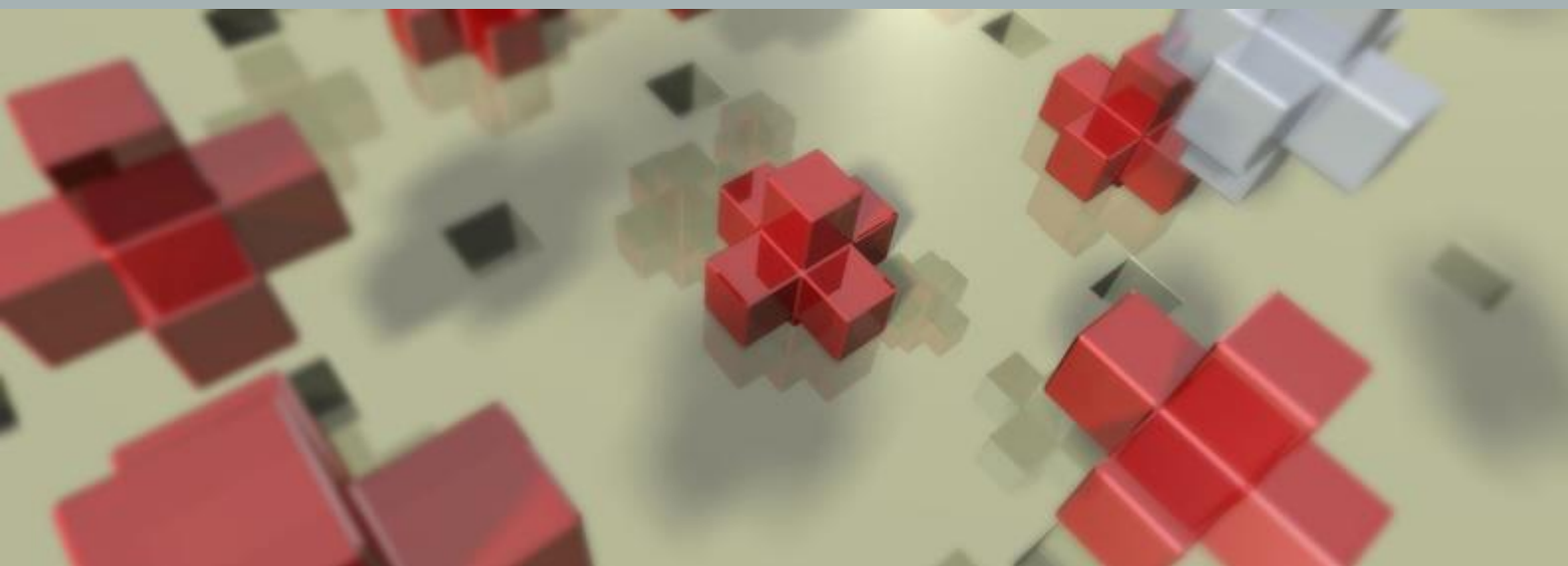


Bestemmingsplan Loenenseweg 2 te Eerbeek
Gemeente Brummen
Ontwerp



Bestemmingsplan Loenenseweg 2 te Eerbeek
Gemeente Brummen
Ontwerp

Rapportnummer:	P01930_4
IMRO-code:	NL.IMRO.0213.BPEECE410000-on01
Datum:	11 juli 2022
Opdrachtgever:	Aannemingsbedrijf Draisma
Projectteam BRO:	CVe, JvA, LvK
Concept:	juli 2019, november 2020
Ontwerp:	juli 2022
Vastgesteld:	-
Trefwoorden:	--
Beknopte inhoud:	--

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
3. BELEIDSTOETS	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.2 Provinciaal beleid	14
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	24
4.1 M.e.r.-beoordeling	24
4.2 Cultuurhistorie & Archeologie	25
4.3 Flora en fauna	26
4.4 Waterparagraaf	28
4.5 Bodem	30
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Kabels en leidingen	36
4.8 Geluid	36
4.9 Verkeer en parkeren	37
4.10 Luchtkwaliteit	40
4.11 Externe veiligheid	41
5. JURIDISCHE PLANOPZET	44
5.1 Algemene opzet	44
5.2 Toelichting op de verbeelding	44
5.3 Toelichting op de bestemmingen	44
5.4 Toelichting op de regels	45
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	48
7.1 Vooroverleg	48
7.2 Procedure	48
7.3 Beroep	48

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking woningbouw
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 3: Quickscan Flora en fauna
- Bijlage 4: Onderbouwing wateraspect
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek
- Bijlage 6: Nader asbestonderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 8: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Bijlage 9: Stikstofdepositie
- Bijlage 10: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 11: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 12: Parkeerbalans
- Bijlage 13: Akoestisch onderzoek warmtepompen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van de locatie Loenenseweg 2 in het centrum van de kern Eerbeek. In het verleden zijn door verschillende partijen pogingen ondernomen om de locatie te herontwikkelen, maar deze pogingen zijn niet van de grond gekomen. De gronden zijn daardoor al geruime tijd braakliggend. Initiatiefnemer is voornemens een woon-/ voorzieningenblok bestaande uit 22 appartementen en in de plint enkele voorzieningen (bestaande uit maatschappelijk en dienstverlening) te realiseren.

Binnen de ter plaatse geldende bestemming 'Centrum – 1' is het niet direct mogelijk om het woon-/ voorzieningenblok te realiseren. Via een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid geboden om via een wijzigingsplan maximaal 20 woningen op de locatie toe te voegen. Na overleg met de gemeente Brummen is bepaald dat er geen gebruik gemaakt wordt van de binnenplanse wijzigingsbevoegdheid maar een partiële herziening van het bestemmingsplan wordt doorlopen. Daarnaast wijkt het beoogde bouwplan op ondergeschikte onderdelen af van de opgenomen maatvoering.

Voorliggend bestemmingsplan (postzegelplan) ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) maakt de gewenste ontwikkeling in het plangebied mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locatie Loenenseweg 2 in Eerbeek, de grootste kern binnen de gemeente Brummen. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen E 7405, 4356, 4357 en 3335. Aan de west- en noordkant van de planlocatie liggen bedrijven waaronder tankstation Esso. Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door de Loenenseweg en ten oosten door de Parallelweg/bestaande VSM-lijn. Op dit moment wordt deze spoorlijn niet gebruikt als reguliere spoorverbinding.

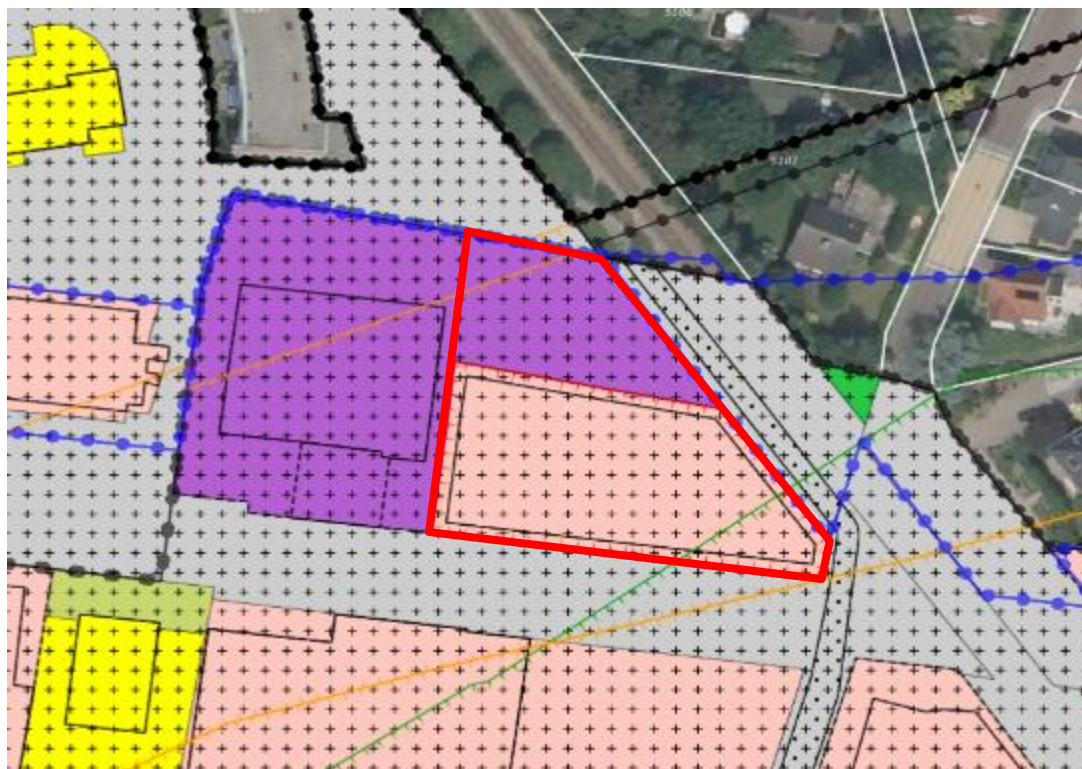
De ligging en begrenzing van het plangebied is indicatief weergegeven op afbeelding 1.1. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging en begrenzing van het plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Eerbeek' vigerend. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Brummen vastgesteld op 15 maart 2018. Het plangebied (zie figuur 1.2) heeft hierin de bestemmingen 'Centrum-1' met een bouwvlak en functieaanduiding 'detailhandel uitgesloten' en 'Bedrijf'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' opgenomen en gelden de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – te verwijderen' en 'milieuzone – geurzone 2'. Naast het bestemmingsplan 'Eerbeek' gelden ook de paraplubestemmingsplannen 'Archeologie' en 'Parkeren'.



Figuur 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan met het plangebied rood omlijnd

De voor 'Centrum-1' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen op de verdieping, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en horeca. Binnen deze bestemming is onder artikel 6.6.3 tevens een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om maximaal 20 woningen op de verdieping in het plangebied toe te voegen. De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bedoeld voor het uitvoeren van een bedrijf ten behoeve van de handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven en daaraan ondergeschikte detailhandel. Het beoogde woon-/ voorzieningenblok past niet geheel binnen de gebruiks- en bouwregels van de bestemming 'Centrum-1' en de wijzigingsbevoegdheid, het beoogde bouwplan wijkt op onderdelen af van de opgenomen maatvoering. En de gronden ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' zijn niet bedoeld voor het beoogde gebruik.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan en voorziet in de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bestaat uit 7 hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een beschrijving van het plan in hoofdstuk 2. De beleidstoets is in hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan opgenomen. In hoofdstuk 4 worden alle relevante milieuonderwerpen behandeld en verantwoord. De juridische toelichting is in hoofdstuk 5 opgenomen en in hoofdstuk 6 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk 7 is tenslotte de maatschappelijke haalbaarheid beschreven. Rapportages van uitgevoerde sectorale onderzoeken zijn als separate bijlage aan dit bestemmingsplan gevoegd.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Eerbeek is ontstaan als agrarische nederzetting, op de overgang van Veluwemassief naar lager gelegen enken/essen (grootschalige akkercomplexen). Eerbeek is een kransesdorp bestaande uit twee enken, de Noorderenk en de Molenenk, die worden gescheiden door de Eerbeekse Beek. De bewoning vond plaats aan de randen van deze enken. Naast de enken zijn ook de van oorsprong agrarische oude linten van cultuurhistorische waarde voor het dorp. Het lintenpatroon is in de huidige ruimtelijke structuur nog duidelijk aanwezig. De linten zijn ontstaan langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen van Eerbeek. Typisch voor Eerbeek is dat deze oude wegen – linten sporadisch bebouwd zijn, zodat zelfs vlakbij de huidige kern de oude bebouwing niet erg dicht is. Veel van de linten zijn later opgenomen in nieuwe wijken. Vaak is de oorspronkelijke samenhang in het wegennet nog herkenbaar, maar soms zijn het slechts fragmenten in een nieuwe omgeving. Omdat de verdichting van de linten over een langere periode plaatsvond, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast.

Onder andere de as Loenenseweg – Stuijvenburchstraat, de Coldenhovenseweg, de Loubergweg, 't Hungeling, Boerenstraat, Smeestraat, Harderwijkerweg en een deel van de Ringlaan maken onderdeel uit van de lintenstructuur. Ondanks dat er verschillen zijn tussen de linten van Eerbeek, is er sprake van gemeenschappelijke kenmerken die in meer of mindere mate voorkomen. De gezamenlijke kenmerken bestaan uit de individualiteit van de panden (eigen architectuur), de wisselende rooilijn, de zelfstandige plaatsing van gebouwen en de groene ruimtes ertussen. Aan de rand van Eerbeek neemt deze ruimte tussen de bebouwing toe. Daarbij bezit een deel van de linten nog agrarische kenmerken. Van de linten lag vroeger een gedeelte buiten het dorp. Door de forse uitbreidingen ten behoeve van de arbeiders van de papierindustrie, zijn deze linten midden tussen de woonwijken terechtgekomen. Ze zijn, ondanks de verdichting door nieuwe bebouwing, nog herkenbaar door hun gebogen verloop en de grotere diversiteit van woningen.

De Loenenseweg vormt samen met de Stuijvenburchstraat de winkelstraat van Eerbeek. Er zijn verschillende voorzieningen en functies in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit twee delen. Het grootste gedeelte is een braakliggend terrein aan de Loenenseweg (percelen 4356, 4357 en 3335). Deze percelen zijn onverhard en hier is geen bebouwing aanwezig. Ten noorden daarvan ligt het perceel 7405. Dit is momenteel in gebruik als parkeer- en opslagterrein van het naastgelegen tankstation. Dit perceel is geheel verhard. Hier is tevens een bedrijfsgebouw van het tankstation aanwezig. In het openbaar gebied tussen het plangebied en de Loenenseweg zijn een bushalte en enkele langspaarkeerplaatsen aanwezig. Daarnaast is aan de oostzijde van het plangebied sprake van een parallelweg (de Parallelweg) langs de spoorlijn welke de gronden achter het plangebied ontsluit.

Figuur 2.1 geeft een weergave van de huidige situatie van het plangebied.

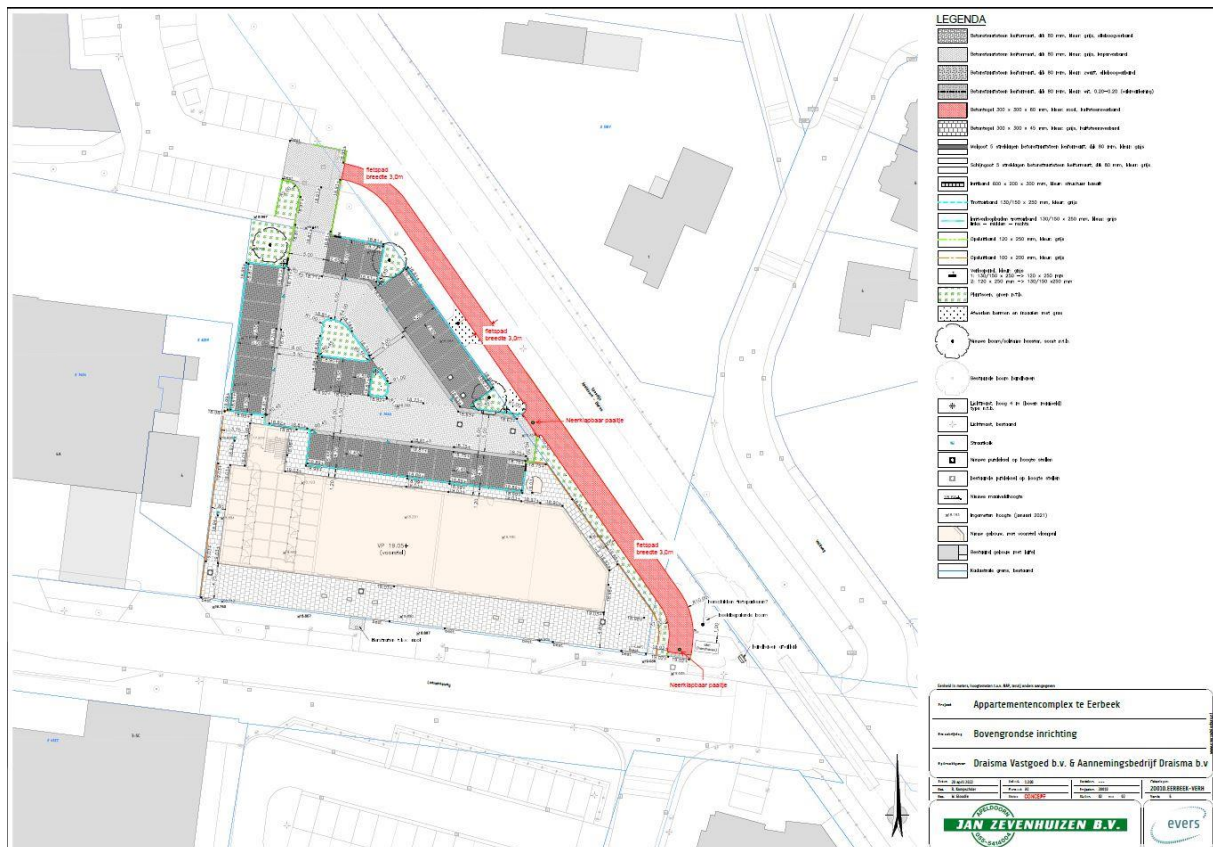


Figuur 2.1 Weergave huidige situatie van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Initiatiefnemer is voornemens een nieuw multifunctioneel gebouw te ontwikkelen. In overleg met de gemeente Brummen en het Gelders Genootschap is het ontwerp op hoofdlijnen reeds uitgewerkt en geconcretiseerd. Het gebouw bestaat uit vier bouwlagen en wordt ontsloten via de Parallelweg op de Loenenseweg of Groeneweg. In de verdiepingen worden in totaal 22 levensloopbestendige woningen (appartementen) gerealiseerd. Primaire focus met de woningen ligt op ouderen die graag in het centrum van Eerbeek willen (blijven) wonen. De eerste bouwlaag vormt de plint van het gebouw. Hier wordt in totaal 555 m² bvo aan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening gerealiseerd. De entree voor de bewoners wordt aan de achterzijde van het gebouw geplaatst. In de eerste bouwlaag zijn daar tevens de bergruimtes voor de woningen aanwezig. De ruimte achter het gebouw wordt ingericht als parkeerterrein.

Het gebouw past qua schaal en omvang in het stedenbouwkundig beeld van de Loenenseweg/ Struivenburchstraat. In deze straat zijn meerdere meerlaagse multifunctionele gebouwen aanwezig. Drie bouwlagen met een kap sluit aan bij de gegeven bouw mogelijkheden in het centrum. En sluit aan bij panden als Bernstein en toekomstige woningbouw hoek Illinckstraat (ook 3 lagen en een kap) en Kerstenlocatie. Met de gemeente Brummen zijn afspraken gemaakt over de inrichting van de openbare ruimte. Uitgangspunt hierbij is het aanplanten van nieuwe bomen en het handhaven van bestaande bomen, bushalte en langspaarplaatsen aan de Loenenseweg. Deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Figuur 2.2 en 2.3 geven een impressie van de toekomstige situatie van het plangebied.



Figuur 2.2 Impressie begane grond, terreininrichting en ontsluiting in de toekomstige situatie van het plangebied



Figuur 2.3 Impressie toekomstige situatie van het plangebied

3. BELEIDSTOETS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Doorwerking plangebied

De vraagstukken, ambities en uitgangspunten uit de NOVI hebben geen directe relatie met dit plan. Met dit plan worden geen nationale belangen aangetast.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Gelet op het programma van het initiatief (22 woningen), moet het plan beschouwd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' en is de toets aan de Ladder wettelijk verplicht. In bijlage 1 van dit bestemmingsplan is een uitgebreide verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen waarin de behoefte naar de woningen is onderzocht. De maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening in de plint van het gebouw is al mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan. Voor deze functie hoeft derhalve geen behoefte aan worden getoond. Hier volgen enkel de belangrijkste resultaten van de verantwoording en de conclusie.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief aan de Loenenseweg 2 in Eerbeek voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Wat betreft de huishoudensprognose is zowel in de gemeente Brummen als gemeenten Apeldoorn en Zutphen een groei te zien op de middellange (tot 2030) en lange termijn (tot 2040).

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

- Als afgeleide van de huishoudensprognose kan een inschatting worden gemaakt van de woningbehoefte. Voor gemeente Brummen zijn dat, naar de huidige inzichten, 650 tot 700 nieuw te realiseren woningen. Rekening houdend met de gerealiseerde woningen sinds 2018 resteert een behoefte van ca. 563 woningen. In gemeente Apeldoorn gaat het om een woningbehoefte van 3.400 – 5.150, in gemeente Zutphen 700 – 1.025, tot 2027.
- De harde plancapaciteit in de gemeente Brummen is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Het realiseren van het initiatief in Eerbeek zorgt daarmee niet voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en voorziet daardoor in een kwantitatieve behoefte binnen het afgebakende verzorgingsgebied. Bovendien wordt de locatie Loenenseweg in het gemeentelijk beleid meegenomen als een van de aandachtsgebieden binnen Eerbeek, die in aanmerking komen voor woningbouw.

Kwalitatieve behoefte

Op basis van bestaande onderzoeken en beleid kan worden gesteld dat het plan aan de Loenenseweg 2 voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Gemeente Brummen moet in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu bieden voor bewoners van alle leeftijden. Dus: voldoende woningen voor ouderen, maar ook starters en jonge gezinnen mogen niet vergeten worden. Vanuit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er in de gemeente Brummen behoefte is aan o.a. levensloopgeschikte koopwoningen in verschillende prijsklassen. Deze woningen voorzien in de behoefte aan kleinere eengezinswoningen of appartementen voor huishoudens in de leeftijd van 50 tot 64 jaar, de behoefte aan grotere woningen neemt op termijn juist af. In de huidige plannen wordt nog onvoldoende ingezet op levensloopgeschikte woningen, in deze behoefte kan het initiatief voorzien. Voor de kern Eerbeek wordt in de toekomstvisie een gevarieerder woningaanbod voorgesteld en aandacht gevraagd voor vergrijzing en/of veranderingen in de zorg. Het initiatief realiseert dit type woningen.
- Op grond van het rapport 'Woningbehoefte in Brummen', ABF Research (september 2015) zou ongeveer de helft van de nieuwbouw in Eerbeek in het werkgebied centrum moeten plaatsvinden en de andere helft in het werkgebied dorp. De grootste prioriteiten qua locaties liggen in het bebouwen van reeds bestaande gronden zoals transformaties van bestaand vastgoed. Dit maakt de locatie van het initiatief (in het centrum van Eerbeek) passend voor woningbouw.
- De verwachting is dat de woningbehoefte voor de middeninkomens en de hoge inkomens zal toenemen. Het initiatief realiseert koopappartementen in het middeldure en dure segment en sluit daarmee aan op deze behoefte. Bovendien zijn deze type woningen nog ondervertegenwoordigd in de bestaande harde plancapaciteit.
- Voor Eerbeek ligt de ambitie om te ontwikkelen tot een economisch gezond en vitaal dorp. Hiervoor is het Afwegingskader woningbouw van de gemeente Brummen voorhanden. Op basis van de onderbouwing vanuit de methodiek Ladder voor duurzame verstedelijking wordt het initiatief passend geacht binnen het Afwegingskader woningbouw (zie bijlage 2), omdat:
 - er kwantitatief ruimte is;
 - er wordt voorzien in een kwalitatief woonbehoefte: er wordt een complementair woonmilieu gerealiseerd (meergezinswoningen in de koopsector, o.a. geschikt voor de doelgroep 55+), dit voegt differentiatie toe aan de woningvoorraad;
 - het planinitiatief ligt in prioritair gebied namelijk het centrum van Eerbeek;
 - het initiatief heeft een maatschappelijk meerwaarde omdat het transformatie is van een braakliggend terrein en er duurzame appartementen worden gerealiseerd;
 - er is er geen alternatief voorhanden en er wordt voorzien in de wens om binnen bestaand stedelijk gebied woningbouw te realiseren.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van woningen in de gemeente Brummen en kern Eerbeek onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden (i.r.t. het woon-, leef- en ondernemersklimaat). De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Daarnaast draagt het realiseren van woningen bij aan het creëren van een levendig woon-, leef- en ondernemersklimaat in het centrum van Eerbeek, dit is conform de centrumvisie Eerbeek. Bovendien wordt zorgvuldig ruimtegebruik gestimuleerd doordat een braakliggend terrein getransformeerd wordt naar woningbouw.

Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: Centrum - 1. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- Het plangebied sluit verder aan op (figuur 3) een bestemming voor 'Bedrijven' (paars) en wordt omringd door de bestemmingen 'Centrum - 1' (licht roze), 'Wonen' (geel) en 'Cultuur en ontspanning' (donkerroze).

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

Vanuit het onderzoek dat is uitgevoerd op basis van de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte en dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten op de ruimtelijk-functionele relevante onderdelen. Het wordt daardoor passend geacht binnen de gestelde criteria uit de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Provinciale Staten hebben op 19 december 2018 de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (hierna: de Omgevingsvisie) vastgesteld. Deze is in werking getreden op 1 maart 2019. Het doel van de Omgevingsvisie is: een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland, vanuit het verleden én met het oog op de toekomst. De provincie is als middenbestuur een belangrijke schakel bij het bereiken van deze doelstellingen en wil op een aantal manieren waarde toevoegen:

- met een brede blik kijken naar de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving;
- stimuleren van ontwikkelingen enerzijds en beschermen van waarden anderzijds;
- focussen op duurzaamheid, onderlinge verbondenheid en een economisch krachtig Gelderland;
- door middel van 7 ambities verder verdiepen van de focus.

De 7 ambities van de provincie zien op de volgende thema's: energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en de woon- en leefomgeving. Per ambitie is de provinciale aanpak beschreven.

Doorwerking plangebied

Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen.

Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Wij geven de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Wij gaan voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen; dat is wat wij willen. Zo versterken wij de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland: nu en in de toekomst. De provincie Gelderland heeft de volgende ambities ten aanzien van wonen:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Met plan worden levensloopbestendige en duurzame woningen gerealiseerd in een hoogwaardig appartementencomplex. Met dit bestemmingsplan wordt daarmee een toekomstbestendige invulling gegeven aan het plangebied. Het planvoornemen is in lijn met de Omgevingsvisie van de provincie Gelderland.

Omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 24 september 2014 en op 1 januari 2018 als geconsolideerde versie gepubliceerd. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale omgevingsvisie.

Doorwerking plangebied

Ten aanzien van het aspect wonen is het volgende voorschrift (artikel 2.2) opgenomen:

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland hebben een regionaal afsprakenkader woningbouw vastgesteld (Woonagenda Cleantechregio 2018-2023). Op basis van de nieuwste afspraken mogen er 700 woningen worden toegevoegd tot 2027. Uit paragraaf 3.3 (ladder voor duurzame verstedelijking) blijkt dat onderhavig planvoornemen past binnen een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Daarmee past het plan binnen de regionale afspraken die zijn gemaakt in het kader van het Kwalitatief Woonprogramma en de kwantitatieve opgave wonen.

Ontwerp-actualisatieplan 8 Omgevingsverordening

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 20 april 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Dit ontwerp doorloopt een zienswijze- en overlegprocedure voor de periode van zes weken. Daarvoor ligt het ontwerp-actualisatieplan van 10 mei tot en met 21 juni 2021 ter inzage, samen met de bijbehorende stukken.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt, met enkele aanpassingen vanwege de Omgevingswet of nieuwe inzichten of beleid. Een aantal beleidsinhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd op het gebied van natuur, zonnevelden, wegen, glastuinbouw, grondwaterbescherming en zwemwater.

De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog geen geldend beleid. Indien de Omgevingsverordening vastgesteld wordt voor vaststelling van dit bestemmingsplan, zal er voor dit plan een beleids-toets aan de Omgevingsverordening plaatsvinden.

Doorwerking plangebied

Het ontwerp-actualisatieplan van de Omgevingsverordening kent geen (aanvullende) regels die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling.

3.3 Regionaal beleid

Woonagenda Cleantech regio 2018 -2023

De acht gemeenten uit de Cleantech Regio hebben samen met de provincie Gelderland een nieuwe woonagenda voor deze regio opgesteld. Hiermee geeft de regio richting aan het soort en aantal woningen dat gebouwd kan worden. Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de bestaande woningen, wonen in combinatie met zorg en het karakter van stad en platteland zijn belangrijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid.

De komende jaren worden meer woningen gebouwd in de Cleantech Regio, tot 2030 circa 21.000 nieuwe woningen. De woonagenda van de Cleantech regio definieert Eerbeek als een dynamische kern waarin ruimte is voor verdere ontwikkeling. De verwachting is dat er een inhaalslag gemaakt wordt in het bouwen van woningen. Het behouden en versterken van de woonkwaliteit vraagt om de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek in onze regio. Daarom wordt met de woningbouwprogrammering aangestuurd op kwaliteit.

Vanuit de gezamenlijke ambitie om op kwalitatieve groei te sturen zijn er richtinggevende principes (figuur 3.1) 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.

Vanuit de tien richtinggevende principes (figuur 3.1) richten vijf principes (6 t/m 10) zich specifiek op wonen.

ONZE TIEN RICHTINGGEVENDE PRINCIPES

RUIMTELIJKE KWALITEIT

De locatie in relatie tot zijn omgeving staat centraal. In gemeentelijke structuur- en omgevingsvisies ligt de koers vast. Behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit in de regio **geven wij vorm** door:

1. Wij stimuleren het vestigingsklimaat met focus op binnensteden en dorpskernen (bijv. leefomgeving, bereikbaarheid, innovatie en sociaal kapitaal)
2. Wij dragen bij aan het oplossen van ruimtelijke en maatschappelijke knelpunten (bijv. transformatie of sloop leegstand/vrijkomend vastgoed)
3. Wij stimuleren de leefbaarheid van wijken en dorpskernen (bijv. sociale veiligheid, levendigheid en verblijfskwaliteit)
4. Wij hebben oog voor beeldbepalende unieke locaties (bijv. monumentaal, CTR iconen)
5. Wij gaan duurzaam en zorgvuldig om met de beschikbare ruimte in de steden, dorpen en ommeland (bijv. benutten bestaand vastgoed of bebouwde ruimte, duurzame foodprint, oog voor klimaatadaptatie)

WONEN

De goede woning op de juiste plek voor (een) specifieke doelgroep(en) staat centraal. Met woonvisies/-agenda's en provinciale en regionale beleidsvorming **geven wij hier invulling** aan:

6. Wij gaan voor een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (bijv. aanvullend op wat er al staat c.q. waarin de bestaande voorraad niet kan voorzien, aanpasbaar bouwen)
7. Wij hebben ook voor het sociaal-demografisch perspectief (bijv. langer zorgeloos thuis wonen, friends concepten)
8. Wij bouwen vraaggericht en zo flexibel mogelijk (bijv. rol consument in ontwikkeling, tijdelijke woonvormen)
9. Wij creëren het juiste woonmilieu (bijv. ook voor woning én omgeving in termen van kwaliteit, bereikbaarheid, voorzieningen, etc.)
10. Wij stimuleren het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad (bijv. duurzame footprint)

Figuur 3.1 Richtinggevende Principes Woonagenda Cleantech regio

Doorwerking plangebied

Vanuit de Cleantech regio zijn er vijf richtinggevende principes opgesteld voor wonen. Drie van de vijf zijn relevant voor het initiatief aan de Loenenseweg. Het initiatief draagt bij aan een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad (aanvullend aanbod op de bestaande woningvoorraad), heeft aandacht voor het sociaal-demografisch perspectief (door woningen te realiseren o.a. geschikt voor ouderen, het creëren van het juiste woonmilieu (dichtbij voorzieningen) en aandacht voor duurzaamheid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2016-2025

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

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.1 bij de verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is uitgewerkt dat het initiatief in lijn is met de Woonvisie 2016-2025. Binnen het verzorgingsgebied is de harde plancapaciteit toereikend voor de behoefte. Momenteel zijn er conform de woningmarktmonitor Provincie

Gelderland (2018) in totaal circa 5.778 wooneenheden voorzien binnen bestaande harde plancapaciteit van de regio Stedendriehoek. Voor de gemeente Brummen betreft dit 273 woningen. Afgezet tegenover de woningbehoefte betekent dit dat er zowel binnen de regio als binnen de gemeente Brummen ruimte bestaat om in de programmering te werken aan goede nieuwe woonplannen. Dit betekent dat het initiatief aan de Loenenseweg met daarin 22 woningen niet zorgt voor een overschrijding van de harde plancapaciteit in relatie tot de behoefte en daardoor voorziet in een kwantitatieve woningbehoefte binnen de gemeente Brummen. In de woonvisie en het uitvoeringsprogramma wordt verder ingezet op vier pijlers namelijk Betaalbaarheid en beschikbaar, Wonen, zorg en vergrijzing, Duurzaamheid en Leefbaarheid. Dit zijn de speerpunten waarop de gemeente de komende jaren gaat inzetten om het wonen in Brummen aantrekkelijk te houden en waar mogelijk te versterken. Het initiatief sluit aan bij deze vier pijlers door deels goedkopere koopwoningen toe te voegen aan het aanbod die tevens geschikt zijn voor de doelgroep 50+. Bovendien levert het plan een bijdrage aan zowel de ambities op het gebied van duurzaamheid (o.a. gasloos bouwen, zonnepanelen, bouwkundige isolatie) als leefbaarheid van de kern Eerbeek (door middel van het benutten van een braakliggend terrein en onbenutte plancapaciteit). Het planvoornemen is derhalve in lijn met de Woonvisie.

Woonagenda 2019-2030 Gemeente Brummen, Gewoon goed wonen

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. Iedere inwoner dient binnen een acceptabele tijd een passende/betaalbare woning te vinden. Door ruimte te geven aan passende nieuwbouw in Eerbeek kan de kern weer groeien en ook nieuwe inwoners aantrekken. Woningen in de koopsector zijn relatief duur en het aanbod van huurwoningen in de middel dure prijsklasse is beperkt. Daardoor is het voor huishoudens met een middeninkomen lastig om in de gemeente Brummen een woning te vinden. Een groot deel van deze inkomensgroepen bestaat uit starters, jonge huishoudens, maar ook ouderen die kleiner willen wonen. Met de vier pijlers in de woonagenda en de ambities daarbij denkt Brummen een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan bovenstaande doelen. Het gaat om de volgende opgaven:

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

Doorwerking plangebied

In de woonagenda is opgenomen dat de kern Eerbeek de komende jaren extra aandacht krijgt om groei van de kern te bevorderen. Door ruimte te geven aan passende nieuwbouw in Eerbeek kan de kern weer groeien en ook nieuwe inwoners aantrekken. Er wordt onder andere gekeken naar aanvullende locaties binnen en rond het centrum van Eerbeek die voor herontwikkeling in aanmerking komen. Onderhavig plan voorziet in een herontwikkeling in de kern van Eerbeek. Met het plan worden onder andere middel dure woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld de doelgroep 55+. De ontwikkeling past binnen de kaders van de Woonagenda 2019-2030 gemeente Brummen.

Afwegingskader woningbouw

Belangrijk uitgangspunt voor de gemeente is dat iedereen die in Brummen woont of wil wonen een passende woning kan vinden. Om de toenemende vergrijzing het hoofd te bieden zetten we daarom mede in op voldoende woningen voor ouderen. Maar ook onze starters en jonge gezinnen vergeten we niet. Zoals we in onze Woonvisie beschrijven moet Brummen in 2025 een aantrekkelijk woonmilieu

bieden voor bewoners van alle leeftijden. Als gemeente willen we daarbij inspelen op de kansen en behoeften die zich voordoen op de lokale woningmarkt. Om deze reden heeft de gemeente een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd om de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan nieuwbouw in beeld te brengen. Uit dit onderzoek is gebleken dat er binnen de gemeente Brummen naast de behoefte aan sociale huurwoningen, vrije sector huurwoningen, ook nog behoefte is aan woningen in het dure segment via collectief particulier opdrachtgeverschap.

Doorwerking plangebied

In paragraaf 3.1 bij de verantwoording van de ladder voor duurzame verstedelijking is uitgewerkt dat het initiatief in lijn is met het Afwegingskader woningbouwprogrammering. Het plan voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte en draagt vanwege de differentiatie in het programma sterk bij aan de leefbaarheid van de kern Eerbeek. De differentiatie in woningbouw wordt in de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven.

Structuurvisie Ligt op Groen

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

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

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan een braakliggend terrein in de kern Eerbeek. De beoogde invulling versterkt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de Loenenseweg. Daarnaast is het plangebied in de visie aangeduid als mogelijke inbreidingslocatie voor Eerbeek. Het planvoornemen is heid door in lijn met de Structuurvisie Ligt op Groen.

Structuurvisie centrumgebied Eerbeek

De structuurvisie is vastgesteld op 26 november 2009. De Structuurvisie centrumgebied Eerbeek is een integraal plan en beschrijft hoe het centrumgebied van Eerbeek vorm moet gaan krijgen. De voorname ambitie hierbij is een heldere hoofdstructuur van het centrumgebied waarbij sprake is van onderlinge samenhang en wederzijdse versterking zodat gekomen kan worden tot een goed functionerend en aantrekkelijk winkel-, woon- en verblijfsgebied.

Het centrum dient een visitekaartje voor Eerbeek te zijn waarin de hechte relatie en de dynamiek tussen het centrum en de aanwezige industrie herkenbaar is. Om dit te kunnen realiseren heeft de gemeente Brummen uitgangspunten en doelstellingen geformuleerd op het gebied van ruimtelijke structuur en kwaliteit, functionele structuur, en verkeer en parkeren. Onderstaand worden de belangrijkste algemene punten uit de structuurvisie benoemd:

- Het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig centrumgebied dat onderscheidend en concurrerend is.
- Binnen het centrumgebied realiseren van een "hart van Eerbeek"; nabij de beek en de Stuijvenburchstraat.

- Het centrumgebied dient het meest compacte gebied te zijn, dat wil zeggen: Een grote diversiteit en veelheid aan functies op een relatief beperkte oppervlakte; meervoudig grondgebruik (winkels en woningen).
- Bepalend voor de toekomstige structuur zijn de keuzes ten aanzien van de verkeersstructuur, het situeren van voorzieningen binnen het centrum, de mogelijkheid tot verwerving van enkele panden en de parkeercapaciteit. Zaken zoals de locatie van het station, de bebouwingshoogte, de inpassing van waardevolle panden en de positie van het Oranje Nassaplein binnen het centrum zijn weliswaar niet onbelangrijk, maar wel structuurvolgend.
- In het centrum van Eerbeek dient een evenwichtige mix van functies aanwezig te zijn, waarbij de functies wonen, cultuur in brede zin, horeca en de verblijfskwaliteit van de openbare ruimte versterking behoeven.

Doorwerking plangebied

De structuurvisie maakt onderscheidt in 5 deelgebieden. Onderhavige ontwikkeling valt in Deelgebied B en ligt aan het lint. De bestaande lintstructuur is uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het concept voor het nieuwe centrum. De winkelroute en het spoor vormen de kapstok waaraan de verscheidene functies zijn opgehangen.

Ook wonen is een belangrijke functie binnen het centrumgebied en krijgt de nodige aandacht en kwaliteit. Woningen in het centrumgebied concentreren zich boven de voorzieningen en zullen veelal bestaan uit appartementen die daarmee een aanvulling vormen op het bestaande woningbouwprogramma. Hiermee is onderhavige ontwikkeling in lijn met de structuurvisie: er worden woningen gerealiseerd boven een plint met voorzieningen.

Ruimtelijk economische visie

De Ruimtelijk economische visie betreft een update op de visie uit 2016. Een belangrijk uitgangspunt in de visie uit 2016 is de concentratie van detailhandel, horeca en maatschappelijke functies in het zogeheten Haltermodel (Stuijvenburchstraat-Loenenseweg). De twee uit elkaar gelegen halters zijn supermarkten met parkeerruimten, tussen de halters wordt gestreefd naar een dubbelzijdige bewinkeling en versterking van beleving en horeca. Dit haltermodel wordt nog steeds nagestreefd, zij het wat ingekort. Zo zal de westzijde van het halter krimpen en zal deze tot aan het spoor lopen. Westelijk van het spoor ligt dan nog de Jumbo supermarkt met haar parkeerterrein als bronpunt, maar dit is geen kernwinkelgebied meer. Het gebied westelijk van het spoor (Loenenseweg) is vooral een aanloopzone, waar functies als dienstverlening, ambacht of zorg goed passen.

De ambities die in de visie zijn vastgesteld zijn anno 2020 namelijk nog niet waar gemaakt. De verplaatsing van grote (publieks)trekkers in het kernwinkelgebied is tot dusver nog niet gebeurd. Ook ziet de gemeente weinig tot beperkte dynamiek in het centrum van Eerbeek. De leegstand lijkt structureel en er is weinig vernieuwing. Hiernaast staat de detailhandel landelijk sterk onder druk en neemt de leegstand in veel centra toe. Onder invloed van het veranderende consumentengedrag verandert het winkellandschap snel en structureel. De huidige coronacrisis is een katalysator voor deze ontwikkelingen.

Door toename van online winkelen en het omvallen van veel winkelketens in de non-food sector is het belang van winkels in centrumgebieden sterk afgenomen. In eerste instantie leidde dit tot forse leegstand. Veel centra transformeren nu geleidelijk van 'place to buy' naar 'place to be'. Bij deze transitie speelt transformatie van leegkomende winkelpanden naar andere centrumfuncties zoals woningen,

horeca, dienstverleners, leisure, ontspanning, kantoren, sport of sociaal-, maatschappelijke-, en culturele voorzieningen een belangrijke rol.

In de visie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor horeca, dienstverlening en fitnesscentra opgenomen:

Ontwikkelingsmogelijkheden horeca

De ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en mogelijk nieuwe horeca in Eerbeek zijn afhankelijk van meerdere factoren zoals ontwikkeling van het aanbod in de afgelopen jaren, groei van het lokale draagvlak (bevolkingsontwikkeling), groei van toerisme en verblijfssector, markttrends, marktcreerende effecten (van bijvoorbeeld nieuwe horecaconcepten) en (recent) van de effecten van de Coronacrisis. De ontwikkelingsmogelijkheden worden gestimuleerd door de landelijk al jaren stijgende uitgaven van consumenten in de horeca en verblijfssector.

Het horeca-aanbod in Eerbeek is momenteel matig ontwikkeld. Alhoewel het aantal horecabedrijven de afgelopen 10 jaar redelijk stabiel is gebleven, is de kwaliteit van de horeca matig. De benchmark toont dat Eerbeek relatief veel fastservice bedrijven kent. Gezien bovenstaande en kijkend naar de benchmark zien wij in Eerbeek vooral mogelijkheden voor de toevoeging van:

- restaurant (in het middensegment);
- eetcafé-lunchroom;
- koffie-concepten;
- vernieuwende/ blurring concepten of ondersteunende horeca in combinatie met retail.

Ontwikkelingsmogelijkheden dienstverlening

Of er marktruimte voor dienstverlening is in Eerbeek is lastig vast te stellen. Eerbeek over een vergelijkbaar aanbod aan beschikt dienstverleners als de andere kernen. Dit beeld komt ook overeen met het aanbod in kernen met 7.500 – 10.000 inwoners. Opvallend is dat Eerbeek laag scoort op het aantal dienstverleners dat is gevestigd in het centrumgebied (43%).

Rekening houdend met de (online) digitalisering van financiële en particuliere dienstverleners wordt er geconstateerd dat er geen kwantitatieve marktruimte is voor of financiële of particuliere dienstverlening. Hetzelfde geldt voor ambacht wat van vergelijkbaar aanbod is met het landelijk gemiddeld. Wel worden er kansen gezien om dienstverleners te concentreren in het centrumgebied of ambachtelijke dienstverleners (zoals kappers, nagelstudio's of massagesalons) die eerst vanuit thuis werken te stimuleren om een onderneming te openen in het centrumgebied.

Ontwikkelingsmogelijkheden fitnesscentra

Fitnesscentra hebben in zowel steden als dorpen voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie. Klein-schalige) fitnesscentra duiken steeds vaker op in kleinere kernen. Het primaire verzorgingsgebied van een eventueel fitnesscentrum in Eerbeek wordt geraamd op ruim twee kilometer, en er wordt ingeschat dat er zich binnen Eerbeek grofweg 1.600 personen bevinden die mogelijk fitness beoefenen.

Een gemiddeld fitnesscentrum heeft landelijk gezien een ledenbestand van 1.200. Rekening houdend met deze cijfers en aannames is er in Eerbeek ruimte voor ongeveer 1 fitnesscentrum. In Eerbeek is op dit moment een sportcentrum buiten het centrum gevestigd (Fit en Fun sportschool, regionale speler). Echter, de vestiging van een tweede fitnesscentrum zou voordelen kunnen halen uit de ligging in het centrumgebied en de nabijheid van voorzieningen (bijvoorbeeld een supermarkten). Belangrijk vestigingswensen van een fitnesscentrum zijn bereikbaarheid en de beschikbaarheid over voldoende

parkeerplaatsen. Mits een voldoende onderscheidend concept wordt aangeboden, zijn er wellicht toch mogelijkheden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen aan de 'halter' en betreft een aanloopzone waarbinnen functies als dienstverlening, ambacht en zorg goed passen. Met de ontwikkeling wordt een braakliggend terrein ontwikkeld. In de plint komt er ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening met daarboven appartementen. Doordat deze ontwikkeling zorgt voor een invulling van een braakliggend terrein wordt een hogere verblijfswaarde gecreëerd. Daarnaast zorgen de nieuwe voorzieningen voor een versterking van het kernwinkelgebied. Zo bestaat onder andere de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een fitnesscentrum. In de kern van Eerbeek is hier namelijk nog ruimte voor.

Masterplan centrum

De gemeente vindt het noodzakelijk en urgent dat er wordt gewerkt aan een verbetering van de leefbaarheid en vitaliteit van het centrumgebied van Eerbeek. Het beleid uit de ruimtelijke-economische visie is niet verankerd in het bestemmingsplan Eerbeek. Dat betekent dat de uitvoering van het beleid niet planologisch kan worden afgedwongen. Met het masterplan kan naar andere manieren worden gezocht om uitvoering aan dit beleid te geven.

In het masterplan wordt het bestemmingsplan verder uitgewerkt en kansrijke ontwikkelingen in beeld gebracht. Daarbij worden alle belangen en ambities integraal gewogen. Bij de keuze voor de meest kansrijke ontwikkeling spelen de financiële haalbaarheid en een voldoende maatschappelijk draagvlak een belangrijke rol. Het masterplan krijgt het karakter van een inspiratie-, ontwikkel- en toetsingskader.

Doorwerking plangebied

De Loenenseweg is aangewezen als een ontwikkellocatie. Een kwalitatief goede invulling van deze locatie draagt bij aan het functioneren van de halter en het zorgen voor een eenduidige ruimtelijke structuur.

Ontwerp Visie Centrum Eerbeek & Eerbeekse Beek

Het bestemmingsplan Eerbeek is voor het centrumgebied onherroepelijk geworden en biedt ruimte voor ontwikkeling. Marktpartijen maken hier gebruik van en de eerste plannen worden uitgevoerd. Tegelijkertijd vraagt het bestemmingsplan op onderdelen om een uitwerking. Met inrichtingsvoorstellen voor braakliggende terreinen en de openbare ruimte. En een antwoord op actuele ontwikkelingen. Zoals de veranderingen in de Retail en de groeiende behoefte aan woningen in en om het centrum. In deze structuurvisie wordt één oplossingsrichting voor deze vraagstukken geboden.

In de visie wordt onder andere ingegaan op het haltermodel, parkeren en wonen:

Haltermodel

Voor het Stuijvenburchplein en de directe omgeving blijven we streven naar meer detailhandel en horeca. Tegelijkertijd kiezen we er voor het compacte centrumgebied ook aan de oostzijde te verkleinen en de mogelijkheden voor functieverandering in de beide halters te vergroten ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Op die wijze creëren we meer flexibiliteit en wordt leegstand zo veel mogelijk voorkomen. Hiermee spelen we ook in op eventuele leegstand als gevolg van de Covid-19-crisis.

We noemen dit de ‘voorkeursladder voor functieverbreiding’ voor beide halters:

- 1) Streven naar versterking met detailhandel/horeca.
- 2) Mocht 1 niet lukken, dan meer ruimte bieden voor functieverandering dan nu al geregeld in het bestemmingsplan. Zoals sport en fitness.
- 3) Mocht 2 niet lukken dan mogelijk de woonfunctie in de plint. Mits passend in het Afwegingskader Woningbouw Eerbeek (zie paragraaf 2.3.2. Locaties voor woningbouw in het Afwegingskader).

Parkeren

Om te komen tot een compact centrum dient verkeer en parkeren hierop aan te sluiten. In de visie wordt gesteld dat er een voorkeur bestaat om het gespreid parkeren te behouden (waarbij onder andere parkeren langs de randen van het centrum en in het centrum wordt versterkt). Ook wordt ingezet op het versterken van parkeren in het westelijke halter (omgeving Jumbo). Dat kan met een uitbreiding van parkeren op gronden van Mayr Melnhof aan de Kloosterstaat.

Wonen

Uit de visie en het hierin toegelichte beleid en onderzoek (Regionale woonagenda en woonagenda 2019-2023) blijkt dat er behoefte is aan meer ouderenwoningen; meer betaalbare woningen voor jongeren; en combinaties van wonen en zorg (vooral via de inzet van flexibele woningen die zowel levensloop geschikt gemaakt kunnen worden als ingezet kunnen worden voor 1- tot 2-persoons huishoudens).

Doorwerking plangebied

Middels onderhavige ontwikkeling wordt ingezet op woningbouw (op een in de visie al toegekende plek voor woningbouw) en dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen in de plint van het pand. De woningen zullen in het middeldure en dure segment worden gerealiseerd en zijn onder andere geschikt voor een oudere leeftijdsgroep.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen

Vanuit het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving heeft de gemeente Brummen haar welstandsbeleid vastgelegd in een Nota Ruimtelijke Kwaliteit Brummen (2013). Met deze nota kan de gemeente regie voeren op de kwaliteit van de omgeving. De nota stelt spelregels om rechtszekerheid en voorspelbaarheid te bieden, maar dit is geen dictaat. Door ruimte voor dialoog en het afwijken van de spelregels is er ook ruimte voor betere alternatieven.

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit maakt onderscheid in welstandsgebieden en bijzondere thema's, met daaraan gekoppeld afzonderlijke toetsingscriteria. Hoe meer ruimtelijke kwaliteit een gebied kent, hoe gedetailleerder de welstandstoets is.

Doorwerking plangebied

Er is sprake van een kwalitatief bouwplan die aansluit bij de omgeving. Het voorlopig ontwerp is afgestemd en akkoord bevonden door Welstand (15 juli 2021). Op grond van het bestemmingsplan Eerbeek kunnen 4 bouwlagen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak, waarbij sprake is van een kapconstructie vanaf de 3^{de} bouwlaag. In overleg met Welstand zijn in een aantal sessies bebouwingsvarianten onderzocht, waarin de nu voorgestelde invulling en bouwmassa passend geacht wordt op deze locatie en afwisseling kent in bebouwing en ritmiek. Daarnaast is afgesproken dat een fijne detaillering van kozijnen, gevelopeningen en hekwerken wordt toegevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decenia groeien het ruimtelijk en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op alle milieuaspecten.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Als een project (activiteit die voorkomt in Bijlage D van het Besluit m.e.r.) nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben moet een initiatiefnemer dit melden bij het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag moet dan binnen 6 weken beslissen of een m.e.r.-plicht geldt.

Doorwerking plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 22 woningen en maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.-(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

De maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening is op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk. Wat dat betreft vindt geen uitbreiding van de planologische mogelijkheden plaats. De ontwikkeling van 22 woningen is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet

milieubeheer. De aanmeldingsnotitie is toegevoegd als bijlage. In de aanmeldingsnotitie wordt aanbevolen geen dat voor de verdere planvorming van dit bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

4.2 Cultuurhistorie & Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Gelderland sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Cultuurhistorie

Het ruimtelijk erfgoed van de provincie Gelderland opgenomen in de kaart Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie. Voor het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden opgenomen. Gezien het plangebied een inbreidingslocatie in een woongebied is worden tevens geen gebiedswaarden aangetast.

Archeologie

De gemeente Brummen heeft eigen archeologiebeleid. Dit beleid is verwerkt in de archeologische beleidskaart gemeente Brummen en het vigerende bestemmingsplan. Voor het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Nader onderzoek is noodzakelijk wanneer er bodemingrepen plaatsvinden met een verstoringsoppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder maaiveld. Vanwege het bouwprogramma wordt de verstoringsgrens overschreden. Door Econsultancy is daarom een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de effecten op mogelijk aanwezige archeologische waarden in beeld te brengen. Het volledige onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Op basis van het bureauonderzoek werd een eventueel archeologisch niveau verwacht op de overgang van het plaggendek naar de daluitspoelingswaaierafzettingen. Hoewel de bodem deels verstoord is, is dit potentiële archeologische niveau op basis van het booronderzoek nog goed bewaard gebleven. De top van de daluitspoelingswaaierafzettingen bevindt zich op 17,4 à 17,7 m +NAP. Over het algemeen wordt echter een bufferzone aangehouden van 30 cm boven eventuele vindplaatsniveaus, waarbij geadviseerd wordt om ingrepen binnen de bufferzone archeologisch te laten begeleiden. Bovendien kan in boring 1 en 5 ook in de basis van het plaggendek mogelijk nog verploegd vondstmateriaal voorkomen. Op basis hiervan wordt aanbevolen om bij bodemingrepen dieper dan 18,0 m +NAP een vervolgonderzoek uit te voeren.

Aangezien vindplaatsen onder plaggendekken zich over het algemeen kenmerken door een (zeer) lage vondstdichtheid, is een karterend booronderzoek over het algemeen niet geschikt voor het opsporen van dergelijke vindplaatsen. Daarom is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarden. Voor dit onderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunning een (door de bevoegde overheid goedgekeurd) Programma van eisen opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen. Het vervolgonderzoek wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden aangeleverd. In dit bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' opgenomen, zodat de archeologische waarden juridisch-planologisch beschermd zijn. Het onderdeel archeologie vormt daarom geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

4.3 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van het (gedeeltelijk) onbebouwde plangebied heeft mogelijk negatief effect op beschermde soorten en gebieden. In 2010 is door Grontmij een quickscan flora en fauna (rapportnummer 99051858) uitgevoerd aan de Loenenseweg 2 te Eerbeek. Grontmij heeft zelf in juni 2019 een actualisatie van hun quickscan flora en fauna gedaan. Ten behoeve van onderhavige ontwikkeling heeft Econsultancy de door Grontmij uitgevoerde quickscan flora en fauna geactualiseerd.

De actualisatie van de quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland. In deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten van de geactualiseerde quickscan. Het volledige rapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Veluwe, bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand ten zuiden van de onderzoekslocatie. Tevens bevindt zich op circa 2,5 km ten oosten van de onderzoekslocatie het Natura 2000-gebied Landgoederen Brummen. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een woon-/ voorzieningenblok bestaande uit 22 appartementen en in de plint enkele voorzieningen, in combinatie met de afstand tot het Natura 2000-gebied, is een significante toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied

redelijkerwijs uitgesloten. Echter, vanwege de actuele stikstofproblematiek (uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 23 mei 2019) is dit niet op voorhand uit te sluiten. Om deze reden is voor onderhavige ontwikkeling een Aerius berekening uitgevoerd voor de gebruiks- en aanlegfase van de twintig beoogde woningen. Deze berekening is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Het plangebied ligt niet binnen het GNN/GO. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 500 meter ten noordoosten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van de huidige staat van het GNN/GO niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het GNN/GO wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Aangezien het plangebied zich binnen de bebouwde kom bevindt is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde. Verder worden er geen bomen gekapt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Overtredingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde houtopstanden zijn uitgesloten.

Soortbescherming

Met onderhavige ontwikkeling worden enkele groenopstanden verwijderd. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door het groen buiten het broedseizoen te verwijderen. Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming (Het is verboden nesten te beschadigen, te vernielen of weg te nemen) is van toepassing. De nesten mogen echter wel worden weggenomen wanneer deze op dat moment niet in gebruik zijn. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval op het moment van ingrijpen. Indien werkzaamheden binnen het broedseizoen plaatsvinden dient er voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelinspectie uitgevoerd te worden.

Met betrekking tot het verwijderen van de aanwezige beplanting buiten het broedseizoen wordt geadviseerd om ook het snoeiafval buiten het broedseizoen te verwijderen. Een grote stapel snoeiafval vormt namelijk een ideale broedlocatie voor kleine vogelsoorten als de winterkoning. Indien onverhoopt een dergelijke soort hierin tot broeden komt, mag het snoeiafval niet eerder worden verwijderd dan wanneer de jongen definitief zijn uitgevlogen.

Ten aanzien van grondgebonden zoogdieren en amfibieën geldt dat de werkzaamheden mogelijk verstorend kunnen werken. Het verwijderen van de materialen dient daarom zorgvuldig te gebeuren. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om veilig weg te komen. 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.

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Waterparagraaf

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beleidskaders

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003)

De Europese Kaderrichtlijn Water gaat ervan uit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat:

- aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed;
- emissies worden verbeterd;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare
- waterbronnen op lange termijn;
- er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden/versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-)problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Waterbeheer 21e eeuw (WB21)

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

Waterbeheerprogramma Waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma heeft het waterschap hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2016 tot en met 2021. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

Gemeentelijk Waterplan

Op 23 oktober 2008 heeft de gemeenteraad het "Waterplan Brummen" vastgesteld. In het waterplan Brummen heeft de gemeente Brummen samen met Waterschap Vallei en Veluwe het lokale waterbeleid vastgelegd. Verder sluit het waterplan aan bij het waterplan van de provincie Gelderland en het waterbeheerplan van Waterschap Vallei en Veluwe. Het waterplan heeft tot doel:

- het ontwikkelen van een gemeenschappelijke visie over water;
- het maken van concrete afspraken over ambities, maatregelen en de bekostiging daarvan;
- water een prominente rol geven in de ruimtelijke ordening;
- het vastleggen en inzichtelijk maken van de verantwoordelijkheden van de gemeente en het waterschap.

Alle nieuwe ontwikkelingen worden, afhankelijk van de ligging, aan de doelen en streefbeelden en de daarbij behorende omschrijving, getoetst.

Conform het Gemeentelijk Rioleringsplan wordt bij nieuwbouw in eerste instantie gekozen voor niet aansluiten van hemelwater. Hierbij wordt wel onderscheid gemaakt naar lokale eigenschappen van het betreffende gebied. Of afkoppelen (in dit geval niet aansluiten) mogelijk is hangt af van de geohydrologische situatie ter plekke. De afkoppelmogelijkheden heeft de gemeente vastgelegd in het Gemeentelijk afkoppelplan Brummen. Voor de aangewezen gebieden uit het afkoppelplan dient het hemelwater volledig op eigen terrein geborgen te worden.

Watersysteem

Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart van Nederland is binnen het plangebied hoge enkeerdgronden met grof zand en grind beginnend op minder dan 40 cm-mv. Het dekzand wordt gerekend tot het Laagpakket van Wierden behorende bij de Formatie van Boxtel. Op ca. 7 meter is een kleiige tussenlaag te verwachten. Tot ca. 15 meter beneden maaiveld komt de zandige Formatie van Boxtel voor. Volgens gegevens uit "Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)" en meetgegevens van de provincie Gelderland bevindt het freatisch grondwaterpeil zich op een diepte van circa 6 meter beneden maaiveld (ca. 12 meter +NAP). Ter plaatse is derhalve geen grondwateroverlast te verwachten.

Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Ter plaatse is slechts een lichte stijging van enkele centimeters van de GHG te verwachten. Gezien de diepte tot het grondwatervniveau vormt deze verwachte stijging een belemmering voor de toekomstige nieuwbouw.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig. De voorgenomen herontwikkeling vormt derhalve geen directe nadelige invloed op het oppervlaktewaterstelsel.

Afvalwater

Momenteel wordt geen afvalwater afgevoerd uit het plangebied. In het verleden was ter plaatse bebouwing aanwezig. Bij de nieuwbouw zal een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de gewenste realisatie van een winkel en 22 appartementen bedraagt de toekomstige afvalwaterhoeveelheid naar verwachting ca. 0,9 m³ per uur. Door de afkoppeling van het hemelwater vormt deze hoeveelheid geen belemmering voor het bestaande stelsel. De precieze ligging en plaatsing van het lozingspunt op de bestaande riolering dient in overleg met de gemeente uitgewerkt te worden in de

bouwtekeningen. Voor het aansluiten op het rioolstelsel dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Brummen.

Hemelwater

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, Via de digitale watertoets is een eerste beoordeling uitgevoerd om vast te stellen welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Op basis van de digitale watertoets dient door het waterschap Vallei en Veluwe nog een toetsing van het conceptrapport plaats te vinden. De hoofdlijnen zoals opgenomen in de online watertoetsprocedure zijn opgenomen in dit rapport.

In onderstaande tabel zijn de veranderingen betreffende de wijzigingen van verharde oppervlakken door de voorgenomen planontwikkeling aangegeven.

Bruto(verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal oppervlakte plangebied, circa	2.200	
Dak oppervlakte, totaal circa	160	825
Overig verhard oppervlakte (terras, erfverharding etc.), circa	540	1.245
Onverhard oppervlak, circa	1.500	130
Totaal verhard, circa	700	2.070 (+1.370)

Tabel 4.1 Toe- en afname verhard oppervlak binnen het plangebied

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlakte toeneemt met circa 1.370 m². De gemeente streeft naar afkoppeling (niet aansluiten) van het hemelwater en waar mogelijk verwerking op eigen terrein. Voor de gebieden waar infiltratie en/of afvoer naar het oppervlaktewater mogelijk is, moet een bui die eens in de twee jaar voorkomt (een bui van 20 mm) volledig op eigen terrein geborgen kunnen worden. Voor de gebieden waar infiltratie en/of afvoer naar oppervlaktewater niet mogelijk is, geldt deze bergingseis niet en moet het afvalwater en hemelwater gescheiden worden aangeleverd. Conform het gemeentelijk beleid dient ter plaatse derhalve ca. 41,4 m³ hemelwater verwerkt te worden. Gezien de gewenste planinrichting wordt dit via een IT-riool of IT-kraan onder het parkeerterrein of vooraan onder de stoep ingepast. De noodoverloop mag op het gemeentelijk stelsel plaatsvinden.

De hoeveelheid verharding op het perceel kan aanvullend verminderd worden door het gebruik van een halfverharde of waterpasserende bestrating (grindplaten) of een groendak op bijvoorbeeld het plat dak/terras. Op het dak zijn reeds zonnepanelen voorzien waardoor een groendak mogelijk niet of slechts beperkt toepasbaar is.

Door de aanleg van gescheiden stelsel met de benodigde waterberging wordt het plangebied hydrologisch neutraal ontwikkeld.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie.

Doorwerking plangebied

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. In dit geval is er sprake van een wijziging van de functie bedrijf naar wonen inclusief maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Dit betekent dat het gebruik gevoeliger is en een verkennend bodemonderzoek inzicht moet geven in de bodemkwaliteit ter plaatse. Door De Klinker Milieu is een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek conform de NEN 5740 en NEN 5707 uitgevoerd. In deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek, het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodem op de locatie bevat in de bovengrond brokken puin en plaatselijk asbest.
- De bovengrond van het westelijke deel is licht verontreinigd met minerale olie en PAK (10 van VROM).
- De bovengrond van het oostelijke deel is matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met koper en kwik.
- Na uitsplitsing van monster BG Z op lood is plaatselijk maximaal een licht verhoogd gehalte aan lood aangetroffen in de grond.
- In de ondergrond van het gehele terrein zijn geen verhoogde concentraties aangetroffen.
- Ter plaatse van een boorpunt is een concentratie asbest boven de interventiewaarde aangetroffen.

Op basis resultaten van de uitsplitsing van het mengmonster kan geconcludeerd worden dat de verhoogde concentratie lood zeer plaatselijk en heterogeen verdeeld aanwezig is. De interventiewaarde voor lood wordt naar verwachting niet overschreden. Door de hoge concentratie asbest is het noodzakelijk een nader onderzoek uit te voeren naar de omvang van de verontreiniging. Derhalve is door De Klinker Milieu tevens een nader asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Hier volgen de belangrijkste resultaten van het onderzoek, de complete rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In totaal zijn er vier sleuven in het plangebied gemaakt. Uit de resultaten kan het volgende geconcludeerd worden:

- De bodem op de geselecteerde locatie bevat in de bovengrond resten puin en plaatselijk stukjes asbest (sleuf 1 en 2).
- De berekende concentratie asbest in sleuf 1 en 2 ligt beneden de interventiewaarde.
- Ter plaatse van de overige sleuven (sleuf 3 en 4) is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen.

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt dat in de bodem een kleine verontreiniging met asbest is vastgesteld. Voordat de toekomstige functie kan worden gerealiseerd dient de bodem te worden gesaneerd. De verontreiniging met asbest in de grond is van beperkte omvang. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de saneringskosten en hiermee komt de financiële haalbaarheid van het plan niet in het geding. Het aspect 'bodem' zorgt niet voor een belemmering van de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van de ontwikkeling van nieuwe woningen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of

overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstanden-lijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woonwerkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

Onderhavig gebied betreft een gemengd gebied. Het plangebied bevindt zich in een gemengde winkelstraat. Naast woningen zijn er maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en bedrijvigheid aanwezig. De omliggende bestemmingen zijn Centrum, Bedrijf, Verkeer- en verblijfsgebied en Verkeer – railverkeer.

Benzineservicestation Loenenseweg 4a

Op deze locatie is een benzineservicestation zonder LPG aanwezig. Een benzineservicestation zonder LPG heeft volgens de VNG brochure milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter voor geur en geluid en een richtafstand van 10 meter voor gevaar. Omdat het plangebied gelegen is in het omgevingstype gemengd gebied kan er een reductie plaatsvinden met één afstandstap. De aan te houden richtafstand voor geur en geluid is dan 10 meter. Voor gevaar 0 meter.

Tussen het benzinestation en de woningen bevindt minder dan 10 meter. Voor het aspect geluid is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, in deze paragraaf volgen de belangrijkste resultaten.

Het akoestisch onderzoek gaat uit van de maximale mogelijkheden van het tankstation. Dit houdt in dat de geluidbronnen zodanig zijn 'opgeblazen' totdat de grenswaarde voor geluid bij bestaande woningen wordt bereikt (in zowel de dag-, avond-, als nachtperiode).

Op enkele toetspunten vinden overschrijdingen van de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer plaats. In het akoestisch onderzoek is voorgesteld om de overschrijdingen te 'regelen' door maatwerkvoorschriften op te stellen voor het tankstation. Op die manier wordt het tankstation niet in haar belangen geschaad. Middels eisen aan de geluidwering van gevels wordt ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd. Er worden geen maatwerkvoorschriften opgesteld voor toetspunten waar de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit met meer dan 5 dB worden overschreden. Voor die locaties zijn dove gevels nodig. Dove gevels zijn geen gevels in termen van de Wet geluidhinder en hoeven niet te worden getoetst. Voor toetspunten waar de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit met minder dan 5 dB worden overschreden worden wel maatwerkvoorschriften opgesteld en zijn geen dove gevels nodig.

De locaties waar dove gevels nodig zijn, zijn aangegeven op onderstaande figuur.

Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau dag/avond/nacht:



Voor het maximaal geluidniveau (piekgeluiden) dag/avond/nacht:



De piekgeluiden in de dagperiode zijn uitgesloten van toetsing volgens het Activiteitenbesluit, dus daar zijn geen hogere waarden/dove gevels voor nodig.

Figuur 4.1 Dove gevels

Voor het aspect gevaar kan in dit geval ook de aan te houden richtafstand gereduceerd worden met één afstandstap. Er is geen sprake van een activiteit waarvoor dat niet zonder meer mogelijk is, conform de genoemde activiteiten in VNG-publicatie bijlage 1 Richtafstanden voor milieubelastende activiteiten. Het aspect gevaar vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

Mayr-Melnhof

Voor het bedrijf Mayr-Melnhof wordt een provinciaal inpassingsplan voorbereid door provincie Gelderland. Het provinciaal inpassingsplan richt zich op de reparatie van bestemmingsplan Eerbeek, waarbij momenteel verschillende inrichtingsalternatieven en ontsluitingsalternatieven in beeld zijn gebracht. Voor de inrichtings- en ontsluitingsalternatieven zijn milieu- en omgevingsonderzoeken opgesteld, onder andere ten aanzien van de geluidseffecten van diverse varianten. Naar verwachting wordt in november 2021 een voorkeursvariant gekozen. Hoewel de ontwikkeling aan de Loenenseweg 2 zich buiten de huidige geluidszone van het geluidgezoneerde industrieterrein bevindt en daarmee geen hogere waardenprocedure hoeft te worden doorlopen, is reeds afstemming gezocht met in voorbereiding zijnde inpassingsplan in het kader van Eerbeek-Loenen 2030.

In het provinciaal inpassingsplan worden de gebruiks- en bouw mogelijkheden op en om het terrein van Mayr-Melnhof vastgelegd. Een belangrijke bouwsteen hiervoor zijn de resultaten van de milieu- en omgevingsonderzoeken. Alternatieven voor het terrein van Mayr-Melnhof en de verschillende ontsluitingsroutes zijn doorgerekend. Voor het project zijn zowel de effecten van de huidige situatie beeld gebracht als de uiteindelijke situatie per alternatief en per ontsluitingsroute.

Op basis van de opgestelde milieu- en geluidsonderzoeken kan worden gesteld dat de alternatieven aan de zijde van de Loenenseweg 2 niet significant onderscheidend zijn en slechts marginaal afwijken van de huidige geluidbelasting. Ook zonder mitigerende danwel compenserende maatregelen worden geen grote afwijkingen van de huidige geluidzone aan deze zijde voorzien. Voor de Loenenseweg 2 zijn bij de tegenoverliggende panden Kloosterstraat 1 en Loenenseweg 5a en 5c (woningen boven de Jumbo) allen waarden berekend onder de ontheffingswaarde van 55dB. Ook in de huidige situatie liggen deze panden in de geluidzone. Gezien dat de Loenenseweg 2 verder van Mayr Melnhof af ligt en sprake is van tussenliggende bebouwing is er geen sprake van een significante geluidbelasting die uitgaat van de berekende inrichtingsvarianten. Daarbij zijn de akoestische maatregelen die genomen worden ten behoeve van het tankstation maatgevend voor het bereiken van een goed binnenniveau.

Ook de berekende waarden ten aanzien van wegverkeerslawaaï wijken niet wezenlijk af van de reeds berekende geluidwaarden in dit bestemmingsplan. De onderzochte ontwikkelingsrichting(en) van de provinciaal inpassingsplan Mayr-Melnhof heeft geen significante invloed op het huidige wettelijke (geluids)kader.

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'Geluidzone – te verwijderen'. Hierdoor is het plangebied gelegen buiten de Geluidzone van het industrieterrein. Het aspect industrielawaai hoeft om die reden niet verder te worden onderzocht/geregeld voor dit onderdeel.

Overige bedrijven/functies Loenenseweg

In de directe omgeving van het plangebied zijn meerdere bedrijven en winkels aanwezig. Omdat er sprake is van een gemengd gebied hoeft er geen afstand gehouden te worden tussen de verschillende functies. In dit project gaat het om een vrijstaand gebouw, waarin de nieuwe woonfunctie komt en een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is.

Milieuzone – Geurzone

In zuidoostelijke hoek van het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Geurzone 2'. Dat gedeelte van het plangebied ligt namelijk binnen de geurcontour van papierfabrieken DS Smith en Mayr-Melnhof. Deze geurzone beschermt het woon- en leefklimaat van milieugevoelige objecten in verband met de aanwezigheid van geurhinder veroorzakende inrichtingen. Binnen deze geurzone moet de ventilatielucht van het gebouw mechanisch worden aangezogen en via een koolstoffilter worden geleid alvorens in verblijfsruimtes terecht kan komen (dus geen ventilatielucht direct van buiten via roosters o.i.d.). Op deze manier wordt geurhinder in het pand voorkomen. Deze technische maatregelen worden in het kader van de omgevingsvergunning verder uitgewerkt. De geurzone vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. De gebiedsaanduiding 'Milieuzone – Geurzone 2' wordt overgenomen op de verbeelding en regels van onderhavig bestemmingsplan, waardoor de uitwerking van de technische maatregelen is geborgd.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.7 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die zorgen voor een belemmering van het initiatief of die een beschermingszone vereisen en die in dit bestemmingsplan geregeld moet worden. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een klic-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.8 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is het conform de Wet geluidhinder (Wgh) noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet Geluidhinder in werking getreden. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Een uitzondering wordt gevormd door 30 km/u wegen, deze hebben geen geluidszones.

Geluidbeleid 2012

Het "Geluidbeleid gemeente Brummen" vormt een gebiedsgericht beleid voor de gehele gemeente. Het beleid geeft duidelijkheid en richting aan de wijze waarop de gemeente om wil gaan met geluid binnen de gemeentegrenzen. Geluid staat niet op zichzelf. Veel ruimtelijke ontwikkelingen hebben raakvlakken met geluid, bijvoorbeeld bij de bouw van woningen langs drukke wegen of nabij industrieterreinen. De gemeente streeft naar een volwaardige positie van geluid in het milieu- en ruimtelijk ordeningsbeleid. Geluidaspecten kunnen dan in een tijdig stadium bij planvorming worden betrokken. Daarmee worden akoestische problemen achteraf voorkomen en alternatieven kunnen vooraf worden afgewogen.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen worden geluidgevoelige objecten (woningen) mogelijk gemaakt binnen de geluidszone van de Loenenseweg. De Bachstraat, Bernstein, Kloosterstraat, Loenenseweg (30), Stuijvenburchstraat en Veldweg zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u. Deze wegen zijn niet relevant in het kader van de Wet geluidhinder maar wel ter bepaling van de cumulatieve geluidbelasting. Derhalve is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevolgen van het wegverkeerslawaaï in beeld te brengen. In deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek, het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op geen enkel beoordelingspunten overschreden. De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 43 dB. Er hoeft derhalve geen hogere waarde procedure doorlopen te worden. De Wet geluidhinder legt geen restricties op aan de procedure van dit bestemmingsplan.

Voor een acceptabel woon- en verblijfsklimaat (binnenniveau) wordt meestal uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting. Voor het verkrijgen van een bouwvergunning voor woningen is het noodzakelijk dat wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels. Conform het Bouw-

besluit 2012 moet bij een woonfunctie de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie, die de scheiding vormt tussen een verblijfsgebied en de buitenlucht tenminste gelijk zijn aan het verschil tussen de geluidbelasting op dat geveldeel en 33 dB, met een minimumeis van 20 dB.

Het Bouwbesluit gaat ervan uit dat de karakteristieke geluidwering van een gevel van normale bouwkundige opzet op zijn minst 20 dB bedraagt. In onderhavige ontwikkeling wordt de cumulatieve geluidbelasting van 33 dB (vereist binnenniveau) + 20 dB (minimale geluidwering) = 53 dB ter hoogte van bijna alle toetspunten overschreden. Dit houdt in dat de minimale geluidwering (20 dB) niet genoeg is en dat er extra geluid reducerende voorzieningen moeten worden getroffen om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit. Deze voorzieningen worden nader bepaald in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. In de grondexploitatie is rekening gehouden met de kosten van deze extra geluidweringsmaatregelen. De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de procedure van dit bestemmingsplan.

Industrielawaai

De geluidsinvloed van bedrijven gelegen in de omgeving van het plangebied is in paragraaf 4.6 beschouwd.

Doorwerking plangebied

Het plangebied heeft de aanduiding Geluidzone-te verwijderen en ligt buiten de zone van geluidgezoneerd industrieterrein Eerbeek. Hierdoor vormt het Industrielawaai van de bedrijven op het geluidgezoneerde industrieterrein geen belemmering voor het plan en worden de bedrijven op het industrieterrein niet belemmerd. Er is overigens geen noodzaak om de aanduiding op het plangebied te laten liggen, doordat deze aanduiding geen rechtsgevolgen heeft.

Warmtepompen en/of airco installaties

Door Adviesburo Vanderboom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting die ontstaat op woningen door het gebruik van warmtepompen. e

4.9 Verkeer en parkeren

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een gewijzigde verkeers- en parkeersituatie tot gevolg hebben. De toegenomen verkeersgeneratie mag echter niet leiden tot significant negatieve gevolgen voor de omliggende wegen. De omgeving mag geen onevenredige overlast ervaren door een toegenomen verkeers- en parkeerdruk.

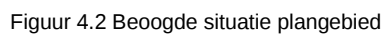
Doorwerking plangebied

Parkeerbehoefte

De parkeervraag van de ontwikkeling in Eerbeek is berekend aan de hand van de geldende gemeentelijke parkeernormen (parkeernota 2007 en update normen 2018, paraplu bestemmingsplan). Verder is waar nodig gebruik gemaakt van de richtlijnen van het CROW (onlinetool en publicatie 381). In de beleidsregels van de gemeente wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebieden zoals centrum, schil en rest bebouwde kom. Het te ontwikkelen gebied ligt in dit kader in het centrum van Eerbeek. Binnen de range van parkeernormen die de gemeente aangeeft is uitgegaan van het gemiddelde. Door BonoTraffics is een parkeerbalans opgesteld. In deze paragraaf volgen de resultaten van het onderzoek, het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Programma	Aantal
Appartementen (<100 m2, koop, goedkoop)	18 woningen
Appartementen (100 – 125 m2, koop, middelduur)	3 woningen
Appartementen (> 125 m2, koop, duur)	1 woning
Gezondheidscentrum	15 behandelkamers

Het plan bevat de realisatie van een parkeerterrein achter het gebouw, zie figuur 4.2. Het terrein wordt ontsloten via de Parallelweg. De capaciteit van het parkeerterrein is 34 parkeerplaatsen, waarvan 4 specifiek gereserveerd voor 4 van de 22 woningen en 30 voor algemeen gebruik door bewoners en personeel en bezoekers van de zorgvoorzieningen. De aansluiting van de Parallelweg op de Loenen-seweg voor het autoverkeer komt te vervallen. Deze blijft wel toegankelijk voor fietsverkeer. Het pand en de voorzieningen worden voor het autoverkeer ontsloten via de Parallelweg.



Gehanteerde parkeernormen en aanwezigheidspercentages

Bij de parkeervraag is rekening gehouden met de parkeernormen (zie tabel) en het feit dat de parkeervraag niet op ieder moment van de dag even groot is.

Functie	Norm	Aandeel bewoners	Aandeel werkers	Aandeel bezoekers
Koop, etage, goedkoop (< 100 m ²)	1,3 pp per woning	1,0	0	0,3
Koop, etage, middel (100 – 125 m ²)	1,4 pp per woning	1,1	0	0,3
Koop, etage, duur (> 125 m ²)	1,6 pp per woning	1,3	0	1,3
Gezondheidscentrum	1,65 pp per kamer	0	0,74	0,91

Tabel 4.3: Parkeernormen

Parkeervraag

Aan de hand van de functies, de parkeernormen en de aanwezigheidspercentages is de parkeervraag van de ontwikkeling berekend. De uitgebreide berekeningen zijn weergegeven in de tabel in bijlage 1 van het rapport van BonoTraffics. In het plan worden 4 parkeerplaatsen op eigen terrein gereserveerd voor 4 van de 22 woningen. Met deze gereserveerde plaatsen wordt een klein deel van de parkeervraag van de woningen opgevangen. In de berekening is deze verder buiten beschouwing gelaten. De gereserveerde plaatsen kunnen bij afwezigheid van de bewoner niet worden benut door een andere bewoner of personeel of bezoeker van het gezondheidscentrum. Dubbelgebruik van deze plaatsen is dus niet mogelijk. De restvraag bestaat uit de vraag van de 18 woningen zonder eigen parkeerplaats, de parkeervraag van de bezoekers van de woningen en de parkeervraag van het gezondheidscentrum. Deze moet opgevangen worden binnen de vrij toegankelijke (niet gereserveerde) parkeerplaatsen op eigen terrein en de restcapaciteit in het omringende openbare gebied. In tabel 4.4 is de restvraag per moment weergegeven.

Restvraag	WD ochtend	WD middag	WD avond	Koop-avond	Zat. middag	Zat. avond	Zon middag
Restvraag bewoners, bezoekers woningen, bezoekers en personeel gezondheidscentrum	37	40	32	26	19	16	19

Tabel 4.4: Restvraag

Parkeeraanbod

Zoals aangegeven worden op eigen terrein 34 parkeerplaatsen gerealiseerd. 4 gereserveerde plaatsen voor bij de woningen en 30 vrij toegankelijke plaatsen. Met deze 30 parkeerplaatsen kan een groot deel van de restvraag worden opgevangen. Naast de parkeerplaatsen op eigen terrein is nog capaciteit beschikbaar in het achtergelegen openbare gebied. Door middel van een telling is inzichtelijk gemaakt wat de restcapaciteit is op een aantal (maatgevende) momenten. In bijlage 2 van het onderzoek van BonoTraffics zijn de uitgebreide resultaten van de telling weergegeven. In tabel 4.5 is de restcapaciteit weergegeven van de achterliggende parkeerterreinen (secties 13, 14 en 15, Parallelweg). Deze parkeerplaatsen liggen allemaal binnen de acceptabele loopafstand van 100 meter. Bij het bepalen van de restcapaciteit is conform de richtlijn uitgegaan van een maximale bezetting van 85%.

Restcapaciteit	WD ochtend	WD middag	WD avond
Capaciteit secties 13, 14 en 15 (Parallelweg)	38	38	38
Capaciteit o.b.v. maximale bezetting 85%	32	32	32
Bezetting onderzoek (telling)	13	13	11
Restcapaciteit	19	19	21

Tabel 4.5: Restcapaciteit openbaar gebied (telling)

Parkeerbalans

Een deel van de parkeervraag van de woningen wordt opgevangen met de gereserveerde plaatsen (4 plaatsen voor 4 woningen). Daarnaast kan een groot deel van de restvraag worden opgevangen met de 30 vrij toegankelijke parkeerplaatsen op eigen terrein. Een deel van de vraag wordt ten slotte opgevangen binnen de bestaande restcapaciteit aan de Parallelweg. De balans is op alle momenten positief. De verplichting voldoende parkeergelegenheid aan te leggen is geborgd in de planregels.

Verkeersgeneratie

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt eveneens gebruik gemaakt van de meest recente CROW-publicatie. Uitgaande van de stedelijkheidsgraad 'schil centrum' en 'weinig stedelijk' kennen de woningen een verkeersgeneratie van 5,5 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In totaal kennen de woningen een verkeersgeneratie van 212 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Een gezondheidscentrum kent een verkeersgeneratie van 13,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal per 100 m². Het gezondheidscentrum heeft een verkeersgeneratie van 74,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De toekomstige situatie van het plangebied kent daarmee een totale verkeersgeneratie van afgerond 196 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De Parallelweg en de Loenenseweg kunnen deze intensiteit goed kunnen verwerken.

4.10 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid²:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van

² Let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen.

de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan;
- Inrichtingen. Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

Met betrekking tot woningen is het volgende opgenomen:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal een ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Doorwerking plangebied

Het initiatief valt onder de voornoemde categorieën. Het gaat om 22 burgerwoningen, de bedrijfsactiviteiten zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. Het initiatief blijft ruim onder de gestelde criteria. Het initiatief zorgt dan ook niet voor een verslechtering van de luchtkwaliteit waardoor een luchtkwaliteitsonderzoek dan ook niet noodzakelijk is.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico (dat aan activiteiten verbonden is) voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Ri-

sicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, vaarwegen) en buisleidingen (onder andere aardgas en brandbare vloeistoffen).

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

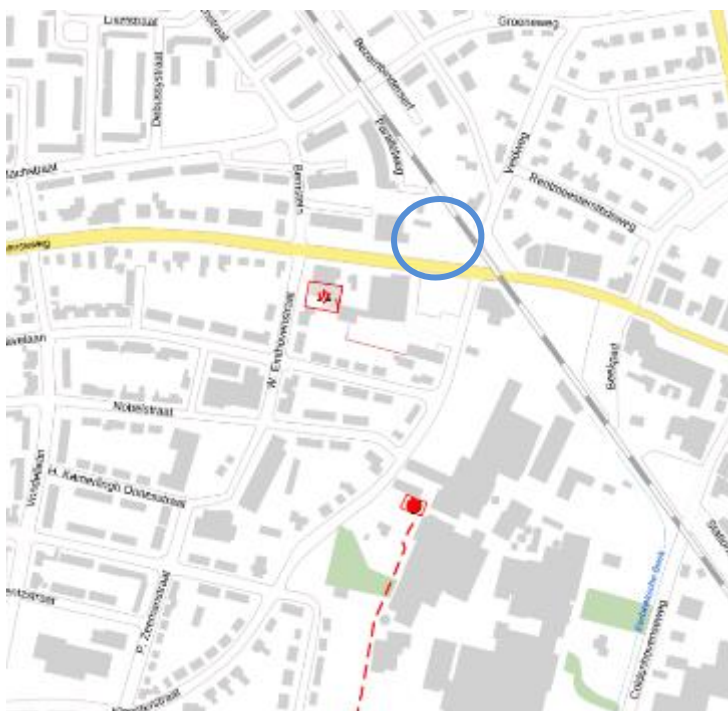
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid (meer personen toevoegen aan een gebied) kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Doorwerking plangebied

Binnen externe veiligheid zijn twee aspecten te onderscheiden: externe veiligheidsaspecten van inrichtingen en leidingen en van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderstaande kaart toont een overzicht van de aanwezige risicovolle inrichtingen, leidingen en transportroutes in de omgeving van het plangebied. Op grond van de risicokaart is vastgesteld dat er geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen in het projectgebied doorsnijden. Wel ligt een transportroute voor gevaarlijke stoffen of buisleiding in de omgeving.

Met onderhavig bestemmingsplan neemt de personendichtheid in het plangebied toe. Figuur 4.3 geeft een weergave van risicovolle inrichtingen en transportroutes ten opzichte van het plangebied. Het naastgelegen tankstation heeft geen aflevering van LPG. Het is derhalve geen Bevi-inrichting en is dus ook niet opgenomen op de risicokaart. Het aspect externe veiligheid is in dit geval niet van toepassing.



Figuur 4.3 Uitsnede risicokaart. Het plangebied is globaal aangegeven met de blauwe lijn

Ten zuidoosten van het plangebied is een bewaarplaats van vuurwerk aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan is een veiligheidszone opgenomen voor deze inrichting. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze veiligheidszone.

Ten zuiden van het plangebied ligt een hoge druk aardgasleiding. De 1%-letaliteitsgebieden in relatie met de afstand tot het plangebied van deze leidingen strekken zich als volgt uit:

	100% letaliteit in meters	1% letaliteit in meters	Werkelijke afstand in meters
N-559-05	30	45	225

Het plangebied ligt buiten de 100% en 1% letaliteitszone van de hogedruk aardgastransportleiding. De leiding vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. De Veiligheidsregio is hierbij om advies gevraagd en heeft aangegeven dat zij concluderen dat er geen externe veiligheidsrelevante risicobronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Tot slot is direct ten westen van het plangebied een tankstation (een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg) gelegen. Het bouwvlak van dit tankstation ligt op 5 meter van het bouwvlak van het plangebied. Benzineservicestations hebben op basis van de VNG methodiek Bedrijven en milieuzonering een richtafstand van 10 meter in het kader van gevaar. De VNG methodiek Bedrijven en milieuzonering stelt dat nabij gemengd gebied een reductie van de richtafstanden met één afstandsstap niet zonder meer mogelijk zijn voor gevaar. De beschouwing ten aanzien van dit tankstation is opgenomen in paragraaf 4.6 'Bedrijven en milieuzonering'. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling in het plangebied.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, beleidsverantwoording en een toets aan de relevante milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De regels

De regels geven aan wat de gebruiks- en bouwmogelijkheden zijn binnen het plangebied. Uitgegaan is van de standaarden, die de gemeente hanteert in het vigerende bestemmingsplan.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen weergegeven, zoals beschreven wordt in paragraaf 5.2 en 5.3.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de enkelbestemming 'Cenrum-1' opgenomen alsmede een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen. Verder is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog' opgenomen. Op de verbeelding is het bouwplan doorvertaald. Binnen het bouwvlak is aangegeven waar het hoofdbouw mag worden gebouwd. Hierbij is het bouw-/inrichtingsplan als uitgangspunt gehanteerd, maar is voor de definitieve uitwerking een geringe marge opgenomen. Het maximum aantal wooneenheden en maximum bouwhoogte zijn vastgelegd. Verder is in de zuidoostelijke hoek van het plangebied de gebiedsaanduiding 'milieuzone – geurzone 2' overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hieronder volgt een beknopte beschrijving van de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de opgenomen (dubbel)bestemmingen.

Centrum-1

Binnen deze bestemming is wonen toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimte voor kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten alsmede dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, winkelvoorzieningen en bijbehorende groen-, nuts-, waterhuishoudkundige- en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn alleen toegestaan in het op de verbeelding getekende bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Binnen het bouwvlak zijn maximaal 22 woningen toegestaan. Voor het bouwen van overkappingen en (overige) bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn specifieke bouwregels opgenomen. In de regels is een voorwaardelijke verplichting voor het (groen) inrichten van de omliggende openbare ruimte opgenomen. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van dove gevels op de 1^e en 2^e verdieping aan (een deel van) de zuidelijke en westelijke gevels van de nieuwe bebouwing. Deze zijn nodig in verband met de optredende geluidbelastingen (zie par. 4.6).

Naast de regels uit het bestemmingsplan, dient de bebouwing ook te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Hieraan wordt bij vergunningaanvraag getoetst.

Waarde – Archeologie hoog

Deze bestemming voorziet in het behoud en de bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Bij strijdigheid met de overige bestemmingen, heeft het bepaalde in de dubbelbestemming voorrang. Aan het bouwen op deze gronden of het verrichten van werkzaamheden in de gronden is een vergunningplicht gekoppeld, voor zover er sprake is van grondwerkzaamheden met een oppervlakte van 250 m² en een diepte van meer dan 30 cm. In dat geval moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.4 Toelichting op de regels

Hieronder volgt een toelichting op hoofdstuk 1, 3 en 4 van de regels.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van bouwwerken te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Verder is in dit artikel een regeling voor ondergeschikte bouwonderdelen opgenomen.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel is verplicht overgenomen uit het Bro (art. 3.2.4.) en is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat een algemene regeling voor eventueel bestaande afwijkende maten.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een opsomming gegeven van de gebruiksvormen, die in ieder geval als met het plan strijdig gebruik worden aangemerkt.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn aanvullende regels opgenomen, die gelden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geurzone 2'. Deze regels bevatten beperkingen aan het toevoegen van geurgevoelige objecten in verband met de aanwezigheid van geurhinderveroorzakende inrichtingen in de omgeving.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarbij een wijzigingsbevoegdheid kan worden toegepast. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om bestemmingsgrenzen in geringe mate te wijzigen, alsmede voor het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut.

Algemene procedureregels

In dit artikel worden enkele regels gesteld met betrekking tot de procedure die wordt gevolgd bij het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen, zodat gewaarborgd is dat er voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige functies en bebouwing wordt gerealiseerd. De regeling is afgestemd op de parkeerbalans die specifiek voor dit plan is opgesteld.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

De overgangsregeling is overgenomen uit het Bro (art. 3.2.1 en 3.2.2). Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Brummen verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Brummen besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld. Ook zijn er geen redenen om nadere eisen te stellen dan wel het plan te faseren, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In de anterieure overeenkomst is het verhaal van kosten op afdoende wijze vastgelegd.

Financiële haalbaarheid

De ontwikkelaar beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

7.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan en de reacties en opmerkingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. De Provincie is tevens betrokken geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan Eerbeek en de hierin opgenomen systematiek ten aanzien van detailhandel en verdeling van de woningbehoefte. Daarnaast heeft de gemeente afstemming gehad met de provincie ten aanzien van de opstelling van het provinciaal inpassingsplan Mayr-Melnhof.

De VNOG heeft in een reactie laten weten dat zij concluderen dat er geen externe veiligheidsrelevante risicobronnen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

7.2 Procedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.3 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

