

Bestemmingsplan Concordia, Brummen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

September 2023

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wlechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan "Concordia, Brummen"

Bestemmingsplan: Concordia, Brummen
IDN: NL.IMRO.0213.BPCENTBR1200001-va01
Status: Vastgesteld
Datum: September 2023



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	17
4.3	REGIONAAL BELEID	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEMKWALITEIT	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	30
5.6	ECOLOGIE	33
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	35
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	37
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	39
6.1	VIGEREND BELEID	39
6.2	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	41
7.1	INLEIDING	41
7.2	OPZET VAN DE REGELS	41
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	42
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG EN INSpraak	45
9.1	VOOROVERLEG	45
9.2	INSpraak	45
9.3	ZIENSWIJZEN	45

BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN 46

BIJLAGE 1	NOTITIE VERKEER EN PARKEREN	46
BIJLAGE 2	LADDERONDERBOUWING.....	46
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	46
BIJLAGE 4	BODEMONDERZOEK	46
BIJLAGE 5	AKOESTISCH ONDERZOEK WARMTEPOMPEN	46
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK HORECA	46
BIJLAGE 7	STIKSTOFONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 8	ECOLOGISCH ONDERZOEK QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	46
BIJLAGE 9	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK VLEERMUIZEN EN STEENMARTERS	46
BIJLAGE 10	ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK.....	46
BIJLAGE 11	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING.....	46
BIJLAGE 12	WATERTOETS.....	46
BIJLAGE 13	PARTICIPATIEVERSLAG.....	46
BIJLAGE 14	NOTA BEANTWOORDING VAN ZIENSWIJZEN	46

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Engelenburgerlaan 1, aan de westrand van het centrum van Brummen, bevindt zich het karakteristiek horecapand Concordia met twee bedrijfswoningen op de verdieping en achterliggende kegelbaan. Het horecapand stamt uit 1889 en heeft tot voor kort leeg gestaan. Het pand is inmiddels gerenoveerd en weer in gebruik genomen ten behoeve van horeca.

Het huidige bestemmingsplan voorziet in twee bedrijfswoningen, deze woonfunctie wordt niet gewijzigd. Het karakteristieke horecapand is inmiddels gerenoveerd in gebruik als grand-café/ ontmoetingscentrum. De kegelbaan is tot aan de coronaperiode nog wel veelvuldig in gebruik geweest, maar voldoet niet meer aan de (bouwkundige) wensen en eisen van deze tijd. De grote zaal aan de achterzijde van het karakteristieke horecapand en de kegelbaan worden gesloopt. Ter plaatse zullen in twee gebouwen in totaal 13 appartementen voor met name starters en senioren worden gerealiseerd. Verder worden er bergingen bij de appartementen en parkeer- en groenvoorzieningen gerealiseerd. Tot slot wordt een deel van de oostelijke gronden van het plangebied gebruikt als terras bij de te behouden horecafunctie.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan “Centrum Brummen”. Het plangebied heeft namelijk een horeca- en verkeersbestemming, waardoor het niet mogelijk is de gewenste appartementen te realiseren. Daarnaast is het gebruik van het oostelijke deel van het plangebied als terras ten behoeve van horeca niet planologisch geregeld. Een herziening van het bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bevindt zich in het westen van het centrum van Brummen. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Brummen, sectie G, nummers 3554, 4153 en 4723. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Concordia, Brummen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0213.BPCENTBR1200001-on01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen);
- toelichting (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

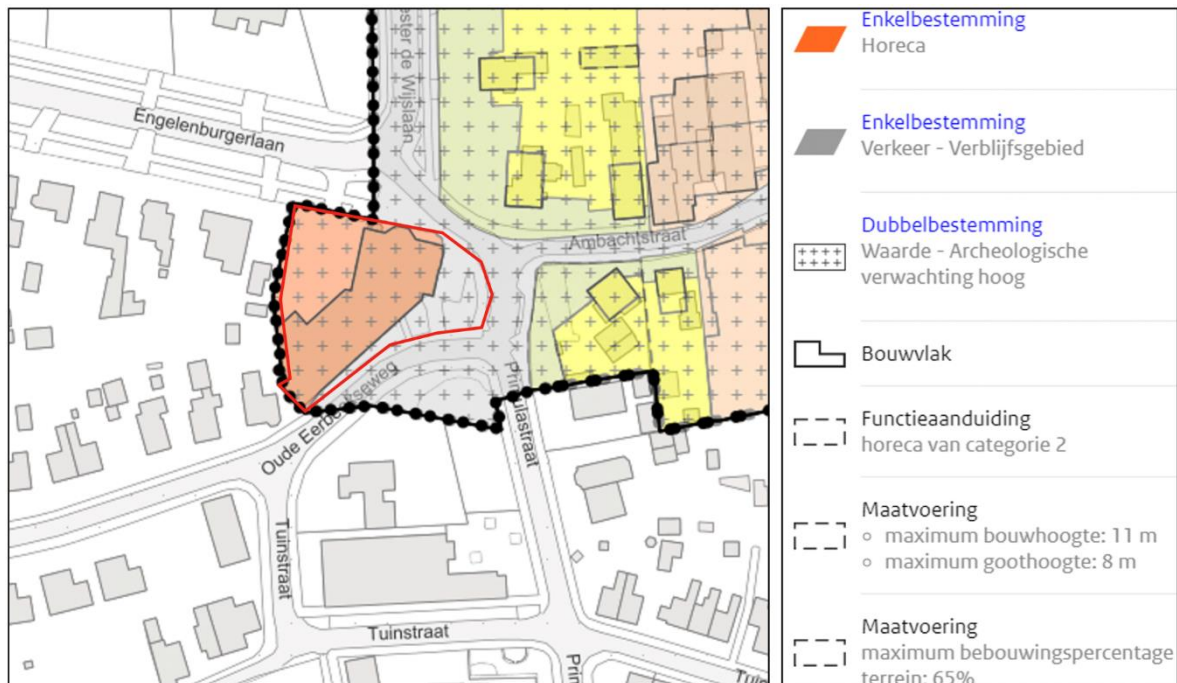
1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Centrum Brummen', 'Mantelzorgwoning', 'Paraplubestemmingsplan Parkeren', en 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Deze plannen zijn respectievelijk op 26 november 2009, 15 oktober 2015, 18 oktober 2018 en 15 oktober 2020 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Brummen.

Ten aanzien van de planologische situatie is voornamelijk het bestemmingsplan 'Centrum Brummen' van belang. Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied voornamelijk voorzien van de enkelbestemming 'Horeca' met een bijbehorend bouwvlak, de functieaanduiding 'horeca van categorie 2' en de maatvoeringsaanduidingen 'maximum bouwhoogte: 11 m, maximum goothoogte: 8 m' en 'maximum bebouwingspercentage terrein: 65%'. Daarnaast geldt voor het oostelijke deel van het plangebied dat de gronden zijn voorzien van de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'.

Tot slot geldt op basis van het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'.

In afbeelding 1.2 wordt via een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan de planologische situatie weergegeven. Hierin is het plangebied met een rode omlijning aangegeven. Aansluitend wordt kort op de geldende bestemmingen ingegaan.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldend bestemmingsplan "Centrum Brummen" (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen

'Horeca'

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2':
 1. horeca van categorie 2;
 2. maximaal twee bedrijfswoningen;
 3. evenementen buiten het bouwvlak met een maximum van drie per jaar en een duur van ten hoogste vijftien dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- b. voorzieningen van algemeen nut;

en de daarbij behorende tuinen, erven, bouwwerken, terrassen en voorzieningen.

In de bouwregels is bepaald dat gebouwen (niet zijnde (bedrijfs)woningen) uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Het bouwvlak mag daarbij volledig worden bebouwd. Door middel van een maatvoeringsaanduiding is daarnaast bepaald wat de maximale goot- en bouwhoogte mag zijn. Het aantal (bedrijfs)woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal (bedrijf)woningen.

'Verkeer – Verblijfsgebied'

De voor "Verkeer - Verblijfsgebied" aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden en parkeervoorzieningen. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen en de oppervlakte maximaal 50 m² bedragen.

‘Waarde – Archeologie hoog’

De voor ‘Waarde - Archeologie hoog’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

1.4.3 Strijdigheid

Het realiseren van 13 appartementen is in strijd met het geldend bestemmingsplan. De huidige horecabestemming staat namelijk geen reguliere woningen toe. Daarnaast wordt een deel van de oostelijke gronden van het plangebied gebruikt als terras bij de te behouden horecafunctie. Dit is niet in overeenstemming met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ die ter plaatse geldt. Hiermee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om het voornemen mogelijk te maken.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie in het plangebied en omliggend gebied gegeven.

Hoofdstuk 3 bevat een planbeschrijving.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio Stedendriehoek en de gemeente Brummen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op het vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

2.1 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied bevindt zich aan Engelenburgerlaan 1, in het westen van het centrum van de kern Brummen. De karakteristieke historische kern van Brummen is ontstaan rondom een gemeenschappelijk bouwland, een es. Van de oorspronkelijke agrarische bebouwing is in het centrum tegenwoordig weinig meer terug te vinden.

Langs de Engelenburgerlaan (ten westen van het plangebied) en de Burgemeester de Wijslaan (ten noorden van het plangebied) is sprake van ruime vrijstaande woonkavels. Langs de Eerbeekseweg (ten zuidwesten van het plangebied), Primulastraat (ten zuiden van het plangebied) en Ambachtstraat (ten oosten van het plangebied) kenmerken de (woon)percelen zich vooral tot grondgebonden woningen (veelal vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen). Daarnaast is bevindt er zich ten zuiden van het plangebied een gezondheidscentrum en is er in oostelijke richting sprake van meer gemengde functies. De bestaande stedenbouwkundige structuur vanuit de Engelenburgerlaan en de Oude Eerbeekseweg is taps toelopend richting het terrein van Concordia.

Het plangebied zelf bestaat uit het karakteristieke horecapand 'Concordia' met twee bedrijfswoningen op de verdieping en achterliggende grote zaal (oppervlakte circa 210 m²) en kegelbaan (met vier banen). Het horecapand stamt uit 1899 en heeft tot voor kort jarenlang leeg gestaan en is inmiddels gerenoveerd en weer in gebruik genomen ten behoeve van horeca en als dorpslokaal. Ten oosten van het horecapand zijn de gronden in gebruik als terras. Het westelijke deel van het plangebied is in gebruik als parkeerterrein.

In afbeeldingen 2.1, 2.2, 2.3 en 2.4 zijn met respectievelijk een luchtfoto en straatbeelden de huidige situatie weergegeven. In afbeelding 2.1 is het plangebied indicatief met een rode omlijning aangegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK, bewerkt)



Afbeelding 2.2 Uitsnede straatbeeld vanaf Engelenburgerlaan (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.3 Uitsnede straatbeeld vanaf Primulastraat (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 2.4 Uitsnede straatbeeld vanaf Oude Eerbeekseweg (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Algemeen

Het voornemen is de bestaande grote zaal (deels) en kegelbaan te slopen en twee appartementengebouwen met in totaal 13 appartementen te realiseren. In het voorste gedeelte van Concordia, plus op een gedeelte van de huidige grote zaal zal een dorpslokaal worden opgestart. Daarbij zal het terras aan de oostzijde positief worden bestemd, zodat de planologische situatie aansluit bij de feitelijke situatie. Er wordt daarbij eveneens voorzien in parkeergelegenheid en een groene invulling. Hierna wordt nader op de gewenste ontwikkelingen ingegaan.

3.1.2 Nieuwbouw appartementen

De bestaande grote zaal (deels) en kegelbaan worden gesloopt. Ter plaatse is het idee 13 appartementen te realiseren. Het gaat om het realiseren van:

- 6 seniorenappartementen in de koopsector met een oppervlakte van circa 60 à 70 m²;
- 6 startersappartementen in de koop of huursector met een oppervlakte van circa 50 m²;
- 1 penthouse in de koopsector met een oppervlakte van circa 85 m²;

Er wordt met de nieuwbouw qua maatvoering en schaal aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige korrel. De bestaande stedenbouwkundige structuur vanuit de Engelenburgerlaan en de Oude Eerbeekseweg is taps toelopend richting het terrein van Concordia. De twee nieuw te bouwen appartementengebouwen zullen in deze structuur worden doorgezet. Hierdoor sluit de stedenbouwkundige compositie zich ter plaatse van het bestaande pand van Concordia en zal deze extra in het oog springen.

Het eerste appartementengebouw (de 6 senioren appartementen en het penthouse) met plat dak aan de Oude Eerbeekseweg staat op ruime afstand van het bestaande éénlaagse woonhuis met kap aan de westzijde en heeft grotendeels een bouwhoogte van ca. 7 meter. Ter plaatse van het penthouse is de bouwhoogte circa 9,5 meter. Dit blok zorgt door deze hoogte voor een mooie geleidelijke overgang van het bestaande woonhuis naar het tweelaagse pand met kap van Concordia. Het penthouse versterkt de overgang door deze aan oostzijde terugliggend op het woonblok te plaatsen.

Het tweede appartementengebouw (de 6 starters appartementen) wordt drielaags uitgevoerd. Het krijgt eveneens een plat dak en wordt in de oksel tegen het L-vormige oorspronkelijke pand van Concordia geplaatst. Hierdoor zal dit stedenbouwkundig één blok vormen. Omdat de verdiepingshoogte van het bestaande pand dusdanig hoog is, zal het nieuwe blok met drie lagen qua hoogte aansluiten bij de bestaande goothoogte van Concordia. De kap van Concordia zal er ten alle tijden bovenuit steken zodat dit markante pand nog steeds de eerste blikvanger zal zijn. Door de toevoeging van een tussenzone tussen de twee panden zullen ze duidelijk herkenbaar blijven ten opzichte van elkaar. De bestaande parkeerplaats blijft gehandhaafd en wordt ontsloten vanuit de Engelenburgerlaan. Hierdoor blijft er tussen het pand van Concordia en de naastgelegen bestaande woning voldoende ruimte over.

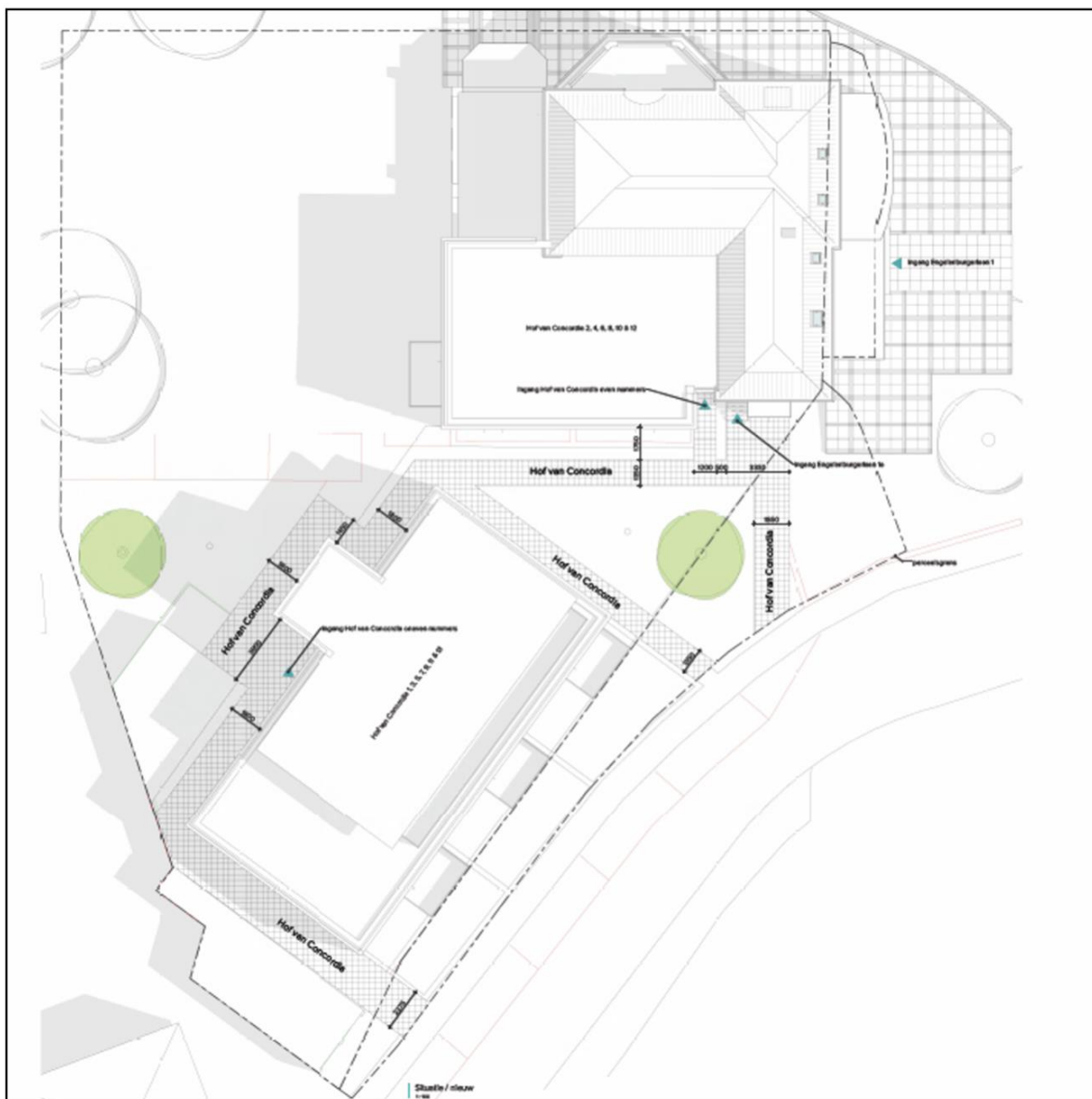
3.1.3 Horeca

In 2021 en 2022 heeft het pand Concordia een forse upgrade gehad. Het gaat hierbij om onder andere het schilderwerk, het terras, het steen- en voegwerk en het glas in lood raam. Met betrekking tot het bestaande pand is er goed gekeken naar de oorspronkelijke verschijningsvorm van het gebouw middels historische foto's en onderzoek ter plaatse. De tweelaagse uitbreidingen met plat dak aan de achterzijde zijn later bijgebouwd en worden gesloopt. Het originele L-vormige volume met kap blijft gehandhaafd en is gerestaureerd.

In het voorste gedeelte van Concordia, plus op een gedeelte van de huidige grote zaal is inmiddels Dorpslokaal Concordia opgestart, dat zich richt op drie kernactiviteiten:

- Een grand-café (met beperkte avond-openings tijden);
- Ontmoetingsplaats voor plaatselijke verenigingen;
- Centrum bij dorpsfevenementen als Pinksteren, Koningsdag en kermis.

De upgrade van Concordia en het voornemen voor de realisatie van de nieuwbouw appartementen heeft een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het centrum van de kern Brummen tot gevolg. Een verouderd horecapand is voorzien van een nieuwe toekomstbestendige en in de omgeving passende functie door de gedeeltelijke sloop en de gedeeltelijke renovatie. In afbeelding 3.1 en 3.2 zijn ter impressie situatietekeningen van de gewenste situatie weergegeven.



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste ontwikkeling (Bron: Bouwstudio Bart Oudendijk)



Impressie gewenste ontwikkeling (Bron: Dominic Dirkse Design)

3.2 Verkeer en parkeren

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een notitie verkeer en parkeren door BJZ.nu opgesteld. De notitie is als bijlage 1 bijgevoegd. Uit de notitie blijkt dat er ten aanzien van verkeer en parkeren geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Ruimte Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op de ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Met het voornemen wordt een extra woning toegevoegd in een bestaand stedelijk gebied. Hierdoor wordt er zorgvuldig met de ruimte omgegaan. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen herontwikkeling.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling door BJZ.nu een laddertoets is uitgevoerd. De volledige laddertoets is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Uit de uitgevoerde laddertoets volgt dat er wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gelderland, welke is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

4.2.1.1 Algemeen Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'Gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op **duurzaamheid, verbondenheid** en een **krachtige economie** als werkende bestanddelen voor een **gezond, veilig, schoon en welvarend** Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

4.2.1.2 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 vinden wij de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling draag bij aan de provinciale ambities ten aanzien van energietransitie, klimaatadaptatie en de woon- en leefomgeving.

Doordat de appartementen gasloos (moeten) worden gebouwd, vermindert de behoefte naar fossiele brandstoffen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan hoe in het plangebied wordt omgegaan met de waterhuishouding. Tevens wordt in het plangebied naast de parkeerverharding het perceel groen ingericht. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan het vitaal houden van het centrum van Brummen door de gedeeltelijke herontwikkeling van het plangebied.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het initiatief een bijdrage levert aan het klimaatbestendig maken van de provincie. Tot slot wordt in paragraaf 4.4.2 onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan een actuele woonbehoefte in de gemeente Brummen.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (februari 2022)

4.2.2.1 Algemeen

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie te realiseren. Om samen een Gaaf Gelderland te bereiken, legt de provincie Gelderland bij het uitvoeren van de taken de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. De provincie geeft hier richting aan door gezamenlijk zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening heeft de provincie Gelderland alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. De provincie heeft daarom bijna alle regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, verkeer en bodem in deze verordening opgenomen. Alleen de Waterverordeningen (per waterschap) en de Gelderse Vaarwegverordening 2009 zijn (nog) niet in de Omgevingsverordening opgenomen.

Door de provinciale verordeningen die gebaseerd zijn op deze wetten alvast op te nemen in één provinciale Omgevingsverordening, anticiperen we op de situatie onder de Omgevingswet.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen:

In voorliggend geval is artikel 2.2 van de Omgevingsverordening van belang. Dit artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

Uit paragraaf 4.1.2 blijkt dat het voornemen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling daarnaast getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 4.3.1) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 4.4.3). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de beleidskaders. Gelet hierop geeft de voorgenomen ontwikkeling invulling aan de concrete woonbehoefte in de gemeente Brummen en de kern Brummen. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten uit het provinciaal beleid zoals genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland, die is verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda Cleantech Regio 2018

4.3.1.1 Algemeen

De Cleantech Regio (gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen) wil investeren in een goed verblijfs- en vestigingsklimaat in de binnensteden, dorpskernen en buitengebied. Plekken met leegstand of waar verloedering dreigt, krijgen prioriteit. De regio stemt wonen, werken en voorzieningen op elkaar af.

Met de woonagenda zet de regio in op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Ook met de nieuwbouw draagt de regio daaraan bij met de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek.

De regionale koers wordt lokaal vormgegeven, met per gebied verschillende speerpunten. Het uitgangspunt in regionale woonagenda is: recht doen aan de variëteit aan kwaliteiten in de regio. De regio werkt nauw samen op gezamenlijke thema's. Dat geeft overheden meer armslag en een platform voor samenwerking met het onderwijs en de ondernemers. Met het regionaal afgestemd beleid wordt de effectiviteit vergroot.

De woonagenda bestaat uit vier bouwstenen:

1. De drie centrale thema's voor goed wonen in de regio;
2. De gezamenlijke richtinggevende principes voor kwalitatief programmeren;
3. Flexibel programmeren met ruimte voor de specifiek lokale opgaven;
4. Een uitvoeringsagenda voor gezamenlijke activiteiten.

4.3.1.2 Kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte

Het behouden en versterken van de woonkwaliteit vraagt om de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek in de regio. Daarom wordt met de woningbouwprogrammering gestuurd op kwaliteit. Woningbouw kan niet los worden gezien van de lokale woningbehoefte, het bestaande woningaanbod, de specifieke plek en de veranderende woningbehoefte. Daarvoor is bovenal maatwerk op lokaal niveau nodig.

Vanuit de gezamenlijke ambitie om op kwalitatieve groei te sturen zijn richtinggevende principes ontwikkeld voor het lokaal beoordelen van woningbouwplannen, het gaat daarbij om drie speerpunten:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern en buitengebied;
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert een strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande woningaanbod;
- De programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van ons beleid en actuele marktontwikkelingen.

Het vestigingsklimaat wordt gestimuleerd met een focus op de binnensteden en dorpskernen. Er wordt gegaan voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. Er is aandacht voor het sociaal-demografisch perspectief, zoals langer zorgeloos thuis wonen.

In Brummen zal de komende jaren ingespeeld worden op de vergrijzing en de daarmee samenhangende groei van het aantal kleine huishoudens. Dat kan met flexibele woonvormen.

De dynamiek op de woningmarkt is in rap tempo toegenomen. Veel mensen hebben weer vertrouwen om te investeren in een nieuwe woning. De korte termijn uitdaging is dan ook om ervoor te zorgen dat de woningmarkt de komende jaren kan blijven bewegen door voldoende nieuwbouwprojecten in de aanbidding te hebben. Wel moet voorkomen worden dat de regio daarmee al een wissel trekt op de toekomst. De huidige situatie met de lage rentestand en het inlopen van de woningtekorten zal niet eindeloos voortduren.

Op basis van de actuele Primos woningbehoefteprognose wordt per gemeente gekoerst op een kwantitatief realistisch woningbouwprogramma. In de gemeente Brummen is op basis van de Primos woningbehoefteprognose uit 2016 een woningbehoefte van 700 woningen in de periode van 2018 tot 2027.

4.3.1.3 Addendum Woonagenda Cleantech Regio 2018

In november 2020 is de Woonagenda Cleantech Regio geëvalueerd en heeft er een herijking plaatsgevonden. Dit was nodig, omdat dit de afspraak was bij de vaststelling van de woonagenda in 2018, maar ook er nieuwe thema's spelen en gemeente tegen de grenzen van de bestaande afspraken aanlopen.

Voor de gemeente Brummen geldt dat de inhaalslag in de woningbouw op gang is gekomen en zichtbaar zal worden in het hoge aantal opleveringen in 2020. Voor de kern Eerbeek wordt daarmee voor het eerst sinds 2011 weer voorzien in de woningbehoefte. Na 2020 is een inhaalslag nodig die groter is dan de huidige woningbouwplanning om daarmee de bevolking weer op peil te brengen en de vitaliteit te verbeteren. Daarvoor worden kansen benut voor de omzetting van vrijkomende bedrijfsgronden naar wonen, worden plannen ontwikkeld in het centrumgebied van Eerbeek, de uitvoering van het centrumplan Brummen, de wijk nieuwbouwwijk Lombok en daarnaast de transformatie van schoollocaties. Voor de periode van de actualisatie van de Woonagenda passen de plannen nog binnen de afspraken voor plancapaciteit, maar daarna is extra capaciteit gewenst.

De kern Brummen kent op dit moment een grote krapte op de woningmarkt. Brummen beschikt over een uitleglocatie met een woonbestemming. Deze wordt op dit moment uitgewerkt om zo snel mogelijk te kunnen starten met woningbouw. Er is specifiek aandacht voor de jongeren en starters. De inzet is om jongeren vast te houden door bijvoorbeeld andere woningtypen te bouwen dan de standaard eengezinswoningen.

In de periode tussen 2020 en 2030 is er voor Brummen een behoefte aan circa 900 extra woningen.

4.3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda Cleantech Regio 2018

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling waarbij in totaal 13 woningen aan de woonvoorraad van de gemeente Brummen worden toegevoegd. Gezien de woningbouwopgave van 900 woningen tussen 2020 en 2030, wordt gesteld dat hiermee sprake is van een ontwikkeling die past binnen de aantoonbare kwantitatieve woningbouwbehoefte binnen de gemeente Brummen.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de vergrijzing en de groei van het aantal kleine huishoudens in de regio. Door gelijkvloerse appartementen in het betaalbare segment te ontwikkelen wordt voorzien in de vraag naar levensloopbestendige en betaalbare woningen. Bovendien zorgt het voornemen voor een ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het centrum van de kern Brummen. Een verouderd horecapand wordt voorzien van een nieuwe toekomstbestendige en in de omgeving passende functie door de gedeeltelijke sloop en de gedeeltelijke renovatie.

4.3.2 Toetsing aan regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling levert in het kader van het regionaal beleid geen belemmeringen op.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is verwoord in tal van plannen. Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan zijn de hieronder genoemde beleidsstukken het belangrijkste.

4.4.1 Toekomstvisie Brummen 2030

4.4.1.1 Algemeen

De toekomstvisie maakt heldere keuzes voor de toekomst van Brummen en geeft daarmee een duidelijke koers aan richting 2030. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen die de komende vijftien jaar worden gemaakt. Het is een inspiratiekader, dat laat zien wat en wie Brummen wil zijn in 2030. Het is geen opsomming van beleidskeuzes voor de komende vijftien jaar. De richting is duidelijk. Hoe daar wordt komen wordt de komende jaren ingekleurd door de gemeentelijke politiek, de gemeentelijke organisatie en de inwoners en ondernemers van Brummen.

De keuzes en speerpunten voor 2030 zijn ingedeeld in drie thema's:

- Ruimte voor papier en landgoederen;
- Samen gezond wonen, werken en leven;
- Op groene voet met groene vingers.

4.4.1.2 Samen gezond wonen, werken en leven

Flexibel, duurzaam en toekomstgericht bouwen

De gemeente zet in op flexibel bouwen, een gevarieerder woningaanbod en meer levensloopbestendige woningen. De gemeente past de woningvoorraad aan de vergrijzing en de veranderingen in de zorg aan. Bijvoorbeeld door gemengde woonvormen mogelijk te maken en te faciliteren en bouwen voor jong en oud.

De gemeente wordt aantrekkelijk gemaakt als vestigingsplaats voor jongeren en gezinnen en bouwen met het oog op de toekomst. En met oog voor de kernwaarden. De kernwaarden van de identiteit, papier, landgoederen, water, hout en natuur, zijn terug te zien in de architectuur in de gemeente.

De gemeente kiest voor inbreiding op locaties die al bebouwd zijn in plaats van uitbreiding. Bestaande woonwijken worden geherstructureerd, vernieuwd en levensloopbestendig gemaakt. Daarbij wordt de openbare ruimte toegankelijk gemaakt voor ouderen, door bijvoorbeeld trottoirs te verbreden. En daarnaast is er aandacht voor de mobiliteit van ouderen en de toegankelijkheid van het openbaar vervoer. De huidige uitbreidingslocaties voor woningbouw in Eerbeek en Brummen worden op kleinere schaal afgerond. De woningen die hier nog gebouwd worden zorgen voor doorstroming op de woningmarkt.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Toekomstvisie Brummen 2030'

De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een herontwikkeling op een inbreidingslocatie in het centrum van de kern Brummen. Het perceel aan de Engelenburgerlaan 1 wordt herontwikkeld naar een nieuwe toekomstbestendige woonfunctie. De ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 13 betaalbare appartementen welke geschikt zijn voor zowel jongeren als ouderen.

Daarnaast krijgt het bestaande en te behouden horecapand een duurzaam toekomstperspectief en kan het daarmee zijn ontmoetingsfunctie terugkrijgen.

Het voornemen zorgt voor het versterken van de economische vitaliteit van het gebied. Geconcludeerd wordt dat de 'Toekomstvisie Brummen 2030' zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.4.2 Structuurvisie Centrum Brummen

4.4.2.1 Algemeen

Op woensdag 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het centrumplan en is het plan vastgesteld als structuurvisie. De visie heeft als doel te inspireren en uit te dagen, waarmee het ontwikkelingen van derden faciliteert. Anderzijds is de visie een toetsingskader voor ontwikkeling.

Brummen wil inzetten op authenticiteit van het centrum. Authenticiteit is belangrijk omdat daarmee het eigen van Brummen zichtbaar gemaakt, versterkt en uitgebuit wordt. Authenticiteit heeft te maken met de unieke ligging tussen Veluwe en IJssel en vindt zijn basis in de cultuurhistorie. Inzetten op authenticiteit wil overigens niet zeggen dat er alleen vastgehouden wordt aan wat er is.

Het centrum van Brummen maakt gebruik van de bestaande krachten en structuur. Er wordt voortgeborduurd op de bestaande structuur en sfeer, waarbij het voornemen is deze ook te versterken. Om het centrum herkenbaar te maken wordt de bestaande historische gegroeide structuur als basiskwaliteit genomen. Die ruimtelijke structuur bestaat uit de route Zutphensestraat- Arnhemsestraat, met haaks daarop de lijn van de Ambachtsstraat-Maarten Putstraat. Het Marktpllein is de schakel in deze twee assen. De Markt wordt daarmee hét brandpunt in het centrum. Het plangebied ligt in het deelgebied 'Ambachtstraat – Maarten Putstraat'. Hierna wordt specifiek hierop ingegaan.

4.4.2.2 Ambachtsstraat – Maarten Putstraat

Het doel is dit deel als een herkenbaar dorpserf te ontwikkelen. Om de herkenbaarheid en kwaliteit van deze lijn te vergroten worden enkele ingrepen voorgesteld:

- concentreren;
- rijrichting aanpassen;
- integraal herinrichten;
- verbeteren van de entrees.

Met name het aanpassen van de rijrichting en het verbeteren van de entrees is in dit geval van belang.

Om de herkenbaarheid van het centrum te versterken wordt de rijrichting van de Ambachtstraat aangepast. In de toekomst kan het centrum ingereken worden ter hoogte van Concordia. Een buitenstaander rijdt zo op natuurlijke en herkenbare wijze het centrum in. Vanuit oostelijke richting blijft de bereikbaarheid van het centrum ongewijzigd. Vanaf de Markt is en blijft de Ambachtstraat bereikbaar.

Met het wijzigen van de rijrichting wordt de omgeving van Concordia ook een echte entree. De verbetering van deze entree ligt in de aanpassing van de openbare ruimte.

4.4.2.3 Plan van aanpak

Samen met onder andere Dorpsraad Brummen, ondernemers, woningstichting, projectontwikkelaars en andere betrokkenen willen we komen tot een samenhangende aanpak van het centrum van Brummen. De structuurvisie is hierbij het uitgangspunt. Een nieuwe invulling van de locatie Concordia met behoud van de karakteristieke uitstraling is een ambitie/doelstelling in het plan van aanpak.

4.4.2.4 Conclusie

Concordia wordt in de structuurvisie Centrum Brummen benoemd als een trekker voor het centrum, met name in de lijn oost-west. In het plan van aanpak is de locatie daarnaast aangemerkt voor een nieuwe invulling, waarbij de karakteristieke uitstraling behouden blijft. Voorliggend bestemmingsplan geeft hier invulling aan, waarbij het bestaande bebouwingslint wordt voortgezet. Al met al wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming met de Centrumvisie is.

4.4.3 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Ligt op Groen!

4.4.3.1 Algemeen

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (ROV) is op 28 september 2006 door de raad van de gemeente Brummen vastgesteld. Dit beleidsdocument vormt een inspirerend wensbeeld in de vorm van ambities en doelen en is koers uitgezet in de richting van dit wensbeeld. Strategische beleidsuitspraken zijn vertaald naar een ontwikkelingsprogramma voor de periode tot 2015. Het inzetten van nieuwe ontwikkelingen ter versterking van groene kwaliteiten staat centraal in de visie.

De identiteit van de gemeente Brummen wordt vooral bepaald door de groene kwaliteit. Deze groene kwaliteiten, en niet de programmatische wensen, zijn het vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen. Er wordt uitgegaan van het principe 'geen rood voor groen', tenzij de groene belangen worden versterkt. Daarbij wordt ieder initiatief zorgvuldig afgewogen en ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Ook in de kernen zijn groene kwaliteiten van groot belang. Nieuwe woningbouw dient de groene kwaliteiten c.q. het groene karakter van te versterken. De bijdrage kan bestaan uit een directe fysieke bijdrage, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing van een project met bos/natuur, dan wel een financiële bijdrage in een gemeentelijk natuur- en landschapsfonds (financieel afkomen van stedelijke bouwprojecten ter uitvoering van landschapsbeleidsplan en groenstructuurplan).

4.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan de 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Ligt op Groen!'

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling op een locatie die reeds bebouwd is met een horecapand met bijbehorende zaal, kegelbaan en parkeervoorziening. In de huidige situatie is het plangebied

nagenoeg volledig verhard. Met de herontwikkeling wordt voorzien in een groenere invulling van het plangebied ten opzichte van de huidige situatie.

Aangezien de groene kwaliteit van het plangebied niet wordt aangetast als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling, wordt verondersteld dat de groene kwaliteit van de gemeente Brummen geen hinder ondervindt als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

Geconcludeerd wordt dat de 'Ruimtelijke ontwikkelingsvisie Ligt op Groen!' zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

4.4.4 Woonagenda 2019-2023

4.4.4.1 Algemeen

Als het gaat om wonen, volgen ontwikkelingen elkaar snel op. Denk aan nieuwe wetgeving om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen of aan het duurzamer maken van woningen. Hoewel de vorige woonvisie van de gemeente Brummen dateerde uit 2016, was een aanpassing daarvan nodig. De belangrijkste reden daarvoor: in kunnen spelen op de dynamische woningmarkt.

De gemeente Brummen wil dat haar inwoners goed wonen in een prettige en veilige omgeving. Het doel van de woonagenda is om iedereen prettig te laten wonen in Brummen en om woonwensen en -behoeften van inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeente. Het woningaanbod moet bijdragen aan vitale kernen en een vitale bevolkingsgroep. De gemeente Brummen hanteert in de woonvisie vier pijlers:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- Wonen, zorg en welzijn, in combinatie met de vergrijzing;
- Duurzaamheid, met focus op de bestaande woningvoorraad;
- Leefbaarheid.

Brummen wil dat iedereen binnen twee jaar een passende huur- of koopwoning vindt. De productie van nieuwbouw loopt dan ook in de pas met de verwachte huishoudgroei en versterkt de huidige woonmilieus. De gemeente richt zich op nieuwbouw voor de lokale behoefte en verbouw van de bestaande woningen. Alleen woningen waar daadwerkelijk behoefte aan is worden toegevoegd. Zodat inwoners in iedere inkomenscategorie en levensfase een passende woning kunnen vinden.

Door doorstroming te faciliteren wil de gemeente bevorderen dat koop en huurwoningen vrijkomen. Tevens zorgt dit voor huisvestingsmogelijkheden van de lage middeninkomens en de middeninkomens.

De gemeente zet daarnaast in op leven op een groene voet en een klimaatneutraal Brummen. De komende jaren wordt gezocht naar de optimale balans tussen het gebruik van duurzame energie, energiebesparing en een efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen. De gemeente stimuleert energieneutraal bouwen en zet zich in voor energiebesparing, ook in de openbare ruimte.

4.4.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Woonagenda 2019-2023

Met de voorgenomen ontwikkeling worden 13 appartementen voor één- en tweepersoons huishoudens, starters en senioren gerealiseerd. in het betaalbare segment, ontwikkeld op een inbreidingslocatie in de kern Brummen. Deze appartementen kunnen voorzien in een woonbehoefte voor meerdere doelgroepen, zoals ouderen, starters of eenoudergezinnen. De gelijkvloerse appartementen zijn levensloopbestendig en geschikt voor ouderen die kleiner willen gaan wonen.

Hiermee wordt voldaan aan de wensen van de gemeente Brummen met betrekking tot het realiseren van betaalbare woningen. Tevens wordt hierdoor een woningaanbod ontwikkeld, dat geschikt is voor meerdere inkomensgroepen.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid Brummen

Geconcludeerd wordt dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals verwoord in de in deze paragraaf behandelde beleidsdocumenten.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectenrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Omdat er 13 nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, is het van belang om te bepalen of er ter plaatse van de woningen mogelijk sprake is van geluidhinder vanwege wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en/of industrielawaai. Hierna wordt nader op deze aspecten ingegaan.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de wettelijke geluidszone van een weg. Ten aanzien van de nieuw te bouwen appartementen is in voorliggend geval in het kader van een goede ruimtelijke ordening een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, omdat het plangebied wel nabij enkele 30 km/uur wegen ligt. In bijlage 2 van deze toelichting is de rapportage bijgevoegd. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste conclusies, voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Om te bepalen of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is ter plaatse van de te realiseren appartementen de cumulatieve geluidsbelasting in beeld gebracht. Bij een gevelbelasting van hoogstens 53 dB is standaard sprake van een binnenniveau van 33 dB.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt hoogstens 50 dB. Hiermee wordt het binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren appartementen aangaande het aspect wegverkeerslawaaï.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Het plangebied ligt op circa 400 meter ten oosten van de dichtstbijzijnde spoorlijn 'Dieren – Zutphen'. Voor de betreffende spoorlijn geldt volgens het geluidregister ter plaatse een geluidproductieplafond van 62,4 dB. Op basis van het Besluit geluidhinder spoorwegen (Bgs) geldt bij geluidproductieplafonds gelijk aan of groter dan 61 dB en kleiner dan 66 dB een wettelijke geluidszone van 300 meter, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf.

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaaï dan ook niet van belang, aangezien het plangebied niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorlijn ligt.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig en vindt eveneens geen zware bedrijvigheid plaats. Het uitvoeren van een onderzoek Industrielawaai is in voorliggend geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf 5.5 van deze toelichting.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht. In voorliggend geval is een bodemonderzoek uitgevoerd door Hunneman Milieu - Advies, welke is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

5.2.2 Situatie plangebied

In de bodem is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen. In de bovengrond van boring 7 is analytisch een sterk verhoogd gehalte aan lood aangetoond. Het aangetoonde gehalte overschrijdt de interventiewaarde. In de ter horizontale en verticale inkadering onderzochte monsters zijn analytisch geen verhoogde gehalten aan lood aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten is op de locatie sprake van een sterke bodemverontreiniging met lood. De verontreiniging in de vaste bodem, met gehalten aan lood boven de interventiewaarde is ingekaderd. Op basis van de onderzoeksresultaten bedraagt de omvang van de sterk verontreinigde bodem minder dan 25 m³ (10 m² x 0,5 dikte = 5 m³). De aangetoonde bodemverontreiniging is naar verwachting veroorzaakt vóór 1987 en betreft derhalve geen geval van ernstige bodemverontreiniging. De Gemeente Brummen is het bevoegd gezag.

Er wordt geadviseerd om de aangetoonde verontreiniging met lood, op een natuurlijk moment, onder milieukundige begeleiding te verwijderen.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied vormt met het saneren van de bodemverontreiniging geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Initiatiefnemer heeft de kosten voor het saneren van de bodemverontreiniging in beeld en kan deze kosten dragen. De bodemsanering staat de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in de weg.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Op grond van de Wet milieubeheer, gelet op artikel 5.16 lid 4 Wet Milieubeheer geldende de volgende regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet milieubeheer vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

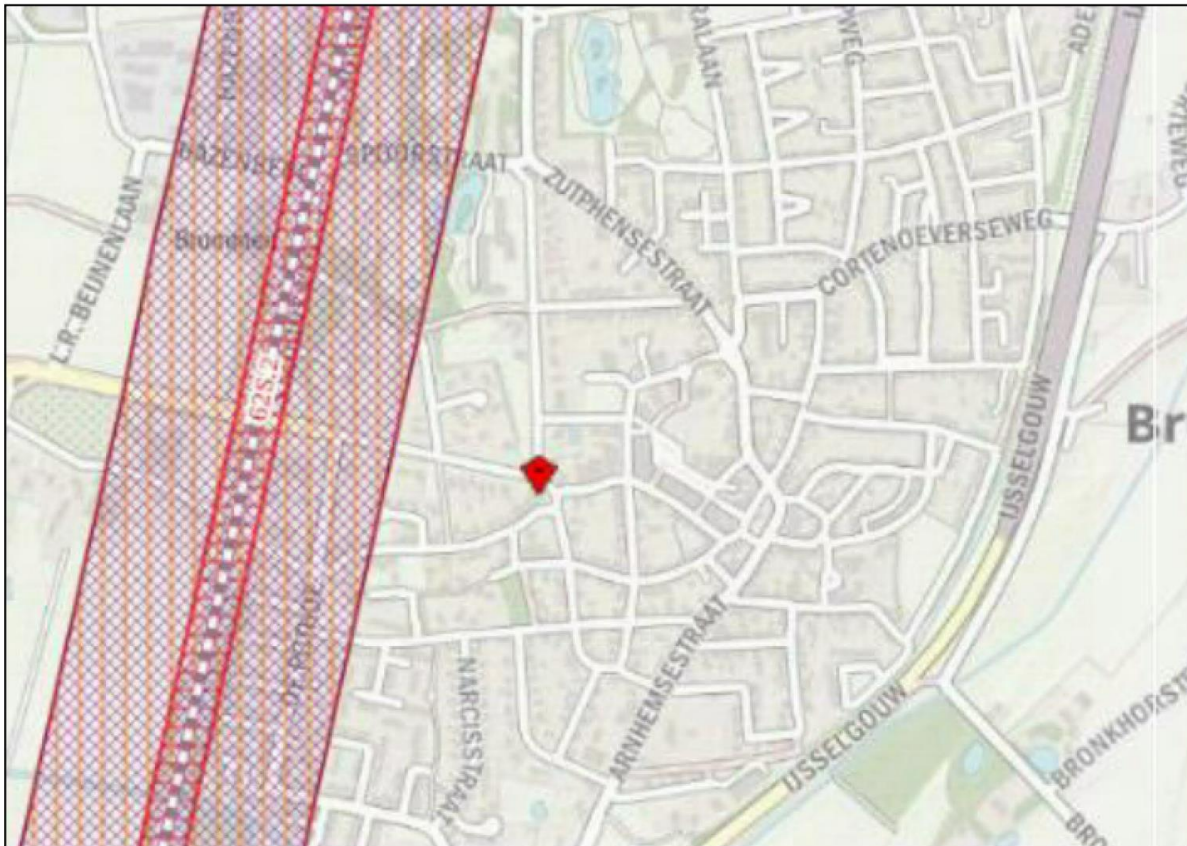
Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in het plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van dertien appartementen. De appartementen worden aangemerkt als kwetsbaar object (op basis van artikel 1 lid 1 sub I van Besluit externe veiligheid inrichtingen). Bij woningen wordt uitgegaan van een personendichtheid van 2,4 personen per woning. Dit betekent dat de personendichtheid met circa 32 personen toeneemt. Dit is meer dan 10 personen, zodat er sprake is van groepsrisico.

In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Ligging plangebied en risicobronnen (Bron: Risicokaart)

Stationaire risicobronnen

In de nabijheid van de planlocatie bevinden zich geen stationaire risicobronnen die mogelijk een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. De planlocatie ligt op een afstand van circa 960 meter van het LPG tankstation (TINQ) aan de Zutphensestraat 144 te Brummen. Dit LPG tankstation heeft een plaatsgebonden risico van 25 meter en een invloedsgebied van 160 meter. Door de afstand tot het plangebied vormt het tankstation geen belemmering.

Mobiele risicobronnen

De planlocatie ligt op een afstand van circa 400 meter van de spoorlijn Dieren-Zutphen (62S.2), op een afstand van circa 550 meter van de provinciale weg N348 en op een afstand van meer dan een kilometer van de hogedruk aardgasbuisleiding N559.21.

Spoorlijn

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour, het plasbrandaandachtsgebied en de 200 meter zone maar wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Conform de Regeling Basisnet vinden over deze spoorlijn een aanzienlijke hoeveelheid stofcategorie C3 transportbewegingen plaats. Deze transporten is de basis voor een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het invloedsgebied is 995 meter.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico van de genoemde risicobron dient te worden ingegaan op de elementen van de verantwoording uit artikel 7 van het Bevt. Het heeft hier dan betrekking op zelfredzaamheid en beheersbaarheid/bestrijdbaarheid:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en;

- b. voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

De uitstroming van een brandbare vloeistof kan leiden tot de vorming van een vloeistofplas op de grond. Wanneer er een ontstekingsbron aanwezig is kan een plasbrand ontstaan die leidt tot warmtestraling in de omgeving. Bij directe ontsteking ontbrandt de uitgestroomde vloeistof ten gevolge van bijvoorbeeld vonken die bij het incident ontstaan. Bij vertraagde ontsteking kan de door verdamping gevormde wolk ontbranden, er ontstaat een wolkbrand (flash fire) die terug brandt met een plasbrand als gevolg. De effectafstanden van beide scenario's zijn bij de veronderstelde plasgroottes en (voorbeeld)stoffen vergelijkbaar

bestrijdbaarheid c.q. beheersbaarheid

De bestrijdbaarheid dient op twee aspecten te worden beoordeeld:

1. Bestrijden rampscenario

Belangrijk bij een ongeval met brandbare vloeistoffen is dat de brandweer zo snel mogelijk bij de ketelwagen is, zodat het brandbare vloeistof niet kan ontwikkelen tot een brandbare plas of explosie. Het gevaar van een plasbrand is dat door warmtestraling personen overlijden of gewond raken. Indien de brandweer tijdig ter plaatse is kan voorkomen worden dat het vuur zich uitbreidt en kan overslaan op gebouwen. De schade kan beperkt worden door de 'vuurlijn' van de plasbrand op voldoende afstand van bebouwing te houden. Er moet voorkomen worden dat een brandbare vloeistof zich verspreidt langs een trein met gevaarlijke stoffen of het plangebied instroomt.

Het plangebied is bereikbaar via de Engelenburgerlaan/ Burgemeester de Wijslaan, de Ambachtstraat, de Primulastraat en de Oude Eerbeekseweg.

De brandweer kan het plangebied vanuit de kazerne Brummen via de Pothof en de Engelenburgerlaan binnen circa 1 minuut bereiken. Daarnaast is de kazerne een beroepkorps die 24 uur per dag en zeven dagen in de week bezet is. Oftewel de verwachting is dat de brandweer snel ter plaatse kan zijn. De inschatting is dat de eerste brandweerwaginnen binnen circa 5 minuten aanwezig kan zijn bij de calamiteit. In de Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid zijn normen voor maximale opkomsttijden gesteld. Bij de Veiligheidsregio dient advies te worden ingewonnen of de bereikbaarheid en daarmee de opkomsttijden voldoende zijn gewaarborgd.

Voor de bestrijding is bluswater ook van belang. Hier gaat het om een beoordeling van de feitelijk aanwezige bluswatercapaciteit, zowel primair (brandkranen), secundair (geboorde putten en open water) en tertiair bluswater (aanvullende bluswatervoorzieningen). In de omgeving van het plangebied zijn blusvoorzieningen aanwezig. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen wordt bepaald of dat voldoende is. Daarbij wordt beschouwd of dit overeenkomt met de benodigde bluswatercapaciteit in het geval van een calamiteit.

2. Inrichting van het gebied om bestrijding faciliteren

Voor de bestrijding van een calamiteit is de inrichting van het gebied van belang. Naast het tijdig aanwezig zijn met voldoende materieel is tevens de inrichting van het projectgebied cruciaal. Zoals aangegeven is de locatie goed bereikbaar. De nieuwe functies worden ontsloten met een oprit en rondom is voldoende vrije ruimte aanwezig voor het opstellen van brandweerwaginnen en eventueel andere hulpdienstauto's.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Eén van de voornaamste handelingen bij het ontstaan van een ongeval met brandbare vloeistoffen is het ontvluchten van het rampgebied. Hierbij is vluchten tot buiten het invloedsgebied de beste optie. Bij een ongeval met brandbare vloeistoffen moeten vluchtroutes personen direct van de calamiteit kunnen wegleiden. Voor een plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig dienen te zijn om in geval van een calamiteit te kunnen vluchten, in tegenovergestelde richting van de calamiteit. Zoals aangegeven is het plangebied via vier wegen bereikbaar en kan het dus ook via vier wegen ontvlucht worden. Er zullen binnen

het plangebied voldoende vluchtwegen aanwezig moeten zijn om in geval van calamiteit te kunnen vluchten. Hierin zal worden voorzien.

Binnen het plangebied moet men snel op de hoogte zijn van een eventueel ongeluk met brandbare vloeistoffen op het spoor en men moet op de hoogte zijn van de gevaren van deze brandbare vloeistoffen en weten hoe te handelen. Primair gaat NL-Alert de basis vormen voor alarmering van personen in een bepaald gebied. Daarnaast kan nog gebruik gemaakt worden van het bestaande systeem van Waarschuwingen Alarmerings Systeem (WAS) palen.

Provinciale weg

Conform de beleidsvisie van gemeente Brummen (niet vastgesteld) is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N348 beperkt tot de bevoorrading van enkele LPG-tankstations en propaantanks bij agrarische bedrijven. De vervoersintensiteiten van gevaarlijke stoffen over de N348 liggen ruim onder de drempelwaarden, zoals weergegeven in paragraaf 1.2.3 van de bijlage van de "Handleiding Risicoanalyse Transport" (HART). In deze paragraaf zijn drempelwaarden voor transportbewegingen van gevaarlijke stoffen, waaronder geen PR 10^{-6} aanwezig is opgenomen. Het transport van gevaarlijke stoffen over de N348 zal daarom niet leiden tot een PR 10^{-6} contour. De provinciale weg vormt geen belemmering voor het initiatief.

Aardgasbuisleiding

De afstand van de planlocatie tot de buisleiding N559.21 is meer dan een 1 kilometer. De 1% en 100% letaliteitszone van de buisleiding N559.21 is respectievelijk 50 meter en 30 meter. Gezien de afstand tot het plangebied vormt deze buisleiding geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan of wijzigingsplan mogelijk is.

Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), worden aangemerkt als 'gemengd gebied'. Bij 'gemengde gebieden' moet gedacht worden aan:

"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

De richtafstanden uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het plangebied ligt in het centrum van Brummen, waar sprake is van functiemenging. In dit geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functies gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'Wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

Wat betreft de uitbreiding van het terras in het oosten van het plangebied wordt opgemerkt dat dit niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden leidt. Voor gemengd gebied geldt namelijk een richtafstand van 0 meter voor horeca.

Ten aanzien van het gebruik van warmtepompen is akoestisch onderzoek verricht. Hierbij is inzichtelijk gemaakt wat de geluidbelasting van de warmtepompen op omliggende woningen is. Het onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau als gevolg van alle warmtepompen bedraagt in de immissiepunten 1-7 bij de woningen hooguit 11 dB(A) overdag, 20 dB(A) in de avond en 12 dB(A) in de nacht. Daarmee wordt de richtwaarde van 45 dB(A) niet overschreden.

Het geluid van de warmtepompen zal bij de omliggende woningen worden gemaskeerd door omgevingsgeluid.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling(en) hinder ondervindt van de bestaande functie(s) in de omgeving. Woningen worden in dit kader aangemerkt als een milieugevoelige functie.

In de directe nabijheid van en in het plangebied bevinden zich een aantal milieubelastende functies. In de onderstaande tabel worden de functies die nabij het plangebied liggen weergegeven. Daarnaast is aangegeven tot welke milieucategorie deze functie wordt gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van het appartementengebouw en de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand hiertussen bedraagt.

Functie	Omschrijving VNG-uitgave	Milieu-categorie	Grootste richtafstand	Daadwerkelijke afstand (circa)
<i>Maatschappelijke bestemming</i> Oude Eerbeekseweg 1	O.a. huisartsenpraktijk, kinderopvang, kerk basisschool	2	10 meter (geluid)	15 meter
<i>Maatschappelijke bestemming</i> Tuinstraat 63	O.a. huisartsenpraktijk, kinderopvang, kerk basisschool	2	10 meter (geluid)	40 meter
<i>Gemengde bestemming</i> Ambachtstraat 40-48	O.a. bedrijven milieucategorie 1 en 2, kinderopvang, kerk	2	10 meter (geluid)	60 meter
<i>Horeca categorie 2</i> Engelenburgerlaan 1	Cafés, bars	1	0 meter	>0 meter

Uit bovenstaande tabel blijkt dat voor (omliggende) milieubelastende functies aan de richtafstanden wordt voldaan.

De bestaande bedrijfswoning op de eerste verdieping wordt niet omgezet naar een reguliere woningen c.q. naar meerdere woningen. Nader akoestisch onderzoek met betrekking tot de bovenwoning is derhalve niet noodzakelijk.

In de gewenste ontwikkeling worden 13 appartementen gerealiseerd. Het appartementsgebouw met de 6 startersappartementen is gesitueerd direct naast de horeca en daarom maatgevend voor de akoestiek. Om de gevolgen in het kader van horecageluid op deze 6 appartementen in kaart te brengen, is een akoestisch

onderzoek uitgevoerd. Deze is als bijlage 6 bijgevoegd. Belangrijkste resultaat van het onderzoek is dat aan het toetsingskader Activiteitenbesluit Milieubeheer wordt voldaan indien:

- Als helder principe het appartementsgebouw volledig los wordt gehouden van de bestaande bouw,
- Op alle verdiepingen van het appartementsgebouw bufferruimten worden opgenomen,
- De in het onderzoek beschreven voorzieningen (figuur 6 in de bijlage) worden uitgevoerd,
- Tot 23:00 uur in de zaal van de horeca een binnenniveau tot maximaal ongeveer 95 dB(A) en in het café van de horeca tot ongeveer 98 dB(A) wordt aangehouden,
- Na 23:00 uur in de zaal van de horeca een binnenniveau tot maximaal ongeveer 90 dB(A) en in het café van de horeca tot ongeveer 93 dB(A) wordt aangehouden.

De geluidnormen uit het Activiteitenbesluit zijn niet van toepassing tenzij het terras is verwarmd of kan worden beschouwd als een binnenterrein of indien er versterkte muziek ten gehore wordt gebracht. Stemgeluid van personen blijft dan buiten beschouwing. Het terras bij Concordia is geen binnenterrein, wordt niet verwarmd en er wordt geen versterkte muziek ten gehore gebracht. Het stemgeluid op het terras hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de geluidnormen.

Bezoekers van Concordia parkeren in de omgeving en op het terrein naast Concordia. Dit terrein wordt gezien als een openbaar parkeerterrein. Laden en lossen, alleen in de dagperiode, vindt plaats op de openbare weg of op het openbare parkeerterrein. Er vinden geen bewegingen plaats op het terrein van de inrichting.

Conclusie interne werking

Gezien het vorenstaande kan worden aangenomen dat er ter plaatse van de gewenste appartementen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de functies in de omgeving niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt naar verwachting geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van diersoorten en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt op circa 500 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Rijntakken'. Externe effecten als gevolg van licht, trilling en geluid als door de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie zijn, gezien de afstand tot de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden niet te verwachten. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn vanwege de werkzaamheden op voorhand niet uit te sluiten. In voorliggend geval is er een stikstofberekening uitgevoerd, deze is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden in vergelijking tot de referentiesituatie is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Met behulp van deze vorm van interne saldering kan worden beargumenteerd dat met de realisatie van de beoogde woningen de natuurwaarden van de omliggende stikstofgevoelige habitattypen niet zullen verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

5.6.1.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN), is als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeschermer. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het GNN. De gronden welke zijn aangemerkt als GNN liggen op circa 700 meter afstand vanaf het plangebied. Er is geen sprake van negatieve effecten ten aanzien van geluidverstooring, verlichting of stikstofdepositie. Het GNN/GO wordt omgeven door stedelijk gebied van Brummen waar al sprake is van verlichting. Verder is het GNN/GO niet grondwaterafhankelijk, waardoor aantasting als gevolg van verdroging niet aan de orde. Gelet op vorenstaande en vanwege de lokale invloedsfeer wordt gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling geen negatief effect heeft op gronden die behoren tot het GNN.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Ter plaatse van het plangebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, die is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten Quickscan

Steenmarters

De onderzoekslocatie is geschikt als rustplaats voor de steenmarter. De oude uitwerpselen wijzen op een (voormalig) gebruik als rustplaats. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om te onderzoeken of de onderzoekslocatie nog in gebruik is als rustplaats. Middels dit onderzoek wordt vastgesteld of er sprake is van een overtreding op de Wet natuurbescherming. Eventueel is een ontheffing op basis van deze wet benodigd.

Vleermuizen

Gelet op de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor vleermuizen, zal aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor vleermuizen te kunnen vaststellen. Onderzoek zal plaats moeten vinden naar zomer-, kraam- en paar-/baltsverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meer-vleermuis. Deze informatie is benodigd om vast te kunnen stellen of overtredingen van de Wet natuurbescherming aan de orde zijn. Eventueel is een ontheffing op basis van deze wet benodigd.

Overige soortgroepen

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een

vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Nader onderzoek vleermuizen en marters

Naar aanleiding van de resultaten en conclusies uit de quickscan ecologie is door BJZ.nu een nader onderzoek vleermuizen en marters uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 9 bijgevoegd. Hierna wordt op de resultaten en conclusie van het nadere onderzoek ingegaan.

Er zijn tijdens het onderzoek geen zomer-, kraam- of paarverblijven aangetroffen, waardoor de aanwezigheid van een verblijfsfunctie van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger, gewone grootoorvleermuis en meervleermuis uit te sluiten valt. Het aanpassen van het huidige pand zal derhalve niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen als benoemd in de Wnb ten aanzien van verblijfplaatsen van de voorgenoemde soorten.

Aan de hand van de opnames en de waarnemingen van de cameravallen is met zekerheid de afwezigheid van vaste- rust of voortplantingsplaats van marterachtigen aangetoond. Aanpassen van het pand zal derhalve niet leiden tot overtreding van verbodsbepalingen als benoemd in de Wnb.

5.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van soort- of gebiedsbescherming.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is getoetst aan de 'Beleidskaart bij gemeentelijk archeologiebeleid Brummen'. Hieruit blijkt dat het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische (verwachtings)waarde. Er is daarom ter plaatse van het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 10. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten en conclusies ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Het bureauonderzoek toont aan dat er zich in het plangebied mogelijk archeologische waarden kunnen bevinden. Er geldt in zijn algemeenheid een hoge verwachting voor alle perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. Wel hebben er binnen een groot deel van het plangebied gedurende het verloop van de 20^e eeuw diverse bouwwerkzaamheden plaatsgevonden, wat geleid heeft tot het bestaande café, kegelhuis en zalencentrum. De verwachting is dat de oorspronkelijke bodemopbouw binnen in ieder geval het bebouwde deel van het plangebied al dermate verstoord/vergraven is, dat daarmee archeologische resten en/of sporen niet meer worden verwacht. De geplande ontwikkeling betreft juist een gedeeltelijke sloop en navolgend de nieuwbouw van 13 appartementen, nagenoeg ter plaatse van de bestaande kegelbaan en een deel van de bestaande

feestzaal. Ten aanzien van deze geplande nieuwbouw/ontwikkeling wordt dan ook geadviseerd om geen aanvullend onderzoek/vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Indien in de toekomst wel ontwikkelingen/bodemingrepen gaan plaatsvinden buiten het bebouwde deel van het plangebied (en dan juist binnen het parkeerterrein) is het advies om voorafgaand een aanvullend inventariserend veldonderzoek door middel van verkennende boringen te laten uitvoeren. Verspreid binnen de onbebouwde terreindelen dienen boringen te worden gezet om inzicht te krijgen in de toestand van het bodemprofiel. Tevens dient gekeken te worden naar de aanwezigheid van mogelijke vegetatie- en/of cultuurlagen, die zichtbaar zijn als bodemverkleuringen. Door middel van het verkennend booronderzoek dient te worden vastgesteld of er binnen het plangebied archeologische resten *in situ* te verwachten zijn. Specifiek voor de noordwesthoek van het plangebied kan dan ook een uitspraak worden gedaan of er nog een gerede kans is op de aanwezigheid van ondergrondse restanten van 19^e-eeuwse bebouwing/structuren (muurwerk, funderingsresten van mogelijk een woning of woonboerderij, eventueel met een water-/beerput).

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Brummen, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente. In het opgestelde selectiebesluit is het advies overgenomen.

Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (033 421 74 56) of via de website: www.cultureelerfgoed.nl/contact.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, in of nabij het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt het mogelijk het bestaande karakteristieke pand 'Concordia' te behouden. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5.7.3 Conclusie

Ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt de archeologische dubbelbestemming verwijderd en wordt het plangebied vrijgegeven. Ter plaatse van het nu onbebouwde deel van het plangebied blijft de bestaande archeologische dubbelbestemming behouden, waardoor bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter beneden maaiveld nader archeologisch onderzoek nodig is.

Voor het overige is er sprake van positieve effecten op de cultuurhistorische waarden, aangezien een bestaand beeldbepalend pand wordt gerestaureerd. In en direct rondom het plangebied zijn verder geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.8.2 Situatie plangebied

5.8.2.1 Art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op circa 400 meter afstand van het plangebied. Uit de AERIUS-berekening wordt geconcludeerd dat voor de aanleg- en gebruiksfase na intern salderen geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j ten aanzien van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura-2000 gebied 'Rijntakken' en op grotere afstand gelegen Natura-2000 gebieden. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.8.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting.

5.8.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie Gelderland wordt ruim aandacht besteed aan de wateraspecten. De ambities zijn, naast de uitvoering van de Kaderrichtlijn Water, gericht op de verbetering van de kwaliteit van de kleinere wateren, de veiligheid, de grondwaterbescherming, bestrijding van wateroverlast, de kwantiteit en kwaliteit van grond- en oppervlaktewater en waterbeleving zowel in de groene ruimte als stedelijk gebied.

6.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) officieel vastgesteld door het algemeen bestuur. De Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) koerst naar een duurzame en water inclusieve leefomgeving. De BOVI2050 beschrijft waar het Waterschap Vallei en Veluwe in 2050 wil staan en geeft kleur aan deze doelstelling. Het BOP is de gebiedsgerichte en tactische uitwerking van de beleidsvisie. Hierin zijn de eigen doelen verbonden aan de maatschappelijke opgaven zoals de klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, hervorming landbouw, natuur- en stikstofopgave en de verstedelijking.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de normale procedure van de watertoets is toegepast.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan wordt ter vooroverleg aan het waterschap Vallei en Veluwe voorgelegd. Het resultaat van de uitgevoerde digitale watertoets is opgenomen in bijlage 12 van deze toelichting.

Pm. Reactie waterschap

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Wijzigingsbevoegdheid: op welke onderdelen Burgenmeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 7)*
Dit artikel bevat algemene regels omtrent het bouwen van gebouwen grenzend aan een verkeersbestemming en watergang.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 10)*
Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis ex artikel 3.6, lid 1 sub d, van de Wet ruimtelijke ordening, is een specifieke procedure van toepassing.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn regels ten aanzien van parkeren opgenomen. De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Gemengd' (Artikel 3)

Het gehele plangebied is bestemd als 'Gemengd'. Dit is gedaan omdat er in het plangebied sprake is van een menging van functies en de gezamenlijke voorzieningen, zoals de parkeerplaatsen, zowel voor de appartementen als voor de horecafunctie in gebruik genomen kunnen worden. Door middel van het aanbrengen van aanduidingen is onderscheid gemaakt tussen de verschillende functies die mogelijk zijn. Horeca van categorie 2 is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2'. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is wonen toegestaan. Bijgebouwen

zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan. Verder zijn de gronden bestemd voor maximaal 36 evenementendagen per jaar, met een maximum evenementduur van 12 dagen, het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep en voorzieningen van algemeen nut.

Ten aanzien van het bouwen geldt dat gebouwen alleen binnen een bouwvlak zijn toegestaan. De maximum toegestane bouw- en/of goothoogte en het maximum aantal wooneenheden zijn op de verbeelding weergegeven.

'Tuin' (Artikel 4)

De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van de bestaande groenstrook aan de Oude Eerbeekseweg. De bestemming is opgenomen om te zorgen dat deze gronden niet verhard kunnen worden en daadwerkelijk als tuin in gebruik genomen gaan worden. Dit zorgt voor een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Er zijn bouwregels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

'Waarde – Archeologie hoog' (Artikel 5)

De voor 'Waarde - Archeologie hoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Brummen. Hierin wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG EN INSpraak

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het plan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie Gelderland toegezonden.

9.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is er sprake van waterschapsbelangen. Overleg met het waterschap wordt noodzakelijk geacht, het bestemmingsplan wordt in het kader van vooroverleg naar het waterschap toegezonden.

9.2 Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid.

Op 23 juni 2021 is er een inloopbijeenkomst georganiseerd. Een verslag hiervan is al bijlage 13 bijgevoegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 juni 2023 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn er drie zienswijzen ingediend. In bijlage 14 is de Nota beantwoording van zienswijzen bijgevoegd, waarin de ingediende zienswijzen zijn samengevat en er een gemeentelijke reactie wordt gegeven. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot kleine aanpassingen in het plan. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN BIJ HET BESTEMMINGSPLAN

Bijlage 1	Notitie verkeer en parkeren
Bijlage 2	Ladderonderbouwing
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 4	Bodemonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek warmtepompen
Bijlage 6	Akoestisch onderzoek horeca
Bijlage 7	Stikstofonderzoek
Bijlage 8	Ecologisch onderzoek quickscan flora en fauna
Bijlage 9	Nader ecologisch onderzoek vleermuizen en steenmarters
Bijlage 10	Archeologisch onderzoek
Bijlage 11	Aanmeldnotitie Vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 12	Watertoets
Bijlage 13	Participatieverslag
Bijlage 14	Nota beantwoording van zienswijzen