is het onderhavige plan in lijn 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

Met voorliggend plan wordt voorzien in een toekomstbestendige invulling van Landgoed de Wildbaan, waarbij een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan het plangebied en ervoor wordt gezorgd dat geen verloedering ontstaat door de huidige leegstand. Met het plan wordt bijgedragen aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het plangebied en de bijbehorende uitstraling richting de directe omgeving. Tevens wordt aangesloten bij het principe van herstructurering boven uitbreiding. Dit tezamen maakt dat voorliggend plan aansluit bij de ambities 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

Binnen het plangebied zijn in de huidige situatie in totaal 4 woningen toegestaan. Met voorliggende ontwikkeling worden in maximaal 18 zorgstudio's voor dementiezorg (landhuis) en 4 huurappartementen (koetshuis) toegevoegd aan het huidige juridisch-planologische regime. Daarmee wordt zowel het aanbod reguliere huurappartementen als zorgwoningen verstevigd in de regio.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Herijking woonvisie 2016-2025

De gemeenteraad heeft op 26 mei 2016 de Woonvisie 2016-2025 vastgesteld, welke in 2019 is herijkt. Hierin zijn de ambities voor het wonen in de gemeente tot en met 2025 beschreven. De woonvisie is tot stand gekomen in samenwerking met de woningcorporaties, inwoners en de gemeente Brummen. Bij de totstandkoming van deze woonvisie is een aantal ontwikkelingen van invloed geweest. Zo is er sinds 2015 een nieuwe Woningwet, die gevolgen heeft voor de werkverhouding tussen de gemeente en de woningcorporaties. Maar ook andere factoren spelen een rol zoals de ontwikkelingen in de zorg, waarbij ouderen die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging steeds vaker zelfstandig blijven wonen. Met de Woonvisie wordt beoogd een koers te bepalen die de houding en inzet van het gemeentebestuur in het kader van de gemeentelijke rol op de woningmarkt van Brummen weergeeft voor de langere termijn. Concrete acties op het gebied van wonen zijn verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. Daarnaast is er een afwegingskader woningbouw opgesteld waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven getoetst worden. 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.

In de herijking van de woonvisie zijn diverse trends opgenomen.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op alle vier de pijlers. De duurzaamheidspijler heeft onder meer betrekking op de energetische kwaliteiten die worden vergroot met de voorgenomen ontwikkeling. De toekomstige woningen zullen immers niet langer op het gas worden aangesloten. De beoogde invulling zorgt voor een toe-

komstbestendige ontwikkeling die voorziet in een antwoord op de huidige leegstand. Dit behoudt de leefbaarheid van de locatie en zorgt tevens voor een verbetering van de woonkwaliteit ter plaatse (wisselwerking bewoners en landgoed). Verder zorgt de ontwikkeling, voor wat betreft het koetshuis, voor een toevoeging van huurappartementen in het betaalbare segment. Ten slotte zorgt de ontwikkeling eveneens, voor wat betreft het landhuis, voor geschikte huisvesting voor dementerende ouderen. Dit tezamen maakt dat voorliggend initiatief bijdraagt aan alle pijlers uit de gemeentelijke woonvisie.

3.4.2 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 25 jaar later 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

Groene kwaliteiten binnen het plangebied zijn gezien de ligging in de GO en landgoederenzone in grote mate aanwezig. Voorliggend plan voorziet enkel in in pandige ontwikkelingen en doet daarmee geen afbreuk aan de groene kwaliteiten binnen, en in de omgeving van, het plangebied. De huidige groene inrichting blijft met voorliggende ontwikkeling behouden. De ontwikkeling past hiermee binnen de doelstellingen van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie.

3.4.3 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'. Kenmerkend voor Leuvenheim zijn de vier evenwijdig aan elkaar gelegen historische bebouwingslinten, die parallel aan de IJssel lopen. In de Hoofdstraat is de gevarieerde bebouwing het meest verdicht. De Eendrachtweg en de Metelerkampweg bestaat hoofdzakelijk uit huizen van na de tweede wereldoorlog. De Oudeweg en Spankeren-seweg bezitten nog volop de sfeer van agrarische dorpsweggetjes. De doorzichten

vanaf de Oudeweg naar het oosten maken de dichtbij gelegen rivier beleefbaar. Aan de noord- en westzijde van Leuvenheim is het landgoederenlandschap beleefbaar. Hier liggen de landhuizen De Rees, Den Bosch en voorliggend plangebied: De Wildbaan met hun karakteristieke parken en landerijen. Met voorliggend initiatief krijgt Landgoed de Wildbaan een toekomstbestendige invulling, waarmee het beleefbare karakter wordt veiliggesteld. Voorliggend plan is reeds uitvoerig besproken met welstand en het Gelders Genootschap. Voor een preadvies op dit punt wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

3.4.4 Toekomstvisie Brummen 2030

De integrale toekomstvisie zet de stip op de horizon van 2030. Door duidelijke keuzes te maken zet de toekomstvisie een heldere, stabiele en integrale koers uit richting 2030. Die integrale aanpak versterkt de samenhang tussen beleidsterreinen en maakt minder verschillende deelvisies nodig. Uit de visie komen vijf pijlers naar voren: toekomstvisie:

1. Wonen, zorg en welzijn
2. Lokale economie
3. Recreatie en toerisme
4. Energie en milieu
5. Rol van de gemeente

Toetsing

In de Toekomstvisie 2030 wordt aandacht besteed aan de kernwaarden van de gemeente Brummen. Natuur, landschap, water, papier en landgoederen worden in de toekomstvisie als belangrijke kernwaarden genoemd. Eén van de drie speerpunten voor 2030 betreft 'ruimte voor papier en landgoederen'. Hiertoe worden nieuwe economische activiteiten op de landgoederen mogelijk gemaakt, zoals horeca, recreatie, zorgwonen en kleinschalige innovatieve bedrijven, afgemeten op de mogelijkheden van de landgoederen zelf. Met voorliggend plan wordt onder meer een zorgfunctie mogelijk gemaakt die als passend wordt gezien bij de historische functie van het landgoed en de mogelijkheden die het huidige rijksmonument qua indeling met zich meebrengt.

3.4.5 Landgoed zonder grenzen Gemeente Brummen 2013

De gemeente Brummen wordt al eeuwenlang gekenmerkt door de aanwezigheid van vele landgoederen en buitenplaatsen. De gemeente staat daarin niet alleen, maar maakt deel uit van een zone die zich globaal uitstrekt van Utrecht tot Zutphen. In de hoogtijdagen van hun ontwikkeling vormden landgoederen en buitenplaatsen in deze zone een min of meer aaneengesloten ketting, een landgoed zonder grenzen.

Deze bijzondere terreinen hebben in belangrijke mate bijgedragen aan de ontwikkeling van de gemeente zoals wij haar nu kennen. En dat doen ze nog steeds. Hoewel hun voorkomen en functie door de tijd heen is veranderd, spelen landgoederen en buitenplaatsen nog altijd een waardevolle rol in het landschap, de woon- en werkomgeving en economie van gemeente Brummen. De functies die landgoederen en buitenplaatsen vervullen voor de gemeente, resulteren in de meeste gevallen niet of nauwelijks in extra inkomsten voor de eigenaren. En dat terwijl tegelijkertijd de subsidiemogelijkheden teruglopen en beheer en onderhoud van terreinen en gebouwen

hoge kosten met zich meebrengen. Dit gegeven biedt gemeente Brummen voldoende aanleiding tot een verkenning van de mogelijkheden om zich samen met eigenaren van landgoederen en buitenplaatsen in te zetten voor de duurzame instandhouding van deze waardevolle terreinen.

Toetsing

In de visie op landgoederen van de gemeente Brummen is opgenomen dat de instandhouding en ontwikkeling van landgoederen of buitenplaatsen hoge prioriteit heeft. Naast de instandhouding zijn het juist de eigen identiteit en de onderscheidende karakteristieken van de individuele terreinen die het geheel aan landgoederen en buitenplaatsen zo waardevol maken. Het zorgt voor de diversiteit en veelzijdigheid. De gemeente Brummen streeft ernaar eigenaren en beheerders in beginsel zo veel mogelijk ruimte te bieden om, binnen de kaders van wet- en regelgeving, de identiteit van landgoederen en buitenplaatsen te behouden en te versterken.

De landgoederen en buitenplaatsen leveren binnen de landgoederenzone een belangrijke bijdrage aan een groot aantal economische gebiedsdragers. Daarnaast vervullen landgoederen en buitenplaatsen niet zelden een sociale functie. De moeilijkheid hierin is dat deze bijdrage vaak moeilijk meetbaar en te evalueren is. Desalniettemin wordt ingegaan op enkele thema's, waaronder het verhogen van de leef-, woon- en recreatiewaarde. Met voorliggend initiatief krijgt Landgoed de Wildbaan een toekomstbestendige invulling die ervoor zorgt dat een verdere leegstand wordt voorkomen en waardoor wordt bijgedragen aan het behouden van de waarde die door de landgoederen wordt vertegenwoordigd met betrekking tot economische gebiedsdragers. Eens te meer aangezien de zorgfunctie die mogelijk wordt gemaakt passend is op de locatie (in het verleden herbergde het landgoed reeds een zorgfunctie voor mensen met een verstandelijke beperking). Zo wordt de maatschappelijke functie behouden met oog voor de historische context.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn 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.

Toetsing

Of een m.e.r.(beoordelings)-plicht vereist is ligt er aan of de activiteit genoemd is in de bijlage van het besluit m.e.r. en of de genoemde drempelwaarden uit lijst C en D overschreden worden. Het plan voorziet enkel in inpassende aanpassingen van bestaande bebouwing. De ontwikkeling in het plangebied kan zodoende niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Er hoeft zodoende geen (vormvrije) m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden.

Conclusie

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Indien sprake is van uitvoeren van bodemingrepen is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Met onderhavig plan zijn geen bodemingrepen gemoeid. Er is enkel sprake van inpassende aanpassingen, waarbij reeds sprake is van een gevoelige functie. Daarmee is een nadere beschouwing van het plangebied in de vorm van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

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

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van 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

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van nieuwe geluidgevoelige objecten in de vorm van (zorg)woningen. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï³ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De geluidbelasting vanwege de Spankerenseweg is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen zijn niet nodig.
- De geluidbelasting vanwege de Metelerkampweg is lager dan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen zijn niet nodig.
- In de directe omgeving van het plan is een spoorlijn gelegen. Het plangebied ligt op een afstand van 310 meter afstand van het spoor. Een nadere beschouwing is daarmee niet benodigd.

Conclusie

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

4.4 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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} 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 Samenwerkings-

³ SAB (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï. Landgoed de Wildbaan, Leuvenheim. Projectnummer: 200243. 9 april 2021.

programma 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 NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ 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, zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging 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

Voorliggend plan voorziet per saldo in de toevoeging van maximaal 22 nieuwe (zorg)wooneenheden, waarbij kantoorruimte wordt wegbestemd. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. 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.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. 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.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen; onder andere rustige woonwijk/rustig buitengebied, 'gemengd gebied' en 'functiemenging'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen naast woonfuncties vrijwel geen of slechts weinig belastende andere functies 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 richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de uiterste situering van de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies. Er is sprake van een gebied met functiemenging wanneer men te maken heeft met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd of waar men een grote levendigheid tot stand wil brengen. Hiervoor geldt een andere systematiek dan de hiervoor beschreven systematiek met richtafstanden.

Toetsing

Rondom het plangebied wisselen boerderijen, woonhuizen, bedrijven en landgoederen elkaar af. De omgeving van het plangebied is te typeren als een dorps lint. Dorpse linten kunnen op basis van de VNG-brochure onder de categorie gemengd gebied vallen. Gezien de aanwezigheid van (agrarische) bedrijfsfuncties in dit lint wordt gesteld dat ter plaatse sprake is van een gemengd gebied. Aangezien voorliggend plan per saldo voorziet in het toevoegen van maximaal 22 (zorg)wooneenheden betreft het plan de realisatie van milieugevoelige functies.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstand in een gemengd gebied.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
melkveebedrijf	Leuvenheimsestraat 1	Fokken en houden van rundvee	50 (geur)	35

Zoals getoond in bovenstaande tabel wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het aspect geur. Er gelden ook richtafstanden voor de aspecten stof en geluid (beiden 10 meter in gemengd gebied). De gevel van het landhuis valt buiten de richtafstand van

deze aspecten. Er dient echter wel te worden voorzien in een quick scan geur om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen ter plaatse van het plangebied en om de ontwikkellocatie niet te beperken in ontwikkelingsmogelijkheden.

Er is voorzien in een quick scan agrarisch geur⁴. De veehouderijen in de omgeving van het plangebied zijn beschouwd, met de veehouderij aan de Leuvenheimsestraat 1 in het bijzonder. Op basis van dit onderzoek is geconcludeerd dat de realisatie van de woningen op landgoed de Wildbaan géén inbreuk maakt op de vergunde en/of planologische geurrechten van de nabijgelegen veehouderijen.

Binnen een straal van 500 meter rondom het plangebied is er één veehouderij gelegen met odour unit dieren, namelijk de veehouderij aan het Wilgenpad 2. De vergunde milieurechten van de veehouderij aan het Wilgenpad 2 zijn echter derhalve laag ten opzichte van de afstand tot het plangebied en de geldende geurnorm daar ($14 \text{ OU}_E/\text{m}^3$) dat een nadere bepaling van de voorgrondbelasting niet van toepassing is. De bedrijfsactiviteiten van de veehouderij aan de Leuvenheimsestraat 1 bevinden zich buiten de 50 meter afstand tot de planlocatie. Derhalve wordt ook daarmee een goed woon- en leefklimaat geborgd.

Aangezien er maar één veehouderij met ou-dieren binnen een straal van 500 meter gelegen is is een nadere beschouwing van de achtergrondbelasting eveneens niet aan de orde.

Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

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

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron

⁴ SAB (2021). Onderzoek agrarisch geur. Leuvenheim, Landgoed de Wildbaan. Projectnummer: 200243. 14 april 2021.

op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Bevi en Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een quick scan externe veiligheid⁵. Hieruit blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risico-contour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Wel ligt de ontwikkellocatie binnen het invloedsgebied voor groepsrisico. Het gaat om de volgende risicobronnen:

- Spoorlijn Arnhem - Zutphen (spoortrajectnummer 62).
- Wegtraject N348 Zutphen – Dieren.

⁵ SAB (2021). Quick scan externe veiligheid. Landgoed de Wildbaan, Leuvenheim. Projectnummer: 200243. 9 juli 2021.

De ontwikkellocatie bevindt zich ten aanzien van deze risicobronnen buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone). Conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) betekent dit dat het groepsrisico voor de risicobronnen beperkt dient te worden verantwoord. Er moet worden ingegaan op de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Ook moet de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld worden om een advies hierover uit te brengen.

Beperkte verantwoording

Door het voorliggende plan zal het gemiddeld aantal aanwezigen in het plangebied wijzigen. In de huidige situatie is het merendeel van de bebouwing leegstaand, in de toekomstige situatie zal door toevoeging van zorgappartementen en woningen de personendichtheid toenemen. Sterker nog, met de realisatie van 18 zorgappartementen worden kwetsbare personen toegevoegd in het invloedsgebied van de twee risicobronnen. Vanwege de ligging van de planlocatie in het invloedsgebied van een risicobron waarvan een toxische wolk het maatgevende scenario is, dient een beperkte verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Hierbij is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Het advies is verwerkt in de verantwoording.

Scenario('s)

Het relevante scenario voor het plangebied i.r.t. het transport van gevaarlijke stoffen is het overdrijven van een toxische wolk. Door bijvoorbeeld een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de toxische stof vrijkomt en met de wind mee wordt verspreid. De kans op een dergelijk ongeval is bijzonder klein. De gevolgen voor personen zijn afhankelijk van de concentratie en blootstellingstijd aan de stof.

Mogelijkheden tot bestrijdbaarheid van een calamiteit

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

De mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote aantallen slachtoffers bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen binnen bebouwing en ontvluchten van het plangebied.

Mogelijkheden zelfredzaamheid

De beoogde ontwikkeling richt zich deels op personen die minder zelfredzaam zijn. Daarmee is het essentieel dat het zorgpersoneel in voldoende mate op de hoogte is van dit scenario en mogelijkheden tot zelfredzaamheid evenals hulpverlening aan minder zelfredzamen. De personen in het plangebied moeten, mits tijdig gewaarschuwd, in staat zijn zichzelf en de minder zelfredzamen in veiligheid te brengen ten opzichte van de potentiële risicobron. Het is derhalve noodzakelijk voldoende getrainde BHV'ers op de zorglocatie aanwezig te hebben en zorg te dragen voor regelmatige cursussen. Waarschuwing over een potentieel risico zal plaatsvinden via NL-Alert.

Is het gebied voldoende ingericht om de zelfredzaamheid te kunnen faciliteren?

Behalve de vraag of zelfredding mogelijk is, zijn de fysieke eigenschappen van gebouwen en omgeving van invloed op de vraag of die zelfredding optimaal kan plaatsvinden.

Vanuit de hierboven geschetste mogelijkheden is het dus van belang, dat het plangebied:

- goed te alarmeren is;
- goed te schuilen is;
- goed te ontluchten is.

Alarmering

In geval van een calamiteit zal NL-Alert worden ingezet. NL-Alert is een aanvullend alarmmiddel van de overheid voor de mobiele telefoon. Met NL-Alert kan de overheid mensen in de directe omgeving van een noodsituatie met een tekstbericht informeren. In het bericht staat specifiek wat er aan de hand is en wat je op dat moment het beste kunt doen.

Schuilmogelijkheden

Schuilen in de afgesloten bebouwing zal in beginsel de beste manier zijn om de calamiteit met het scenario toxische wolk te overleven. Schuilen voor een toxische wolk is mogelijk binnen de bebouwing op de planlocatie. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en bieden daarom een goede bescherming. Eventuele aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

Vluchtmogelijkheden

Mocht vluchten noodzakelijk zijn, dan is het plangebied naar meerdere zijden te ontluchten. Ontvluchten kan in alle gevallen van de risicobron af, richting de achterliggende agrarische bebouwing en percelen evenals de Leuvenheimsestraat.

Er is advies uitgebracht door de veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, waarin wordt aangegeven dat in het plan voldoende aandacht is besteed aan externe veiligheid. Het advies is verwerkt in de quick scan en de bovenstaande paragraaf.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

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.

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 Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

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.

Gemeente Brummen - Gemeentelijk Waterplan 2008

De gemeente Brummen heeft in samenwerking met het voormalige Waterschap Veluwe in 2008 een waterplan opgesteld. Met dit waterplan wordt invulling gegeven aan het Nationaal Bestuursakkoord Water. Het waterplan is afgebakend tot de deelsystemen oppervlaktewater (waterkwantiteit en kwaliteit), stedelijk grondwater, regenwater, drinkwater en afvalwater en heeft betrekking op het grondgebied van de gemeente Brummen. Vanuit de stroomgebiedsbenadering en watersysteemgedachte kan het

noodzakelijk zijn voor bovengemeentelijke waterthema's over de gemeentegrenzen heen te kijken. De onderwerpen betreffen zowel stedelijke als landelijke waterthema's, die zijn toegespitst op de situatie in Brummen(maatwerk). Het waterplan is thematisch opgezet aan de hand van onderstaande ambities:

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

Gemeente Brummen - Verbrede gemeentelijke rioleringsplan 2016-2020

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

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

De speerpunten voor de planperiode 2016 - 2020 zijn:

- Bovengronds aanpakken wateroverlast: de gemeente gaat na het afronden van de afkoppelmaatregelen in Eerbeek, niet langer inzetten op het ondergronds oplossen van wateroverlast. Hierbij worden alleen maatregelen getroffen op die locaties waar ook daadwerkelijk overlast wordt geconstateerd of waar bovengrondse maatregelen eenvoudig en goedkoop zijn mee te nemen bij overige herinrichtingsmaatregelen. Alleen als bovengrondse maatregelen echt niet mogelijk blijken, worden ondergrondse maatregelen getroffen.
- Actief benaderen en informeren burgers: De gemeente gaat burgers actiever en frequenter informeren over de geplande projecten en onderzoeken uit het vGRP. Hierbij is tevens aandacht voor burgerparticipatie. Daarnaast gaat de gemeente burgers actief benaderen en informeren over de klimaatontwikkelingen en de gevolgen hiervan voor de burger onder andere door het verruimen van de acceptatieniveau met betrekking tot hinder (water op straat).
- Foutieve aansluitingen in het algemeen en foutieve aansluitingen (inclusief spoelwater ontijzering) in het buitengebied in het bijzonder: foutieve aansluitingen hebben een negatief effect op het functioneren van het rioleringsstelsel. Met name in het buitengebied leiden de aansluitingen van het spoelwater van de ontijzeringsinstallaties tot problemen. De gemeente gaat deze foutieve aansluitingen de komende planperiode aanpakken.

Toetsing

Voor onderhavig plan is de digitale watertoets⁶ doorlopen. Uit de digitale watertoets volgt dat het plan geen waterbelang heeft. Er is enkel sprake van inpassing. Het waterschap geeft daartoe een positief wateradvies. Een nadere beschouwing is niet noodzakelijk.

Conclusie

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

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. 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 kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁷ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden Rijntakken, Landgoederen Brummen en Veluwe liggen in de buurt van het plangebied. Een negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden is vanwege een mogelijke toename in stikstofdepositie door de ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied niet uit te sluiten. Nader onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening is daarom uitgevoerd⁸. Hieruit volgt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden in het kader van de aanlegfase. In het kader van de gebruiksfase wordt de nu gehanteerde grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j middels intern salderen niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat door de ontwikkeling geen toename plaatsvindt van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Significante negatieve effecten vanwege het plan worden

⁶ Waterschap Vallei en Veluwe (2020). Digitale watertoets. Dossiercode: 20200617-10-23565. 17 juni 2020.

⁷ SAB (2021). Quick scan natuur. Leuvenheim, Landgoed de Wildbaan. Projectnummer: 200243. 1 april 2021.

⁸ SAB (2021). Onderzoek stikstofdepositie. Leuvenheim, Landgoed de Wildbaan. Opdrachtnummer: 200243. 28 juni 2021.

derhalve uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Verder blijkt uit de quick scan dat het plangebied in de Groene Ontwikkelingszone ligt. Het totale terrein van het landgoed ligt gedeeltelijk binnen het GNN. Echter de geplande ruimtelijke ontwikkelingen zullen niet leiden tot een vermindering van de natuurwaarde, samenhang, kwaliteit of oppervlakte van de GO. Volledigheidshalve is een nadere beschouwing opgenomen voor de ligging in het GO en GNN in paragraaf 3.2.1. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Uit het onderzoek blijkt dat mogelijk nesten van de huismus en gierzwaluw aanwezig zijn in de bebouwing. Met de geplande ruimtelijke ontwikkelingen worden deze nesten echter niet aangetast. Daarom hoeft er geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Wel dient er rekening gehouden te worden met de broedperiode van deze soorten. Deze loopt van maart tot en met augustus. Het plaatsen van steigers voor de bebouwing in deze periode is dan ook niet toegestaan.

Achter de vensterluiken bij het landhuis zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Met de geplande ruimtelijke ontwikkelingen zullen deze verblijfplaatsen niet verwijderd worden. Echter moet er rekening gehouden worden met het eventueel plaatsen van stijgers. Voorkom zoveel mogelijk dat steigers voor de vensterluiken geplaatst worden. Wanneer dit niet mogelijk is, mogen de stijgers alleen maar in de winterperiode aanwezig zijn. Dit is van november tot en met maart. In deze periode zijn de vleermuizen namelijk in winterslaap. Wanneer er eventueel wel steigers buiten de winterslaapperiode van vleermuizen worden geplaatst, dient er nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden.

Andere essentiële elementen, zoals essentieel leefgebied of verblijfplaatsen, van andere beschermde soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt, worden met de geplande ruimtelijke ontwikkelingen niet aangetast. De bescherming van deze categorie soorten staat de ontwikkeling niet in de weg.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.9 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 cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 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

Met onderhavig plan zijn geen bodemingrepen gemoeid. Er is enkel sprake van in-pandige aanpassingen. Daarmee is een andere beschouwing van het plangebied in de vorm van archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De eventuele archeologische waarden in de grond blijven onverminderd beschermd door toedoen van de archeologische dubbelbestemmingen uit het parapluplan archeologie.

Conclusie

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

4.10 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

Het hoofdgebouw binnen het plangebied betreft een rijksmonument. Er is sprake van zowel architectuurhistorische, stedenbouwkundige als cultuurhistorische waarde. Zo is het landhuis een gaaf voorbeeld van een landhuis gebouwd aan het begin van de twintigste eeuw in een Heroriëntatie-stijl gebaseerd op de 17de eeuw. Deze bouwtrant was aan het begin van deze eeuw erg in trek voor landhuizen van adel en nieuw ontstane bovenlagen. Het huis valt op door esthetische kwaliteiten in in- en exterieur, zoals het veelvuldig toegepaste trapgevelmotief, het gebruikte venstertype met onderluisen en de bewaard gebleven interieuronderdelen zoals de van rijke wand- en

plafondbetimmeringen voorziene salon. Het huis bezit een voor die tijd en dat bouwtype karakteristieke interne structuur.

Verder kent het landhuis waarde door de ligging in het historisch gegroeide landschap rond Leuvenheim, dat bestaat uit een gordel van landgoederen. Het huis speelt hier door zijn markante verschijningsvorm een beeldbepalende rol en heeft ensemblewaarden met de overige bebouwing, die niet onder de rijksbescherming valt. Ten slotte bestaat cultuurhistorische waarde vanwege de geschiedenis die aan het landgoed verbonden is.

Er worden geen aanpassingen gedaan aan het gebouw zelf. Ook de inrichting van het perceel, het koetshuis en het woonhuis aan de Spankerenseweg 10 blijven onaangepast. Wel worden er zowel in het landhuis (hoofdgebouw) als in het koetshuis inpassende aanpassingen gedaan. Inpassende aanpassingen aan rijksmonumenten zijn eveneens vergunningplichtig. Dit is verzekerd middels de geldende functieaanduiding.

In januari 2021 zijn de plannen zoals beschreven in het voorliggend plan overleg met het Gelders Genootschap. In het preadvies wordt geconcludeerd dat de adviseurs positief staan tegenover de plannen. Er wordt waardering uitgesproken voor de voorgenomen transformatie. Er worden adviezen gegeven met betrekking tot afzuiging, gevelglas/glas-in-lood, leidingwerk, ventilatie, isolatie en de inpassing van de badkamers. Het Gelders Genootschap ziet deze adviezen graag meegenomen in de ontwerpoplegging.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan. Dit is geborgd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan middels de aanduiding 'landhuis'.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gezien de ligging van het plangebied buiten de bebouwde kom van Leuvenheim wordt uitgegaan van de categorie 'buitengebied'. Tevens dient de categorie 'Weinig stedelijk' aangehouden te worden.

Om te kunnen bepalen welk effect de ontwikkeling heeft op de omliggende infrastructuur is een berekening gemaakt in de onderstaande tabel. De verkeersgeneratie is voortgekomen uit de CROW-kencijfers en ziet worst-case toe op het totale programma binnen het plangebied. Dat betekent 7 appartementen (Huur, appartement, mid-

⁹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

den/goedkoop (incl. sociale huur)), 2 woningen (Koop, huis, vrijstaand), 18 zorgstudio's (Serviceflat) en 550 m² aan kantoorruimte (Kantoor (zonder baliefunctie)). Dit levert het volgende resultaat op:

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie maximaal
Appartementen	7	4,5	Eenheid	31,5
Woningen	2	8,6	Eenheid	17,2
Zorgstudio's	18	3,0	Eenheid	54,0
Kantoor	5,5	9,6	100 m ²	52,8
totaal				155,5

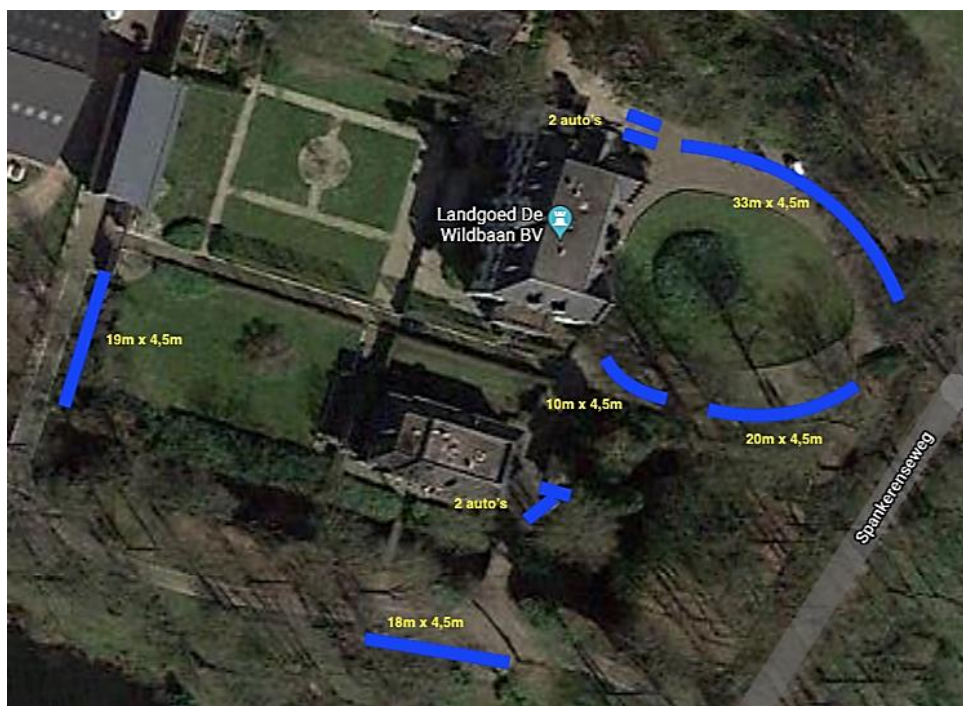
Voor de categorie 'dagbesteding' zijn geen kencijfers beschikbaar. Hiervoor geldt dat de deelnemers worden gebracht en gehaald, waarmee worstcase twee extra verkeersbewegingen per dag worden gegenereerd. De capaciteit van de omliggende wegen is zodanig dat de verwachting gerechtvaardigd is dat het totale extra verkeer zonder problemen kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de omliggende wegen.

Parkeren

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid benodigde parkeerplaatsen heeft de gemeente Brummen het Paraplubestemmingsplan Parkeren. Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen dient gekeken te worden naar het functietype en waar de functie zal worden gerealiseerd. Voorliggende woningbouwontwikkeling is aan te wijzen als categorie 'Verpleeg- en verzorgingstehuis', 'Huur, etage, midden/goedkoop'. De bestaande woningen aan de Spankerenseweg 10/12 betreffen de categorie 'Koop, vrijstaand'. Ten slotte geldt de categorie 'Kantoor (zonder baliefunctie)'. Tevens geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding 'overige zone - parkeernormen buitengebied'. Dit levert de volgende parkeerbehoefte op:

kenmerk	aantal	kencijfer	per	Parkeerbehoefte
Appartementen	7	1,4	Eenheid	9,8
Woningen	2	2,4	Eenheid	4,8
Zorgstudio's	18	0,6	Eenheid	10,8
Kantoor	5,5	2,55	100 m ²	14,0
totaal				39,4

Navolgende afbeelding toont de parkeergelegenheden binnen het plangebied. Uitgaande van een breedte van 2,5 meter per parkeerplaats volgt hieruit een totale capaciteit van 43 parkeerplaatsen op het terrein. Voor de categorie 'dagbesteding' zijn geen kencijfers beschikbaar. Hiervoor geldt dat de deelnemers worden gebracht en gehaald. Worstcase zijn er drie parkeerplaatsen over op het terrein voor de dagbesteding. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Eens te meer aangezien de bovenstaande parkeerberekening uitgaat van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. In de praktijk zal het aandeel kantoorruimte afnemen ten behoeve van de zorgappartementen.



In de regels behorende bij onderhavig bestemmingsplan is de regeling uit het paraplubestemmingsplan parkeren overgenomen. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

4.12 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.

Conclusie

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

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijke beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in het bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In dit plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Maatschappelijk - Landhuis

De voor 'Maatschappelijk - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen (maximaal 9 zelfstandige wooneenheden en maximaal 18 zorgwoningen), dagbesteding, het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep, kantoren (ter plaatse van de aanduiding en een gelimiteerd aantal vierkante meters), het behoud en herstel van landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden, het hobbymatig houden van dieren en bijbehorende voorzieningen. Er gelden separate bouwregels voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de gebouwen is een maximum toe te laten oppervlakte aangewezen, alsmede een maximale goot- en bouwhoogte. Verder gelden maximale bouwhoogtes voor zwembaden, overkappingen en verlichtings- en vlaggenmasten. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de bouwregels. Bij omgevingsvergunning kunnen een gelimiteerde lijst aan nevenactiviteiten worden mogelijk gemaakt. Ten slotte is het verboden om zonder omgevingsvergunning oppervlakteverhardingen aan te leggen en bomen te vellen en rooien.

Waarde - Archeologie laag

De voor 'Waarde - Archeologie laag' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming wordt onder andere vastgelegd dat onderzoek benodigd is voor ontwikkelingen met een grotere oppervlakte dan 2.500 m² en/of die dieper reiken dan 30 cm.

5.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

Parkeren

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het Paraplubestemmingsplan Parkeren van de gemeente Brummen. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg en inspraak

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de resultaten van het overleg worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij dit bestemmingsplan zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.