



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22k Brummen, Wilhelminaschool

Motivering TAM-omgevingsplan
Gemeente Brummen



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging van het besluitgebied	3
1.3	Huidig planologisch regime	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Huidige en gewenste situatie	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Het voornemen	7
2.3	Infrastructuur en openbare ruimte	10
3	Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden	13
3.1	Wettelijk kader	13
3.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
3.3	Landschappelijke en of stedenbouwkundige waarden	15
4	Beleidskader	16
4.1	Rijksbeleid	16
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	20
5	Omgevingsveiligheid	27
5.1	Algemeen	27
5.2	Situatie in en bij het besluitgebied	28
5.3	Conclusie	29
6	Beschermen van de waterbelangen	30
6.1	Beleid Waterschap	30
6.2	Wateraspecten	31
6.3	Watertoetsproces en waterhuishouding besluitgebied	32
6.4	Conclusie	33
7	Beschermen van de gezondheid en het milieu	34
7.1	Geluid	34
7.2	Bodemkwaliteit	36
7.3	Luchtkwaliteit	37

7.4	Geur	39
7.5	Trillinghinder	42
7.6	Gezondheid	43
7.7	Klimaatadaptatie	43
8	Bescherming van de natuur	47
8.1	Algemeen	47
8.2	Toetsing	48
8.3	Conclusie	51
9	Archeologie en cultuurhistorie	52
9.1	Wettelijk kader	52
9.2	Archeologie	52
9.3	Cultuurhistorie	54
9.4	Conclusie	55
10	M.e.r.-beoordeling	56
10.1	Algemeen	56
10.2	Motivering	56
10.3	Conclusie	58
11	Economische uitvoerbaarheid	59
11.1	Algemeen	59
11.2	Kostenverhaal	59
11.3	Situatie besluitgebied	59
12	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
12.1	Participatie en overlegpartners	60
12.2	Zienswijzen	60

Bijlagen

- Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 2: Toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Quick scan natuur
- Bijlage 6: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 7: Nader soortgericht onderzoek
- Bijlage 8: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 9: Verkennend booronderzoek
- Bijlage 10: M.e.r.-beoordeling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

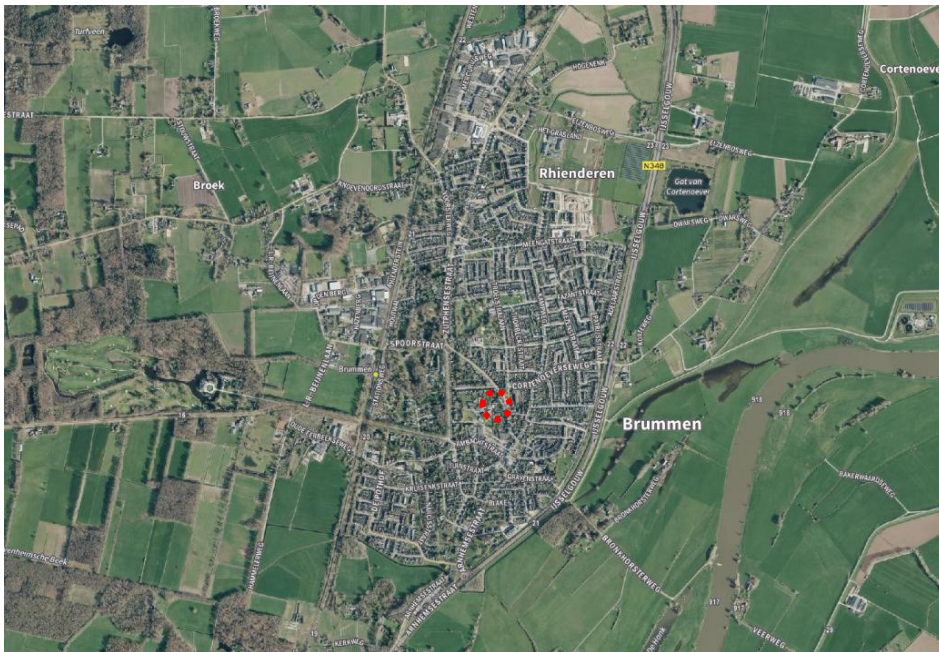
Het voornemen bestaat om de gronden aan het Graaf van Limburg Stirumplein 1 te herontwikkelen. In de huidige situatie bevindt zich hier het gebouw van de voormalige Wilhelminaschool. Het voornemen bestaat om het schoolgebouw te slopen en hier een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 14 appartementen binnen de sociale huursector te realiseren.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het (tijdelijk) omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Ligging van het besluitgebied

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van de kern Brummen en is gelegen nabij het dorpscentrum. Het besluitgebied wordt hoofdzakelijk omsloten door de woonfunctie. De bebouwing bestaat hier uit grondgebonden woningen, maar ook kleine appartementengebouwen. Langs de westzijde van het besluitgebied bevindt zich een paadje voor langzaam verkeer.

Het besluitgebied zelf bestaat uit een verouderd, leegstaand schoolgebouw en enkele kleinere bijgebouwen. Het perceel is grotendeels verhard en heeft dienst gedaan als schoolplein. Aan de randen van het besluitgebied bevinden zich enkele bomen en overig groen.



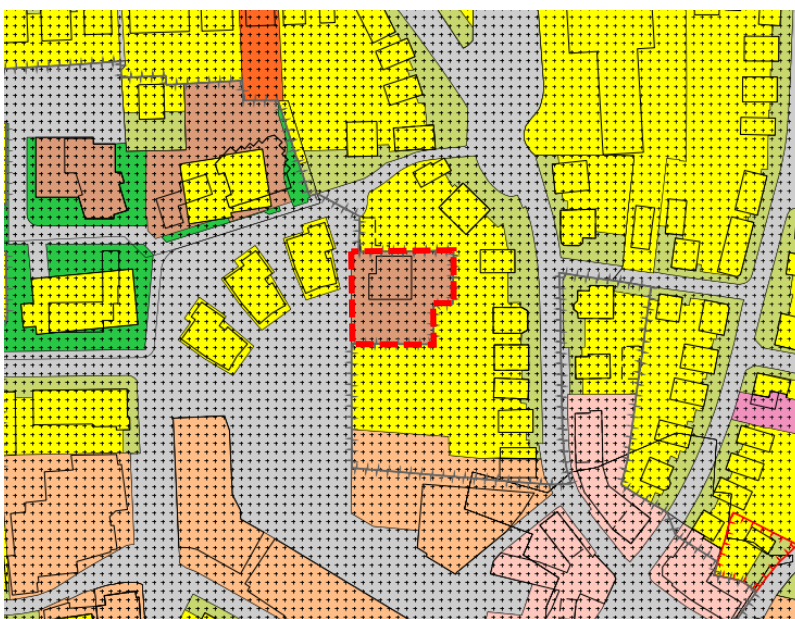
Besluitgebied (globaal rood omlijnd) ten opzichte van de kern Brummen (bron: pdok.nl).



Besluitgebied (globaal rood omlijnd) ten opzichte van de directe omgeving (bron: pdok.nl).

1.3 Huidig planologisch regime

In het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege zijn de geldende bestemmingsplannen van de gemeente Brummen opgenomen. Voor voorliggend besluitgebied is het bestemmingsplan 'Centrum Brummen' van de gemeente Brummen vigerend, welke door de gemeenteraad is vastgesteld op 19 september 2013. Binnen dit plan is aan de locatie de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend. Door het paraplubestemmingsplan Archeologie, welke is vastgesteld op 15 oktober 2020, kent het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van het vigerend planologisch regime opgenomen.



Verbeelding vigerend juridisch-planologische situatie met besluitgebied globaal rood omlijnd (bron: pdok.nl).

De bestemming 'Maatschappelijk' is bedoeld voor educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen. Ondergeschikt hieraan zijn ook detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen onder voorwaarden toegestaan alsmede voorzieningen van algemeen nut. Hier geldt dat gebouwen in een bouwvlak moeten worden gerealiseerd en dienen te voldoen aan de geldende maximum goot- en bouwhoogte.

In het paraplubestemmingsplan 'Archeologie' worden archeologische verwachtingswaarden aan de gronden toegevoegd, waaraan regels omtrent het roeren van de grond zijn vastgesteld. Voor voorliggende ontwikkeling geldt voor het hele besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Voor gronden met deze dubbelbestemming geldt dat een archeologisch rapport dient te worden verzorgd bij bodemingrepen groter dan 250 m² of dieper dan 40 centimeter.

Het parapluplan 'Parkeren' legt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vast.

Ten slotte zijn in het parapluplan 'Mantelzorgwoning' beleidsregels opgenomen die het vestigen van mantelzorgwoningen binnen de bebouwde kom van de gemeente Brummen eenduidig juridisch-planologisch vastleggen.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende project maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Bkl. De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg. De gemeente heeft geen lokale verordeningen die van belang zijn voor het besluitgebied.

1.3.1 Strijdigheden met het planologisch regime

In het bestemmingsplan 'Centrum Brummen' zijn ter plaatse van het besluitgebied maatschappelijke functies toegestaan. Regulier wonen is hier niet toegestaan. Bovendien past de beoogde ontwikkeling niet binnen het opgenomen bouwvlak en de maatvoeringen.

Om deze reden past de ontwikkeling niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en gewenste situatie van het besluitgebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bescherming van de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan

op het beleidskader. Hierin wordt het relevante beleid beschreven. Hoofdstuk 5, 6 en 7 gaan achtereenvolgens in op de aspecten van de omgevingsveiligheid, het waterbelang en de bescherming van de gezondheid en het milieu. In hoofdstuk 8 komt de bescherming van de natuur aan bod, waarna in hoofdstuk 9 wordt ingegaan op de aspecten 'archeologie' en 'cultuurhistorie'. Hoofdstuk 10 gaat in op de m.e.r.-beoordeling. Hoofdstuk 11 en hoofdstuk 12 bevatten de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierin wordt tevens ingegaan op de participatie.

2 Huidige en gewenste situatie

2.1 Huidige situatie

Het besluitgebied kent een centrale ligging binnen de kern van Brummen op korte afstand van het centrum met winkelveorzieningen. Het besluitgebied is bereikbaar via de Burgemeester Dekkerstraat, Leliestraat en de Zutphensestraat, welke uitkomen op het Graaf van Limburg Stirumplein. Het besluitgebied is onderdeel van het 'Grootschaliger modern binnengebied' op basis van de vastgestelde structuurvisie centrum Brummen (zie paragraaf 4.3.5). Hiervoor is het volgende opgenomen: "Bebouwing en openbare ruimte heeft een grotere maat en schaal als de historische omgeving".

In de huidige situatie bevindt zich in het besluitgebied het schoolgebouw van de Wilhelminaschool. Het gebouw is al enige tijd in onbruik en voldoet niet meer aan de eisen en wensen die worden gesteld aan een modern schoolgebouw. Verder kent het perceel een hoge mate van verharding in de vorm van klinkers en enkele kleine bijgebouwen. Aan de randen van het perceel bevinden zich bomen en overig groen. De ingang van de voormalige school is enkel bereikbaar via een paadje voor langzaam verkeer. Navolgende afbeelding laat de voorzijde van het schoolgebouw zien, zoals te zien vanaf het Graaf van Limburg Stirumplein.



Foto van de huidige situatie van het besluitgebied (bron: Veluwonen).

2.2 Het voornemen

Aanleiding

Het voornemen bestaat om de verouderde bebouwing ter plaatse te slopen en de locatie te herontwikkelen. Sinds de school geen dienst meer doet als basisschool

is het gebouw niet of nauwelijks onderhouden. Hieraan ten grondslag lag het reeds vastgestelde 'Plan van Aanpak Kern Brummen' waarin bepaald was dat er een nieuwe functie ter plaatse van de school gerealiseerd zou worden. Het plan is om een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 14 appartementen te realiseren. Het appartementengebouw zal bestaan uit maximaal vier bouwlagen, waarvan de bovenste verdieping een set-back krijgt. De woningen zijn beoogd in het sociale huursegment en bedoeld voor kleinere huishoudens. De helft van de appartementen is bestemd voor senioren, de andere helft voor overige kleinere huishoudens.

Het bestaande schoolgebouw en de drie gebouwen uit de jaren 90 aan het Graaf van Limburg Stirumplein, zijn qua gebouwhoogte ongeveer gelijk. Het schoolgebouw ligt echter met een groot deel van het volume in het diepe en groene achtertuin gebied van de percelen aan de Zutphensestraat.

Het vervangende appartementengebouw krijgt een extra bouwlaag. Deze bouwlaag wordt echter in het midden gelegd waardoor het volume aan beide zijden in hoogte vergelijkbaar blijft met het huidige schoolgebouw. Het nieuwe volume wordt ook langgerechter waardoor het de schaal van de bestaande appartementengebouwen opzoekt. En het volume is veel minder diep dan de school, waardoor de impact van de hoogte wordt beperkt en de bebouwing op grotere afstand van de woningen aan de Zutphensestraat komt te liggen. De rooilijn van de nieuwe bebouwing verschuift in westelijke richting ten opzichte van het huidige gebouw. De verschuiving bedraagt circa 2,5 m. De afstand tot de bestaande woningen aan het Graaf van Limburg Stirumplein wordt hiermee 11 m. De afstand van de nieuwbouw tot aan de woningen aan de Zutphensestraat wordt circa 27 m tot nummer 23, circa 37 m tot nummer 21, circa 42 m tot nummer 17 en circa 43 m tot nummer 15.

De huidige Wilhelminaschool is als volume, met de vierkante gebouwvorm en de ligging, eerder vergelijkbaar met het monument op Zutphensestraat nummer 23. In het huidige voorstel gaat het nieuwe gebouw meer bij de recente ontwikkeling aan het Graaf van Limburg Stirumplein horen.

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

De bestaande kwaliteiten en kenmerken uit de omgeving worden ingezet om de ontwikkeling ruimtelijk op een kwaliteitsvolle en gebiedseigen manier in te bedden. Dit is nader uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan¹.

Het bestaande groen wordt binnen het besluitgebied zoveel mogelijk ingepast. Verder wordt qua aard en schaal aangesloten bij de bebouwing in de omgeving van het 'Grootschaliger Modern binnengebied' zoals opgenomen in de Structuurvisie centrum Brummen. Het bestaande schoolgebouw en de drie gebouwen uit de jaren 90 aan het Graaf van Limburg Stirumplein, zijn qua gebouwhoogte ongeveer gelijk. Het schoolgebouw ligt echter met een groot deel van het volume in het diepe en groene achtertuin gebied van de percelen aan de Zutphensestraat. Het vervangende

¹ LOS (2026). Graaf van Limburg Stirumplein 1, Beeldkwaliteitsplan. Datum: 21 april 2026.

appartementengebouw krijgt een extra bouwlaag. Deze bouwlaag wordt echter in het midden gelegd waardoor het volume aan beide zijden in hoogte vergelijkbaar blijft met het huidige schoolgebouw. Het nieuwe volume wordt langgerechter dan het bestaande volume. Hierdoor zoekt het de schaal van de bestaande appartementengebouwen op, zodat het past binnen het 'Grootschaliger modern binnengebied'. Doordat het nieuwe volume minder diep is dan de school, wordt de impact van de hoogte beperkt. De huidige Wilhelminaschool is als volume, met de vierkante gebouwworm en de ligging, eerder vergelijkbaar met het monument op Zutphensestraat nr. 23. In de toekomstige situatie gaat het gebouw meer bij de recente ontwikkeling aan het Graaf van Limburg Stirumplein horen.

De ontwikkeling op het perceel van de Wilhelminaschool is passend omdat de woningen in het deelgebied met klassieke uitstraling georiënteerd zijn op de Zutphensestraat en met de rug naar het plangebied toe liggen. Gekozen is het plangebied aan te laten sluiten op het deelgebied met een moderne uitstraling dat ten westen van dit plangebied ligt. De gemaakte keuze heeft geen (noemenswaardige) ruimtelijke impact op het deelgebied met klassieke uitstraling en de daar aanwezige gemeentelijke- en rijksmonumenten.



Stedenbouwkundig plan (bron: Weghorst Architectuur)

Het beoogde appartementencomplex zal bestaan uit drie verschillende hoogtes, van 10, 13 en 14 meter. Bij het ontwerp is rekening gehouden met enkele karakteristieke eigenschappen van het huidige schoolgebouw. In het ontwerp van het appartementencomplex zullen de klok en het glas in lood pui van de voormalige

Wilhelminaschool gesitueerd terugkomen. Daarnaast verwijst de daklijst subtiel naar het gebouw van de voormalige Wilhelminaschool. Navolgende afbeelding geeft een impressie van de beoogde uitstraling van het appartementencomplex.



Impressie van het ontwerp van het beoogde appartementencomplex (bron: Weghorst Architectuur).

2.3 Infrastructuur en openbare ruimte

2.3.1 Algemeen

Op basis van de instructieregels zoals opgenomen in paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het behoeven van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen. In deze paragraaf wordt onder andere ingegaan op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte van het besluitgebied.

2.3.2 Verkeer en parkeren

Verkeer

In de huidige situatie is het besluitgebied niet met de auto bereikbaar. Vanaf de openbare weg is de route naar het schoolgebouw alleen te fiets of te voet te bereiken. In de toekomstige situatie zal de ontsluiting van het terrein zal plaats vinden op de Burgemeester Dekkerstraat, waar de bestaande parkeerplaats verder uitgebreid wordt richting de Wilhelminaschool.

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW² kencijfers voor verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Er is worst-case gerekend met de maximale kencijfers.

Aan de hand van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2020) wordt de stedelijkheidsgraad van een gemeente vastgesteld. De gemeente Brummen wordt geclassificeerd als 'weinig stedelijk'. Onderhavige locatie wordt voor verkeer (worst-case)

² CROW, Publicatie 381, van parkeercijfers naar parkeernormen.

beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Met het voorliggende besluit wordt de realisatie van maximaal 14 sociale huurappartementen mogelijk gemaakt. Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de deze beoogde nieuwbouw.

Kenmerk	Aantal	Kencijfer		per	Verkeersgeneratie gemiddeld
		Min.	Max.		
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m ² bvo	14	3	3,8	woning	47,6
<i>totaal afgerond</i>					48

Er zullen gemiddeld gezien circa 48 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. De verwachting is dat dit extra verkeer zonder problemen afgewikkeld kan worden op de Burgemeester Dekkerstraat.

Parkeren

In het kader van de herontwikkeling van de voormalige Wilhelminaschool tot een appartementencomplex is het plan getoetst aan de geldende gemeentelijke parkeernormen, die beschreven zijn in het paraplubestemmingsplan parkeren. Op basis van de herontwikkeling bedraagt de parkeerbehoefte voor het voorgenomen programma in totaal 15,4 parkeerplaatsen (16 parkeerplaatsen afgrond). Binnen het plangebied kunnen echter, als gevolg van fysieke en ruimtelijke beperkingen, 14 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit resulteert in een tekort van 2 parkeerplaatsen ten opzichte van de norm.

Ondanks deze beperkte afwijking wordt het plan als ruimtelijk aanvaardbaar beschouwd. De onderbouwing hiervoor is als volgt:

1. Ligging en directe omgeving

De ontwikkeling is gelegen op een centrale locatie, direct grenzend aan het Burgemeester Dekkerplein. Dit plein functioneert als een ruime openbare parkeervoorziening met een aanzienlijke capaciteit. Door de ontwikkeling van het plein ontstaat er tevens overcapaciteit aan parkeerplaatsen. De aanwezigheid van deze parkeervoorziening maakt dat een beperkte ondercapaciteit op eigen terrein in de praktijk kan worden opgevangen in de directe omgeving.

2. Bereikbaarheid en nabijheid voorzieningen

De locatie kent een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer. Het Station Brummen bevindt zich op korte afstand van het plangebied. Daarnaast zijn diverse dagelijkse voorzieningen, zoals winkels en dienstverlening, op loopafstand gelegen. Dit bevordert het gebruik van alternatieve vervoerswijzen (lopen, fietsen, openbaar vervoer) en reduceert de afhankelijkheid van de auto.

3. Beperkte afwijking van de norm

De afwijking betreft slechts 2 parkeerplaatsen op een totale behoefte van 16 plaatsen (circa 12,5%). Gezien de beperkte omvang van dit tekort en de

aanwezigheid van alternatieve parkeermogelijkheden in de directe omgeving, is geen sprake van een onevenredige belasting van de openbare ruimte.

4. Verwachte parkeerdruk en doelgroep

Gezien de ligging in het centrum en nabij voorzieningen is het aannemelijk dat het autobezit en -gebruik van toekomstige bewoners relatief lager ligt dan gemiddeld. Appartementen in centrumgebieden kennen doorgaans een lagere parkeerbehoefte dan grondgebonden woningen in de rest gebouwde kom.

5. Goede ruimtelijke ordening en maatwerk

De gemeentelijke parkeernormen bieden ruimte voor maatwerk, mits onderbouwd kan worden dat geen onaanvaardbare parkeerdruk ontstaat. Gezien de directe nabijheid van een ruime openbare parkeervoorziening, de goede bereikbaarheid en de beperkte afwijking, kan worden geconcludeerd dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Op basis van bovenstaande argumenten kan gemotiveerd worden afgeweken van de parkeernorm. Het realiseren van 14 parkeerplaatsen voor het appartementencomplex aan de voormalige Wilhelminaschool is, in combinatie met de aanwezige parkeercapaciteit op en rond het Burgemeester Dekkerplein en de gunstige locatie, ruimtelijk aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onevenredige toename van de parkeerdruk in de omgeving.

2.3.3 Overige aspecten (fiets- en wandelroutes, nutsvoorzieningen, toegankelijkheid openbare ruimte etc.)

Aan de westzijde van het plangebied is ruimte gereserveerd voor openbaar groen. Het huidige voet- en fietspad dat ten westen van het besluitgebied het Graaf van Limburg Stirumplein en de Burgemeester Dekkerstraat verbindt, wordt in de toekomstige situatie alleen een voetpad. Voetgangers kunnen hierdoor gebruik blijven maken van de bestaande ontsluitingsstructuur.

2.3.4 Conclusie

Het voornemen houdt in voldoende mate rekening met de staat en werking van de infrastructuur en de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte. Daarnaast sluit het plan aan op de vastgestelde beleidsdocumenten en uitvoeringsdocumenten (Structuurvisie Centrum Brummen + Plan van Aanpak Centrum Brummen). Het plan voldoet vanuit deze aspecten aan de kaders voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3 Landschappelijke en stedenbouwkundige waarden

3.1 Wettelijk kader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet is het voorzien in 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling. Dit duidt op het belang van aspecten als erfgoed, architectuur, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van de natuur en het landschap. De landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit maken daarom integraal onderdeel uit van de taak van overheden om in een omgevingsplan te voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit zijn in afdeling 5.1.5 instructieregels opgesteld over:

- Kustbescherming;
- Waddenzee en Waddengebied;
- Cultureel erfgoed en werelderfgoed;
- Landelijke fiets- en wandelroutes;
- Ladder voor duurzame verstedelijking.

De waardering van de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit is altijd gebiedsspecifiek. Deze kunnen daarom worden benut binnen het ontwerp van een ruimtelijke ontwikkeling. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de bescherming van de ter plaatse van het besluitgebied en directe omgeving relevante landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.2.1 Algemeen

De Ladder is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Bij de toetsing aan de Ladder worden beide onderdelen van de Ladder meegenomen:

- de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling;
- bij een ontwikkeling buiten stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen het bestaande stedelijk gebied in de behoefte te voorzien zijn verkend.

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

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

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak (ECLI:NL:RVS:2017:1724) over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.2.2 Toetsing van het voornemen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

Het voornemen bestaat om in totaal maximaal 14 nieuwe wooneenheden te realiseren. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bkl. Bij de beantwoording van deze vraag moet volgens de Afdeling in onderlinge samenhang worden beoordeeld in hoeverre het project, in vergelijking met het voorgaande project, voorziet in een functiewijziging en welk planologisch beslag op de ruimte de ontwikkeling maakt in vergelijking met het voorgaande project.

Gelet op het voorgaande is voorliggende ontwikkeling binnen het besluitgebied aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 5.129g Bkl. Daarom is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking³ doorlopen. In deze toets is aangetoond dat deze ontwikkeling voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor het verzorgingsgebied. Deze behoefte wordt gerealiseerd binnen stedelijk gebied. Daarmee wordt geconcludeerd dat het project de toetsing aan de Ladder positief heeft doorlopen.

Conclusie

De nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. De voorliggende ontwikkeling voldoet daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het Besluit kwaliteit leefomgeving.

³ SAB. Toets Ladder voor duurzame verstedelijking. Brummen, graaf van Limburg Stirumplein 1. 240231. 29 augustus 2024.

3.3 Landschappelijke en of stedenbouwkundige waarden

Het voornemen sluit aan bij landschappelijke en stedenbouwkundige waarden ter plaatse van het besluitgebied en de directe omgeving. Het bestaande schoolgebouw en de drie gebouwen uit de jaren 90 aan het Graaf van Limburg Stirumplein, zijn qua gebouwhoogte ongeveer gelijk. Het schoolgebouw ligt echter met een groot deel van het volume in het diepe en groene achtertuin gebied van de percelen aan de Zutphensestraat.

Het vervangende appartementengebouw krijgt een extra bouwlaag. Deze bouwlaag wordt echter in het midden gelegd waardoor het volume aan beide zijden in hoogte vergelijkbaar blijft met het huidige schoolgebouw. Het nieuwe volume wordt ook langgerechter waardoor het de schaal van de bestaande appartementengebouwen opzoekt. En het volume is veel minder dieper dan de school waardoor de impact van de hoogte wordt beperkt. De huidige Wilhelminaschool is als volume, met de vierkante gebouwvorm en de ligging, eerder vergelijkbaar met het monument op Zutphensestraat nr. 23. In het huidige voorstel gaat het nieuwe gebouw meer bij de recente ontwikkeling aan het Graaf van Limburg Stirumplein horen. De nieuwe bebouwing komt op circa 11 m van de huidige gebouwen aan het Graaf van Limburg Stirumplein te liggen. De afstand van de nieuwbouw tot aan de woningen aan de Zutphensestraat wordt circa 27 m tot nummer 23, circa 37 m tot nummer 21, circa 42 m tot nummer 17 en circa 43 m tot nummer 15.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

- 1 Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- 2 Duurzaam economisch groeipotentieel;
- 3 Sterke en gezonde steden en regio's;
- 4 Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

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

Motivering

Voorliggend project voorziet in de herontwikkeling van een in onbruik geraakt perceel. De verouderde bebouwing wordt gesloopt om ruimte te maken voor een appartementengebouw met maximaal 14 appartementen. Er is hierbij aandacht besteed aan de kenmerken en identiteit van de al bestaande functies in de omgeving. De inrichting van de openbare ruimte heeft een zo groen mogelijk karakter. Derhalve is er ruimte behouden voor klimaatadaptatieve maatregelen. Verder worden de

woningen toekomstbestendig en duurzaam gebouwd. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in lijn met de doelstellingen van de NOVI.

4.1.2 Instructieregels Rijk (Amvb's)

Het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Motivering

In voorliggende situatie raakt dit project geen van de nationale belangen die in de instructieregels van het Bkl zijn opgenomen. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist. In navolgende hoofdstukken wordt nader stilgestaan bij de verder relevante instructieregels voor voorliggende ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de beleidsambities en -doelstellingen en de ter plaatse geldende regels vanuit de Rijksoverheid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

- *Gezond en veilig*. Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op

klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

- *Schoon en welvarend*. Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

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

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
- circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- biodiversiteit: werken met de natuur;
- bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Motivering

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Hierbij sluit het aanbod aan woningtypen en woonmilieus aan bij de diversiteit van de woningvraag. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen. Daarnaast wordt alle nieuwbouw aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. Het voorliggende project voorziet in de realisatie van maximaal 14 woningen op een in onbruik geraakte locatie in stedelijk gebied van de kern Brummen. De woningen worden gasloos en volgens de nieuwste BENG-normen gerealiseerd. Waar mogelijk wordt het terrein verder zo groen en klimaatadaptief mogelijk ingericht. Op deze manier worden de gronden binnen het besluitgebied op een gedegen manier voorzien van een duurzame en toekomstbestendige nieuwe invulling. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee in lijn met het gegeven uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gaaf Gelderland

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

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels

die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Motivering

Voor voorliggende ontwikkeling is een aantal aspecten uit de provinciale omgevingsverordening relevant. Deze worden navolgend toegelicht.

Beschermen van landschap

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet volgens artikel 5.33 bij iedere ontwikkeling rekening worden gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap. In voorliggende situatie maakt het besluitgebied onderdeel uit van de Gelderse streek IJsselvallei. Gelet op de stedelijke setting van het besluitgebied zijn veel van de landschappelijke kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen niet direct te herleiden en van toepassing op deze situatie. Met deze ontwikkeling wordt immers een nieuwe invulling gegeven aan een in onbruik geraakte stedelijke locatie in Brummen, waardoor voor deze ontwikkeling geen aanspraak hoeft te worden gemaakt op gronden waar de landschappelijke kwaliteiten en waarden nog sterk vertegenwoordigd zijn. Op die manier wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de kenmerkende kwaliteiten die de locatie heeft binnen de streek.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als deze passen binnen de regionale woonagenda. In het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is toegelicht dat de ontwikkeling zowel in een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte voorziet (zie hiervoor paragraaf 3.2.2). In deze toets zijn ook de afspraken uit de regionale woonagenda en woondeal meegenomen. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Klimaatadaptatie

In artikel 5.85 van de omgevingsverordening is vastgesteld dat in de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken. In de beschrijving worden in ieder geval de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap. Het aspect klimaatadaptatie wordt nader besproken in paragraaf 7.7.

4.2.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de provinciale beleidsambities en -doelstellingen en ter plaatse geldende regels.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 2030 'Innoveren met oude waarden'

Op 25 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Brummen de Toekomstvisie 2030 'Innoveren met oude waarden' vastgesteld. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen die de komende vijftien jaar worden gemaakt. De keuzes en speerpunten voor 2030 zijn in drie thema's onderverdeeld:

- Ruimte voor papier en landgoederen: Papier en landgoederen zijn de kernwaarden die de gemeente Brummen uniek maken. Deze kernwaarden krijgen alle ruimte. Niet alleen fysiek en bedrijfsmatig, maar op zoveel mogelijk terreinen worden deze kernwaarden binnen de gemeente versterkt. Bijvoorbeeld in de recreatiesector, maar ook in de architectuur en de inrichting van de openbare ruimte. Eerbeek is een papierdorp en dat wil de gemeente meer laten zien, lokaal en regionaal, maar ook nationaal en internationaal. Daarnaast worden cultuurhistorie, creativiteit en kunst in de gemeente gestimuleerd en gekoesterd. Om de recreatieve potentie van Brummen verder uit te bouwen wordt het netwerk voor de wandelaar, fietser en ruiter verbeterd.
- Samen gezond wonen, werken en leven: De gemeente Brummen wil een aantrekkelijke gemeente zijn voor zowel jong en oud als voor bestaande en nieuwe inwoners. Daarbij hoort een gemeente waar men prettig kan wonen en werken. Het kleinschalige dorpsleven waar rust en vriendelijkheid heersen en sprake is van een sterke sociale samenhang, zijn daarbij van belang. De identiteit, die wordt gekoesterd, moet worden behouden en versterkt.
- Op groene voet met groene vingers: Er wordt ingezet op een groen en klimaatneutraal Brummen, waarbij zelf wordt voorzien in de energie, energiesystemen slim worden gekoppeld, hemelwater wordt geborgen en gebruikt en de biodiversiteit wordt versterkt. De natuur en het landschap zijn kernwaarden van de identiteit van de gemeente Brummen. Ze vormen de historische basis en maken deel uit van het woongenot, vormen de trekker voor recreanten en toeristen en staan aan de basis van de ontwikkeling van de papierindustrie en de landgoederen. Het landschap en de natuur moeten daarom behouden blijven. Maar ook hier geldt dat er geen stomp op het buitengebied moet worden gezet. Er wordt vernieuwd met respect voor dat wat er is.

Motivering

De toekomstvisie zet in op het zijn en blijven van een aantrekkelijke gemeente voor zowel jong en oud. Daarbij dient veel aandacht uit te gaan naar de kleinschaligheid van het dorpsleven en de sterke sociale omvang. Voorliggende ontwikkeling voorziet in een kwaliteitsimpuls in de kern van Brummen. Met het project wordt middels sloop-nieuwbouw een in onbruik geraakt schoolgebouw vervangen door een appartementengebouw met ruimte voor maximaal 14 appartementen. Daarmee wordt er een toekomstgerichte, duurzame ontwikkeling gerealiseerd die inspeelt op de beschikbaarheid van betaalbare woningen nabij voorzieningen. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de ambities van de toekomstvisie.

4.3.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'

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

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

Motivering

Op het gebied van wonen bevat de ruimtelijke ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' geen concrete beleidskaders of ambities. Wel wordt aangegeven dat de gemeente Brummen voor iedereen inzet op het waarmaken van een goed leven, waarbij inwoners een duurzame omgeving hebben die betekenisvol is. Daarbij vormen Eerbeek en Brummen de hoofdkernen voor de voorzieningen in de gemeente. In deze kernten moeten voldoende voorzieningen voor de inwoners aanwezig zijn. Met voorliggende ontwikkeling worden woningen gerealiseerd binnen de kern Brummen. Hierbij is aandacht besteed aan de kwaliteit van de omgeving. Zo wordt er zoveel mogelijk bestaand groen binnen het besluitgebied behouden en worden de woningen goed aangesloten op het bestaande netwerk van Brummen. Dit maakt dat de ontwikkeling past de kaders en doelstellingen van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie.

4.3.3 Woonagenda 2019-2023 gemeente Brummen

In de woonagenda van de gemeente Brummen wordt de koers voor het woonbeleid uitgezet. De Woonagenda geeft de ambitie aan en vormt de wettelijke basis voor de Prestatieafspraken met de corporatie en de gemeentelijke 'toezichtstaken'. Verder is de woonagenda het kader voor de woningbouwprogrammering.

De gemeente Brummen verwacht nog 700 woningen toe te voegen tot 2027. Het doel van de woonagenda is om iedereen prettig te laten wonen in de gemeente Brummen en om woonwensen -behoeften van inwoners zoveel mogelijk te realiseren binnen de gemeente. De woonagenda verwacht een bijdrage te kunnen leveren aan de volgende opgaven:

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

Motivering

Voorliggende ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling van maximaal 14 appartementen binnen de sociale huursector. De appartementen worden gerealiseerd op een in onbruik geraakt perceel binnen de kern Brummen. Hierbij is

aandacht besteedt aan betaalbaarheid (sociale huur) en duurzaamheid. De helft van de woningen is gereserveerd voor ouderen (seniorenwoning), daarbij rekening houdend met de vergrijzing. De andere helft is bestemd voor onder andere starters. Daarmee wordt er een toekomstgerichte, duurzame ontwikkeling gerealiseerd die inspeelt op de beschikbaarheid van woningen geschikt voor kleinere huishoudens in de sociale huursector binnen de gemeente Brummen.

4.3.4 Routekaart Wonen 2.0

Gemeente Brummen wil tot 2030 1.250 extra woningen bouwen. De realisatie van deze woningen is al begonnen, maar het moet sneller om het doel te halen. Er zijn nog niet genoeg plannen en veel plannen zijn nog niet zeker. Daarom is door de gemeente de Routekaart Wonen gemaakt. Het doel is om:

- Meer plannen voor woningbouw te maken
- Plannen sneller uit te voeren, door kortere toetsing.
- De bouw (productie) goed op gang te houden
- Te bouwen voor mensen die het hardst een huis nodig hebben
- Te zorgen voor genoeg betaalbare woningen.
- De juiste hulpmiddelen in te zetten om het proces te sturen

Hier zijn vijf concrete actiepunten aan verbonden: processen makkelijker maken, instrumenten gebruiken, regels opstellen, nieuwe locaties zoeken en monitoren. Bij de Routekaart Wonen hoort een toetsingskader. Hierbinnen zijn enkele regels opgesteld die altijd gelden:

- Minimaal 60% van de woningen moet betaalbaar zijn, waarvan 30% sociale huur.
- In grote dorpen (Brummen en Eerbeek) is hoogbouw soms mogelijk.
 - Het centrum heeft vooral woningen voor ouderen en starters. En in de uitbreidingsgebieden.
- In kleine dorpen blijft het dorpse karakter belangrijk.
- In het buitengebied mag je meestal niet nieuw bouwen, behalve op speciale plekken.
- Kleine plannen (minder dan 10 woningen in grote dorpen, minder dan 5 in kleine dorpen/buurtschappen) behandelt de gemeente twee keer per jaar, in een keer.

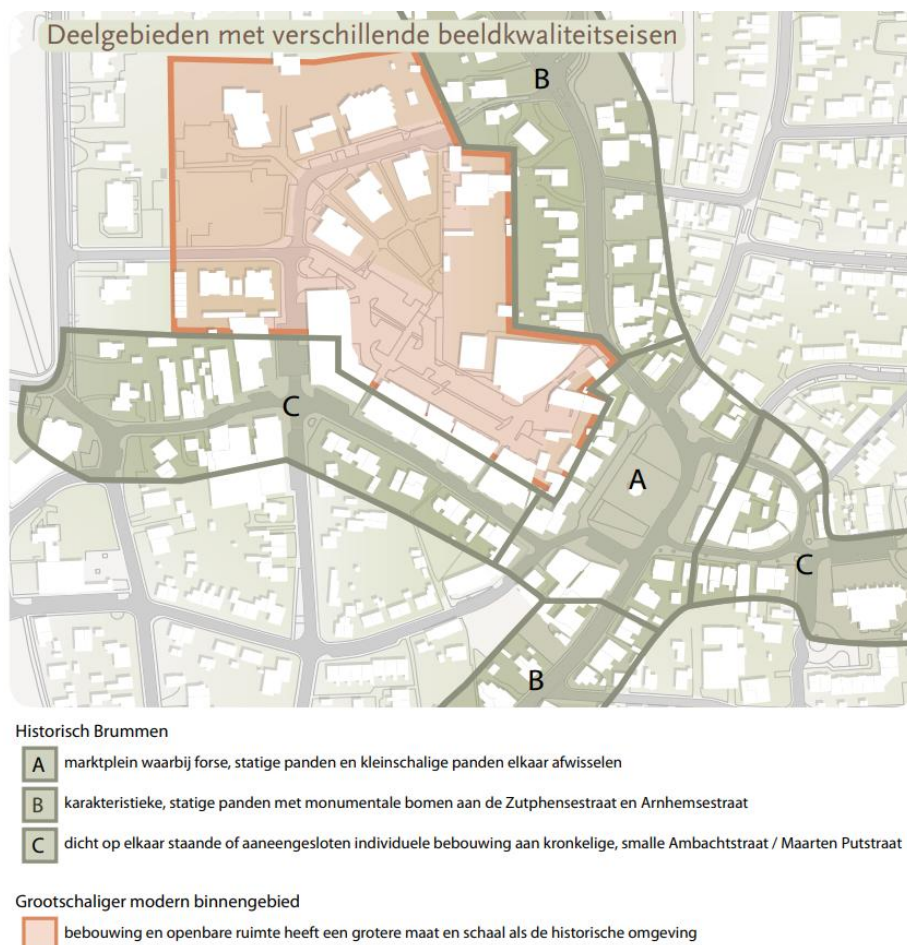
Motivering

De voorgenomen herontwikkeling van de voormalige Wilhelminaschool maakt de realisatie van maximaal 14 appartementen in de sociale huursector mogelijk en draagt daarmee direct bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave uit de Routekaart Wonen 2.0. Omdat het programma volledig bestaat uit sociale huur, wordt ruimschoots voldaan aan het uitgangspunt dat minimaal 60% van de woningen betaalbaar is (waarvan ten minste 30% sociale huur). De locatie ligt in de kern Brummen, nabij het centrum en voorzieningen, en sluit daarmee aan bij de routekaartlijn om in centrumgebieden vooral te bouwen voor ouderen en starters/kleinere huishoudens. Tot slot betreft het een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan en wordt bijgedragen aan de gewenste versnelling van de woningbouwproductie. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen het toetsingskader van de Routekaart Wonen 2.0.

4.3.5 Structuurvisie centrum Brummen

De gemeente Brummen heeft samen met haar burgers en belanghebbenden een structuurvisie voor het centrumgebied opgesteld. Het centrumplan is opgesteld in een zeer intensief participatief traject en is op 29 juni 2011 vastgesteld.

Brummen wil inzetten op authenticiteit van het centrum om zo het eigene van Brummen zichtbaar te maken, te versterken en uit te buiten. Authenticiteit heeft te maken met de unieke ligging tussen Veluwe en IJssel en vindt zijn basis in de cultuurhistorie. Het centrum van Brummen maakt gebruik van de bestaande krachten en structuur. Er wordt voortgeborduurd op de bestaande structuur en sfeer. Om het centrum herkenbaar te maken is gekozen om de bestaande historische gegroeide structuur als basiskwaliteit te nemen. Die ruimtelijke structuur bestaat uit de route Zutphensestraat- Arnhemsestraat met haaks daarop de lijn van de Ambachtsstraat-Maarten Putstraat. Het Marktplaats is de schakel in deze 2 assen. De Markt wordt daarmee hét brandpunt in het centrum. Navolgende kaart maakt inzichtelijk welke verschillende gebieden in het centrum van Brummen te onderscheiden zijn. Het verschil in identiteit tussen het grootschaliger modern binnengebied en het oude 'historisch Brummen' wordt benoemd als een interessant gegeven dat benut kan worden. De sfeerverschillen tussen deze twee delen worden daarom als uitgangspunt genomen.



*Deelgebieden met verschillende beeldkwaliteitseisen (besluitgebied globaal rood omlind)
(bron: Gemeente Brummen).*

Motivering

Het Graaf van Limburg Stirumplein wordt in de structuurvisie genoemd als een gebied waar de komende jaren een stevige transformatie plaats zal gaan vinden. Het is wenselijk om dit gebied een meer eigentijds karakter te geven, in tegenstelling tot de meer 'klassieke' beeldtaal van Brummen. Het centrumplan schetst voor het Graaf van Limburg Stirumplein een toekomstbeeld van enkele gebouwen die samenhangen rondom een gezamenlijke groene ruimte. Daarmee worden de bestaande appartementencomplexen aan het Graaf van Limburg Stirumplein ook verbonden in dit concept. Ten noordwesten van het besluitgebied is reeds een grote herontwikkeling aan het Graaf van Limburg Stirumplein voorzien. Voorliggende herontwikkeling past ook binnen het voornemen uit de structuurvisie om het Graaf van Limburg Stirumplein de komende jaren te transformeren.

Het besluitgebied valt binnen het gebied 'Grootschaliger modern binnengebied'. Hierbinnen hebben de bebouwing en de openbare ruimte een grotere maat en schaal als de historische omgeving. Het vervangende appartementengebouw krijgt een extra bouwlaag. Deze bouwlaag wordt echter in het midden gelegd waardoor het volume aan beide zijden in hoogte vergelijkbaar blijft met het huidige schoolgebouw. Het nieuwe volume wordt langgerechter dan het bestaande volume. Hierdoor zoekt het de schaal van de bestaande appartementengebouwen op, zodat het past binnen het 'Grootschaliger modern binnengebied'. Doordat het nieuwe volume minder diep is dan de school, wordt de impact van de hoogte beperkt. De huidige Wilhelminaschool is als volume, met de vierkante gebouwworm en de ligging, eerder vergelijkbaar met het monument op Zutphensestraat nr. 23. In de toekomstige situatie gaat het gebouw meer bij de recente ontwikkeling aan het Graaf van Limburg Stirumplein horen.

Geconcludeerd wordt dat voorliggende herontwikkeling aan het Graaf van Limburg Stirumplein aansluit bij de ambities zoals gesteld in de Structuurvisie centrum Brummen.

4.3.6 Dorpskwaliteitsgids Brummen

Gemeente Brummen werkt met een nota omgevingskwaliteit om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dorpen, buurtschappen en het buitengebied te behouden en te versterken. Deze nota neemt in Brummen de vorm van de Dorpskwaliteitsgidsen aan, en is de opvolger van de welstandsnota. Deze gidsen zijn bedoeld voor de toetsing van bouwplannen (zie ook het schema op pagina 13 van de algemene Dorpskwaliteitsgids, Deel A).

De gidsen bieden geen uitputtend kader voor alle toekomstige ontwikkelingen. Bij grotere of nieuwe ruimtelijke ingrepen verwacht de gemeente daarom dat een BKP wordt opgesteld. Dit plan moet aansluiten bij de kwaliteiten en ambities zoals benoemd in deze gidsen. Een BKP beschrijft hoe een ontwikkeling past in de omgeving en bevat uitgangspunten voor onder meer massa, schaal, architectuur, materialisering, groeninpassing en de relatie met het landschap.

Het centrum van Brummen staat als volgt omschreven in de Beeldkwaliteitsgids (Deel B):

Het centrum van Brummen is in recente decennia uitgebreid met een nieuw winkelgebied rond het Van Limburg Stirumplein, de Burgemeester Dekkerstraat en de Ambachtstraat. In dit gebied bevindt zich een grote centrale parkeervoorziening, omringd door supermarkten en andere openbare functies. Ook is hier nieuwere woonbebouwing gerealiseerd, onder andere in de vorm van hofjes en tuinstadachtige buurten.

Jongere bebouwing sluit qua maat, schaal en materiaalgebruik goed aan bij de bestaande structuur. Rondom het Van Limburg Stirumplein wijkt de architectuur echter af: hier zijn voorzieningen gevestigd zoals een school en een bibliotheek, beide met één of twee bouwlagen en platte daken. In dit deel staan ook woningcomplexen voor ouderen, die eveneens platte daken hebben, maar uit drie bouwlagen bestaan. Een deel van de Ambachtstraat is vernieuwd met aaneengesloten bebouwing van twee tot drie verdiepingen, met winkels op de begane grond en appartementen erboven – uitgevoerd met platte daken in eigentijdse stijl, maar in harmonie met de omgeving.

Motivering

Zoals uit de systematiek van de Dorpskwaliteitsgids blijkt is voor de herontwikkeling van de voormalig Wilhelminaschool een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 1). Het beeldkwaliteitsplan houdt rekening met de aanwezige kwaliteiten en structuren. Het maakt daarnaast onderdeel uit van de wijziging van het omgevingsplan met als doel om als toetsingskader bij bouwplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen te fungeren.

4.3.7 Beleidskader Duurzaam Ontwikkelen (concept)

De gemeente Brummen is een groene gemeente. De gemeente wil 1.250 woningen tot en met 2030 bouwen. Op dit moment verandert het klimaat. Dit maakt het nodig om woningen duurzaam te bouwen en gebieden duurzaam te ontwikkelen. Om de doelen van duurzaamheidsthema's te bepalen is het beleidskader 'duurzaam ontwikkelen' opgesteld. De afgesproken doelen van dit beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling maken een afweging tussen duurzaamheid, haalbaarheid en betaalbaarheid. Dit geldt voor de gemeente, ontwikkelaar en ook de woningbouwstichting. In dit beleidskader staan vijf thema's: energie en binnenklimaat, klimaatadaptatie, groen en ecologie, circulariteit en mobiliteit. Ook staan in dit beleidskader de drie ambitieniveaus die de gemeente gebruikt. Deze zijn: moeten, kunnen en willen.

Voor elk thema gelden de drie ambitieniveaus:

- niveau één is **moeten**. Dit is de verplichte **basis** waarop de gemeente minimaal toetst;
- niveau twee is **kunnen**. Dit bepaalt wat er bovenop de wettelijke basis in de markt al kan. Dit noemen we de '**need-to-haves**';
- niveau drie is **willen**. Dit noemen we '**nice-to-haves**'. Dat zijn zaken die technisch misschien wel kunnen, maar echt extra moeite vragen.

Motivering

Voorliggende ontwikkeling voldoet in ieder geval aan niveau 1 voor alle duurzaamheidsthema's. Verder is er in de ontwikkeling ingezet op het zo veel mogelijk behouden van de bestaande groene kwaliteiten en wordt voldoende ruimte gereserveerd voor waterberging om tot een sluitende waterbalans te komen. Geacht wordt dat met voorliggend project voldoende rekening is gehouden met de thema's uit het beleidskader duurzaam ontwikkelen.

4.3.8 Conclusie

Onderhavig project is in lijn met het gemeentelijk beleid.

5 Omgevingsveiligheid

5.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

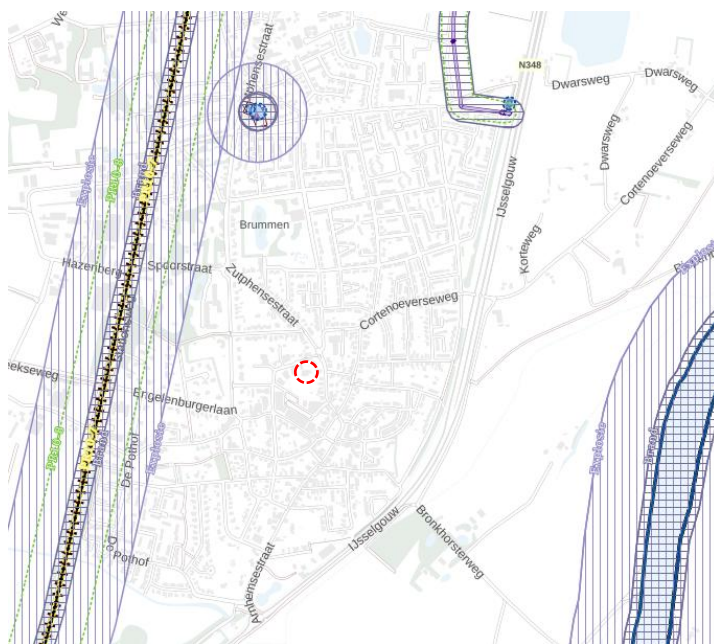
In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

5.2 Situatie in en bij het besluitgebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit project nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Raadpleging van de digitale risicokaart van Atlas Leefomgeving laat zien dat in de directe omgeving twee stationaire risicobronnen aanwezig zijn, namelijk een buisleiding en een LPG-tankstation. Verder worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de spoorweg en over de rivier de IJssel. Het besluitgebied ligt buiten het aandachtsgebied van de IJssel, maar wel binnen het aandachtsgebied van de spoorlijn tussen Velperpoort en Zutphen (route 62) voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit invloedsgebied is een toxisch en explosiescenario mogelijk die kan reiken tot 4 kilometer. Het besluitgebied ligt op circa 600 meter afstand van de spoorlijn.



Risicobronnen in de omgeving van het besluitgebied (globaal rood omlijnd) (Bron: Risicokaart.nl).

Uit raadpleging van de risicokaart blijkt dat de ontwikkellocatie binnen het gifwolkaandachtsgebied van spoorlijn Velperpoort-Zutphen (route 62) ligt. Het aantal kwetsbare personen binnen het gifwolkaandachtsgebied zal ten gevolge van de ontwikkeling veranderen. De school die in de huidige situatie aanwezig is staat momenteel leeg. De beoogde woningen zijn niet gericht op minder zelfredzame personen. Bovendien bestaat ten aanzien van een gifwolksscenario vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) een basis beschermingsniveau voor mensen binnen gebouwen. Een tijdige waarschuwing van de bevolking om te schuilen (ramen en deuren sluiten en ventilatie uitschakelen) en evacuatie naar locaties buiten het invloedsgebied zijn de belangrijkste taken van de brandweer en het bevoegd gezag bij een ongeval met giftige gassen en vloeistoffen. Schuilen zal het beste handelingsperspectief zijn. Er dient aandacht te worden besteed aan risicocommunicatie. Dit moet zowel van tevoren, door middel van het bespreken van de relevante

risico's en het beste handelingsperspectief als tijdens een calamiteit door het gebruik van een WAS (waarschuwing- en alarmeringssysteem) en NL-Alert moet personen waarschuwen voor de gevolgen van het incident. Daarbij is het van belang dat dit systeem voldoende dekkend is. De Veiligheidsregio draagt in samenwerking met overheden zorg voor een dergelijk systeem. Bij een ongeval met toxische gasen en vloeistoffen kan de brandweer optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met een waterscherm. Aangezien de gifstoffen zich door de lucht verplaatsen hebben overdrachtsmaatregelen geen invloed op het groepsrisico. Wel dienen er voldoende vluchtwegen van de risicobron af te zijn.

Al met al zijn er voldoende mogelijkheden om een veilige en gezonde leefomgeving te realiseren ter plaatse van de ontwikkellocatie. Derhalve vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

6 Beschermen van de waterbelangen

Op basis van paragraaf 5.1.3 van het Bkl houdt het bevoegd gezag bij het evenwichtig toedelen van functies aan locaties rekening met het beschermen van de waterbelangen. In dit hoofdstuk wordt daarom ingegaan op het effect van de ontwikkeling op de waterhuishouding.

6.1 Beleid Waterschap

Waterschapsbeleid – Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit project is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen.

Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Watersysteem: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- Wonen en zuiveren: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve gebouwde omgeving een speerpunt.
- Circulaire economie: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- Energietransitie: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Het Programma Water en Riolering 2023-2027

De riolen die nu aangelegd worden blijven nog tientallen jaren liggen, daarom moeten nu goede keuzes gemaakt worden. Daarom wordt gehandeld vanuit onderstaand toekomstperspectief op de waterketen, stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater.

Waterketen

De zorg voor de waterketen wordt zo uitgevoerd dat de volksgezondheid beschermd blijft en schade aan het milieu wordt voorkomen. Hiervoor bestaat reeds een omvangrijk stelsel aan riolering, dat goed beheerd wordt. Waar nodig worden nieuwe voorzieningen aangelegd.

Stedelijk afvalwater

Om te voorkomen dat meer afvalwater ontstaat, wordt afvalwater zoveel mogelijk gescheiden van schoon water. Hiervoor wordt de trits 'schoonhouden-scheiden-zuiveren' gevolgd. Het waterschap haalt bij de zuiveringsinstallatie(s) steeds meer reststoffen uit het (afval)water om deze opnieuw te gebruiken als grondstof. Ook wint het waterschap energie terug uit het afvalwater. Met de huidige riolering en het uitvoeringsbeleid wordt bijgedragen aan het goed functioneren van de zuiveringsinstallatie.

Hemelwater

Gemeente, waterschap en perceeleigenaar hebben een gedeelde verantwoordelijkheid voor het hemelwater. Bij de verwerking van hemelwater wordt de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' gevolgd. Het heeft de voorkeur om water vast te houden in het gebied waar het is gevallen, en daar te infiltreren naar het grondwater. Daar waar dit niet kan, wordt regenwater bij voorkeur in waterpartijen of bovengronds geborgen. Bij de aanleg van verhard oppervlak wordt rekening gehouden met het uitgangspunt dat ook extreme buien moeten kunnen worden opgevangen; Daarom wordt uitgegaan van een robuuste aanleg, zodat niet over enkele jaren geconstateerd wordt dit onvoldoende is.

Grondwater

Het doel is om grondwater zoveel mogelijk op een natuurlijke manier te laten functioneren. Het grondwatermeetnet in de gemeente Brummen geeft inzicht in de grondwaterstanden. Er wordt ingezet op het voorkomen van structureel nadelige gevolgen van een te hoge of te lage grondwaterstand voor de bebouwing in de gemeente. De risicogebieden zijn hiervoor in beeld gebracht en maatregelen worden genomen waar deze doelmatig zijn. Veelal betekent dit dat pas maatregelen genomen worden als er ook andere maatregelen in de openbare ruimte plaatsvinden, zoals bijvoorbeeld bij vervanging van de riolering en aanleg van regenwaterriolen.

Naast grondwateroverlast krijgt de gemeente ook steeds meer te maken met de gevolgen van verdroging en lage grondwaterstanden. Voor onder andere droogtebestrijding dient bij alle omgevingsvergunningsplichtige activiteiten, ook in het buitengebied, water vastgehouden en geïnfiltreerd te worden.

6.2 Wateraspecten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water. Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. In de ruimtelijke motivering van een ontwikkeling dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze

waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3 Watertoetsproces en waterhuishouding besluitgebied

In de huidige situatie is het besluitgebied grotendeels ingericht met verharding/bouwning. Aan de randen van het perceel zijn wel delen onverhard.

Waterveiligheid

In of in de directe nabijheid van het besluitgebied zijn geen primaire of regionale waterkeringen aanwezig. Als gevolg van de klimaatverandering nemen de overstromingsrisico's toe. Op de waterkaart zijn daarom zogenaamde dijkkringgebieden vastgelegd. Voor dergelijke gebieden is het risico inzichtelijk gemaakt voor overstroming bij een doorbraak van de dijk. De wettelijke norm voor een dijkkring is een overschrijdingskans van 1:1250 per jaar. Het besluitgebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een dijkkringgebied.

Oppervlaktewater

In en rondom het besluitgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Dit vormt daarom geen belemmering voor voorliggende herontwikkeling.

Verharding

Voorliggend project voorziet in de herontwikkeling van een woongebied. In de huidige situatie is een groot gedeelte van de gronden verhard. Als gevolg van de herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het besluitgebied afnemen. Waterschap Vallei en Veluwe gaat uit van het realiseren van waterberging van 60 mm per m² nieuw verhard oppervlak. Omdat per saldo sprake is van een afname aan verharding is er geen waterbergingseis vanuit het waterschap. Toch is bij de herontwikkeling rekening gehouden met waterberging. Regenwater wordt afgekoppeld en opgevangen op eigen terrein.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Voor de aanleghoogte van gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een aanleghoogte van de vloer geadviseerd van minimaal 90 centimeter ten opzichte van de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. In gebieden

waar grondwateroverlast op kan treden, adviseren het waterschap de volgende voorkeursvolgorde toe te passen: (1) kruipruimteloos bouwen, (2) ophogen van het besluitgebied of (3) toepassen van drainage in openbaar gebied en particulier terrein.

Waterkwaliteit

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij de daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die het hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Afkoppeling van hemelwater zorgt ervoor dat het aantal riooloverstorten laag is. Ook dit komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Voorliggende herontwikkeling maakt geen gebruik van materialen die negatieve effecten van de waterkwaliteit teweeg kunnen brengen.

Riolering

De gemeente heeft een zorgplicht voor doelmatige verwerking en afvoer van hemelwater, afvalwater en grondwater. Aansluiting van de nieuwbouw op de riolering uit het besluitgebied moet in een later stadium, daar waar nodig in overleg met de gemeente, worden uitgewerkt.

6.4 Conclusie

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

7 Beschermen van de gezondheid en het milieu

7.1 Geluid

7.1.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd

gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

7.1.2 Motivering

Geluid door wegen

In het besluitgebied worden geluidgevoelige gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. Om de geluidbelasting vanwege wegverkeer op deze woningen te bepalen, is een akoestisch onderzoek naar geluid wegverkeer⁴ uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten volgt dat de standaardwaarden 53 dB Lden van gemeente- en waterschapswegen tezamen niet wordt overschreden. De hoogste geluidbelasting bedraagt 44 dB aan de oostgevel van de beoogde ontwikkeling. Ten gevolge van geluid van wegen wordt voldaan aan het Bkl. Met de minimale gevelwering conform het Bbl wordt ook voldaan aan de binnenwaarde uit het Bbl. Vanuit het aspect geluid van wegen zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Geluid door spoorwegen

Op circa 600 m afstand van het besluitgebied ligt de spoorlijn tussen Arnhem en Zutphen. Het plangebied ligt buiten het geluidaandachtgebied van deze spoorlijn en er is daarom geen nader onderzoek voor spoorgeluid noodzakelijk.

Geluid door activiteiten

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van een gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit de woonfunctie. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functie betreft een supermarkt (Dekamarkt, Zutphensestraat 3a). Deze ligt op circa 40 meter afstand van het besluitgebied. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 10 meter, waardoor geen geluidhinder door activiteiten verwacht hoeft te worden. Overige

⁴ SAB (2025). Akoestisch onderzoek geluid wegverkeer. Graaf van Limburg Stirumplein 1, Brummen. Projectnummer: 240231. 30 juni 2025.

hinderveroorzakende functies liggen tevens op voldoende afstand van het besluitgebied. Geconcludeerd wordt dat de akoestische situatie ter plaatse niet zal verslechteren als gevolg van de herontwikkeling en ook milieubelastende activiteiten in de omgeving worden niet negatief beïnvloedt in hun bedrijfsvoering.

Installaties voor warmte- of koudeopslag (zoals warmtepompen) bij de toekomstige appartementen kunnen voor geluidhinder zorgen bij omliggende gevoelige objecten. Indien in de toekomstige situatie installaties voor warmte- of koudeopslag worden toegepast, zal in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag moeten worden aangetoond dat wordt voldaan aan de geluidseisen uit het Besluit bouwen leefomgeving (Bbl).

7.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

7.2 Bodemkwaliteit

7.2.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.

- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

7.2.2 Motivering

Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bodem vanaf het maaiveld tot circa 2 meter onder het maaiveld hoofdzakelijk bestaat uit zeer fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen zintuigelijke afwijkingen in de bodem waargenomen. Verder komt naar voren dat de bovengrond van het plangebied licht verontreinigd is met lood en plaatselijk zink. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. In het grondwater ter plaatse zijn geen verhoogde waarden aangetroffen. De hypothese onderverdacht dient verworpen te worden, echter de onderzoeksinspanning hoeft niet aangepast te worden. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik. Er hoeft geen nadere beschouwing plaats te vinden.

7.2.3 Conclusie

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

7.3 Luchtkwaliteit

7.3.1 Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te

⁵ De Klinker (2024). Verkennend bodemonderzoek. Graaf van Limburg Stirumplein 1 Brummen. Rapportnummer K2420195. 28 oktober 2024.

vervallen. De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM¹⁰ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

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

- 1 Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
- 2 Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

7.3.2 Motivering

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen project zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van de Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is beoordeeld of er ter hoogte van het project (meetpunt IJsselgouw) sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2022 en 2030 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	EU-Grenswaarde	2022	2030
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	14,9 µg/m ³	11,1 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	15,9 µg/m ³	12,6 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	8,7 µg/m ³	6,6 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

7.3.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

7.4 Geur

7.4.1 Algemeen

In het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu (artikel 2.1 lid 3 onder b en c Ow) worden ten aanzien van diverse sectoren regels gesteld op het gebied van geur(hinder). Het gaat onder meer om veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen, en (andere) milieubelastende activiteiten. Regels over geur zijn verdeeld over verschillende Amvb's. Het verschilt per type activiteit waar er regels zijn opgenomen.

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen de activiteiten allereerst te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 Bruidsschat);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 Bruidsschat);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 Bruidsschat);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 Bruidsschat).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

De vergunningverlener moet bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan. Zo staat in het omgevingsplan wat de geurgevoelige gebouwen en locaties zijn. Ook kunnen in het omgevingsplan andere regels voor geur staan (of een omgevingswaarde voor geur). In het omgevingsplan staan bijvoorbeeld geurregels voor veehouderijen. De vergunningverlener moet dan rekening houden met deze regels.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen

voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandseisen;
- Randvoorwaarden.

In het Bkl worden twee soorten dieren onderscheiden. Dieren met een geuremissiefactor en dieren zonder een geuremissiefactor.

- Dieren met een geuremissiefactor noemen we Odour Unit-dieren (ou-dieren). Met behulp van de geuremissiefactor kan de geurbelasting van deze dieren op een geurgevoelig object worden berekend. Het totaal aantal dieren en het stalstelsel bepaalt de emissie.
- Dieren zonder een geuremissiefactor noemen we vaste afstand dieren (va-dieren). Voor deze dieren geldt een vaste afstand vanaf het emissiepunt van een dierenverblijf tot de gevel van een geurgevoelig object. Deze vaste afstand staat los van het dierenaantal.

Een omgevingsplan dat het houden van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor toelaat, bevat als waarde voor de toelaatbare geur door die activiteit op een geurgevoelig gebouw de standaardwaarde. Het omgevingsplan kan een lagere of hogere waarde bevatten dan de standaardwaarde, mits die waarde niet hoger is dan de grenswaarde. In navolgende tabel zijn de standaardwaarde en grenswaarde weergegeven voor een standaard geurgevoelig gebouw (afgeleid uit artikel 5.109 Bkl).

Bebouwingscontour en concentratiegebied	Standaardwaarde	Grenswaarde
Binnen bebouwingscontour en buiten concentratiegebied	2,0 ou _E /m ³	8,0 ou _E /m ³
Binnen bebouwingscontour en binnen concentratiegebied	3,0 ou _E /m ³	14,0 ou _E /m ³
Buiten bebouwingscontour en buiten concentratiegebied	8,0 ou _E /m ³	20,0 ou _E /m ³
Buiten bebouwingscontour en binnen concentratiegebied	14,0 ou _E /m ³	35,0 ou _E /m ³

Standaard- en grenswaarde toelaatbare ou_E/m³ als 98-percentiel door houden landbouwhuisdieren met geuremissie op een standaard geurgevoelig gebouw

In een omgevingsplan dat het houden van landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactor toelaat, wordt tot een geurgevoelig gebouw ten minste een vaste afstand aangehouden. In het omgevingsplan kan een afstand worden aangehouden die kleiner is dan de vaste afstand. De ruimte-voor-ruimte-woning is hierop een uitzondering. De afstanden zijn weergegeven in navolgende tabel (afgeleid uit artikelen 5.112 en 5.115 Bkl).

<i>Soort gebouw</i>	<i>Afstand</i>	<i>Ondergrens afstand</i>
Geurgevoelig gebouw gelegen binnen bebouwingscontour	100 m	50 m
Geurgevoelig gebouw gelegen buiten bebouwingscontour	50 m	25 m
Ruimte-voor-ruimte-woning binnen bebouwingscontour	100 m	n.v.t.
Ruimte-voor-ruimte-woning buiten bebouwingscontour	50 m	n.v.t.

Afstand door houden landbouwhuisdieren zonder geuremissie op geurgevoelige gebouwen

7.4.2 Motivering

In de omgeving van het besluitgebied zijn veehouderijen gelegen. Daarom dient in het kader van de Omgevingswet en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties onderzocht te worden of veehouderijen door het plan niet in hun rechten worden geschaad en of er ter plaatse van de nieuw te realiseren geurgevoelige objecten sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

<i>Adres</i>	<i>Dieren met geuremissie</i>	<i>Gemeten afstand (m)</i>
Knoevenoordstraat 16, Brummen	ja	± 1400 m
Elzenbosweg 4, Brummen	nee	± 1800 m
Elzenbosweg 10, Brummen	ja	± 1800 m
Elzenbosweg 18, Brummen	nee	± 1500 m
Elzenbosweg 16, Brummen	ja	± 1600 m
Zutphensestraat 296, Brummen	ja	± 1700 m
Oude Eerbeekseweg 29, Brummen	nee	± 950 m
Hazenbergh 5 Brummen	nee	± 850 m
Oudeweg 27, Leuvenheim	nee	± 1500 m

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat omliggende veehouderijen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering:

- De veehouderijen met dieren waarvoor een vaste afstand van 100 m geldt, liggen allemaal op meer dan 100 m van het besluitgebied;
- Tussen alle omliggende veehouderijen en het besluitgebied zijn reeds bestaande woningen aanwezig. De veehouderijen moeten bij hun bedrijfsvoering al rekening houden met deze woningen.

Ter plaatse van het plangebied is daarnaast sprake van een goed woon- en leefklimaat:

- de veehouderijen met dieren waarvoor een vaste afstand van 100 m geldt, liggen allemaal op meer dan 100 m van het besluitgebied;
- de bedrijven met dieren met een geuremissiefactor zijn allemaal op meer dan 700 m van het plangebied gelegen. Deze bedrijven zijn op zodanige afstand van het besluitgebied gelegen, dat er met de beperkte geuremissiefactoren vanuit kan worden gegaan dat de geurbelasting ter plaatse van het besluitgebied

acceptabel is. Ook gezien de geurbelasting op bestaande woningen die op kleinere afstand tot de veehouderij liggen in de huidige situatie ook acceptabel wordt gevonden.

7.4.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

7.5 Trillinghinder

7.5.1 Algemeen

De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 4.2 van de Omgevingswet. Trillingshinder kan op twee manier optreden. Ten eerste kan er sprake zijn van de toevoeging van een milieubelastende activiteit met een trillingsemissie. In artikel 22.88 van de bruidsschat, die onderdeel uitmaakt van het tijdelijke omgevingsplan, zijn maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen opgenomen.

Ten tweede kan er sprake zijn van de toevoeging van een trillinggevoelig gebouw. De Omgevingswet beschermt trillinggevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen. De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder als gevolg van een spoorweg wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van V_{max} van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Indien de afstand tot het spoor meer dan 100 meter en minder dan 250 meter bedraagt, kan een quickscan trillinghinder raadzaam zijn indien bestaande klachten, de bodemopbouw en/of het treinbeeld hiertoe aanleiding geven.

7.5.2 Motivering

In voorliggende situatie worden geen nieuwe functies en activiteiten mogelijk gemaakt die trillingen veroorzaken. Verder zijn er in de omgeving geen activiteiten aanwezig die mogelijk trillingen veroorzaken. Om die reden is een nadere beschouwing van dit aspect niet aan de orde.

7.5.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect trillingen.

7.6 Gezondheid

7.6.1 Algemeen

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in voorgaande paragrafen reeds behandeld gemotiveerd. Het is wenselijk om daarnaast aan te geven op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent verlening van de wijzigingsbesluit is meegenomen. Dit niet alleen omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk maatschappelijk doel is van de Omgevingswet, waar logischerwijs bij het nemen van een besluit op grond van deze wet aandacht voor moet zijn. Ook omwonenden en rondom het project gevestigde bedrijven zijn vaak geïnteresseerd in de gezondheidssituatie die ten gevolge van de activiteit optreedt.

7.6.2 Motivering

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de diverse milieuaspecten is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving voor wat betreft gezondheidsbescherming. Verder is het uitgangspunt dat zoveel mogelijk bestaand groen in het besluitgebied behouden blijft. Dit zorgt ervoor dat de toekomstige bewoners kunnen verblijven in een prettige omgeving. Dit draagt op een positieve manier bij aan de mentale gezondheid van de bewoners en het tegengaan van hittestress. Daarnaast wordt het gebied goed ontsloten middels prettige en veilige wandelpaden die aansluiten op het bestaande netwerk. Op deze manier wordt bewegen gestimuleerd en wordt ook een bijdrage geleverd aan gezondheidsbevordering.

7.6.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect gezondheid.

7.7 Klimaatadaptatie

7.7.1 Algemeen

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toegelicht. De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Delta-programma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Rijksbeleid - Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS)

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is de overkoepelende Nederlandse strategie op het gebied van klimaatadaptatie. Deze strategie uit 2016 beschrijft de belangrijkste klimaatrisico's voor Nederland en zet de koers uit om deze risico's aan te pakken. Het programmateam NAS heeft deze koers vertaald naar plannen en acties in het uitvoeringsprogramma 2018 - 2019. Dit programma richt zich op sectoren, ketens, thema's en klimaatrisico's die niet in het Deltaprogramma en het Deltaplan Ruimtelijke adaptatie voorkomen en vult een aantal thema's hieruit aan. Met het rapport 'Nationaal perspectief klimaatadaptatie' uit 2020 blikt het team terug op wat er tot dan toe bereikt is en biedt het perspectief voor de toekomst.

Rijksbeleid - Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de Deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid
- Deltaprogramma Zoetwater
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie

Alle drie de programma's bevatten een Deltabeslissing (nationale kaders die voor heel Nederland gelden) en een Deltaplan (concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid). In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie staat het nationale beleid voor de inrichting van waterrobuuste en klimaatbestendige gebieden. Het plan is opgesteld in 2018 en opgebouwd uit zeven ambities: kwetsbaarheid in beeld brengen, risicodialoog voeren en strategie opstellen, uitvoeringsagenda opstellen, meekoppelkansen benutten, stimuleren en faciliteren, reguleren en borgen, en handelen bij calamiteiten.

Kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm'

Op 23 maart 2023 is kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm' aangeboden aan de Tweede Kamer. De ontwikkeling van de maatlat sluit aan op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris om landelijk tot een consensus te komen over klimaatadaptief bouwen. De maatlat schept het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. De maatlat behandelt de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgbepierking van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken. Parallel aan de maatlat worden er met de kamerbrief 'Water en Bodem Sturend' randvoorwaarden uitgewerkt voor de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. De maatlat moet een impuls geven om groene klimaatbestendige gebieden en gebouwen te kunnen realiseren die ook bijdragen aan biodiversiteit en gezondheid.

Om klimaatadaptief bouwen en inrichten standaard te maken, worden de mogelijkheden verkend om voor juridische borging van de maatlat. Op dit moment is deze echter nog niet juridisch gewaarborgd. Gezien de (omvang van de) bouwopgave, de urgentie van extremer weer door klimaatveranderingen en de wens om daarin geen kansen te missen, wordt het gebruik van de maatlat zoveel mogelijk gestimuleerd.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie- en verordening Gaaf Gelderland

Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur – met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wil hierop voorbereid zijn, daarom zetten ze vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de Provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan.

Ambities

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Ze zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.
- In 2020 hebben ze samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

In artikel 2.65b van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

- 1 Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.
- 2 In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:
 - b waterveiligheid;
 - c wateroverlast;
 - d droogte; en
 - e hitte.

De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.

7.7.2 Motivering

In voorliggende situatie wordt een in onbruik geraakte locatie in de kern Brummen herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. De woningen worden aardgasloos ontwikkeld en er worden zoveel mogelijk duurzame materialen gebruikt. Er is ruimte gereserveerd voor groen en verharding wordt alleen toegepast waar dat nodig is. Dit heeft een positief effect op het bestrijden van hitte en het bieden van extra mogelijkheden voor hemelwaterinfiltratie. Door het nemen van voorgenoemde maatregelen wordt aangenomen dat voldoende rekening wordt gehouden met klimaatadaptatie.

7.7.3 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor het aspect klimaatadaptatie.

8 Bescherming van de natuur

8.1 Algemeen

8.1.1 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook andere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

8.1.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied

plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

8.2 Toetsing

Voor de ontwikkeling is een quick scan natuur⁶ uitgevoerd. Er is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig of afwezig zijn in het besluitgebied. Naast beschermde natuurwaarden in het besluitgebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het besluitgebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat de Natura 2000-gebieden Veluwe, Landgoederen Brummen en Rijntakken in de buurt van het besluitgebied liggen. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen, behalve een toename van verzuring en vermessing van het Natura 2000-gebied, op voorhand uitgesloten. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie⁷ uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat er voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol stikstof/hectare/jaar. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Vervolgacties, zoals een vergunning Natura 2000-activiteit, zijn dan ook niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het besluitgebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van de ontwikkeling dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

Uit de quick scan blijkt dat de volgende streng beschermde soorten volgens de Habitatrichtlijn of niet vrijgestelde soorten van het beschermingsregime 'andere

⁶ SAB (2025). Quick scan natuur. Brummen, Graaf van Limburg Stirumplein 1. Projectnummer: 240231. 29 oktober 2025.

⁷ SAB (2025). Onderzoek stikstofdepositie. Brummen, Graaf van Limburg Stirumplein 1. Projectnummer: 240231. 28 oktober 2025.

soorten' in of in de directe omgeving van het besluitgebied potentieel voor kunnen komen: Vleermuizen.

Om uitsluitel te krijgen over de aan- of afwezigheid van vleermuizen dient nader soortgericht onderzoek uitgevoerd te worden. Indien verblijfplaatsen of andere essentiële elementen aanwezig blijken, dan moeten voor de werkzaamheden mitigerende maatregelen worden getroffen om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen. Ook is voor de werkzaamheden dan waarschijnlijk een vergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

De rugstreeppad komt nu niet voor in het besluitgebied, maar kan bouwterreinen wel makkelijk koloniseren. Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen.

Uit de quick scan blijkt dat vogelsoorten waarvan het nest niet jaarrond is beschermd in of in de directe omgeving van het besluitgebied tot broeden kunnen komen. Hiervoor moeten preventieve maatregelen worden getroffen om een schadelijke handeling onder de Omgevingswet te voorkomen.

Uit de quick scan blijkt verder dat soorten voor kunnen komen die enkel onder de specifieke zorgplicht vallen en niet onder een strengere beschermingsregime. Deze vallen binnen de volgende soortgroepen:

- Vogels
- Grondgebonden zoogdieren

Hiervoor moeten maatregelen worden getroffen. Indien het uitvoeren van deze maatregelen (deels) niet mogelijk is, dient afstemming plaats te vinden met een deskundig ecooloog.

Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Omgevingswet van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Wel kan voor de kap van individuele bomen een kapvergunning noodzakelijk zijn in het kader van de gemeentelijke bomenverordening.

Nader natuuronderzoek

In het besluitgebied is nader natuuronderzoek⁸ verricht naar de aanwezigheid van essentiële elementen van vleermuizen. In het besluitgebied is één kraamverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig welke dienstdoet als paarverblijfplaats. Met de geplande werkzaamheden zou de kraam/paarverblijfplaats verloren gaan door sloop. Verder is de kans aanwezig dat werkzaamheden zouden leiden tot het doden of verwonden van vleermuizen. In dat geval is sprake van een niet-toegestane handeling. Het gaat om deze redenen om een vergunningsplichtig geval. Om de werkzaamheden toch door te laten gaan is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig in combinatie met het treffen van mitigerende

⁸ SAB (2025). Nader onderzoek Omgevingswet. Brummen. Graaf van Limburg Stirumplein 1. Projectnummer 240231. 17 juni 2025.

maatregelen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aanvragen

Het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten worden verstoord is wettelijk gezien mogelijk als men in het bezit is van een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit. Een dergelijke omgevingsvergunning dient voor dit project aangevraagd te worden bij de provincie Gelderland.

Bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit dient een projectplan te worden opgesteld. In dit plan wordt onder andere de verspreiding van de betreffende beschermde soort in het besluitgebied verwoord alsmede het (wettelijk) belang van de ingreep onderbouwd. Daarnaast dient een uitgebreide alternatievenafweging plaats te vinden over waarom de verstoring van vaste rust- en verblijfplaatsen niet is te voorkomen.

Een omgevingsvergunning wordt enkel verleend als voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen om zoveel mogelijk schade aan het leefgebied van de gewone dwergvleermuis en laatvlieger te voorkomen. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met alle broedende vogels en de specifieke zorgplicht.

Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen voor verblijfplaatsen van vleermuizen houden vooral in dat in de omgeving tijdelijke kasten worden geplaatst, waarbij rekening gehouden moet worden met een gewenningsperiode. Hierna wordt de bebouwing ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. Als vervolgens de bebouwing vleermuisvrij is verklaard, kunnen de geplande ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Tenslotte worden nieuwe permanente voorzieningen in de nieuwbouw gerealiseerd.

Het mitigeren van essentieel foerageergebied is maatwerk. Dit dient uitgewerkt te worden in een mitigatieplan in samenspraak met een ecooloog.

Broedperiode en specifieke zorgplicht

De specifieke zorgplicht van de Omgevingswet is altijd van toepassing. Iedereen moet voldoende zorg in acht nemen voor alle in het wild levende dieren, planten en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door de werkzaamheden te verrichten buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen). Ook kan er gefaseerd worden gewerkt om dieren de kans te geven om te vluchten.

Broedende vogels, vanaf het bouwen van het nest tot het uitvliegen van de jongen, zijn strikt beschermd. De broedende vogels en hun jongen mogen niet verstoord, verwond en gedood worden. Daarnaast mogen in gebruik zijnde nesten ook niet beschadigd en vernield worden. Zonder maatregelen kan dit bij ruimtelijke ingrepen wel gebeuren. Er is echter voor ruimtelijke ontwikkelingen geen vrijstelling hiervoor te verkrijgen in het kader van de Omgevingswet. Wij adviseren daarom om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten, zodat er vanwege de dan aanwezige

verstoring geen vogels in de buurt gaan broeden. De werkzaamheden kunnen dan vervolgens wel in de broedperiode doorlopen.

8.3 Conclusie

In het kader van voorliggende ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning voor het bouwen niet eerder wordt verleend dan nadat aangetoond kan worden dat er geen sprake is van strijdigheid met de Omgevingswet danwel dat er een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit kan worden verleend. Op deze manier is juridisch-planologisch geborgd dat het benodigde projectplan wordt opgesteld en een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit wordt aangevraagd. Met inachtneming hiervan vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

9 Archeologie en cultuurhistorie

9.1 Wettelijk kader

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten. In dit hoofdstuk komt aan de orde op welke wijze binnen deze ontwikkeling rekening is gehouden met cultureel erfgoed en archeologische waarden.

Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan 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.

9.2 Archeologie

Lid 3 van artikel 5.130 Bkl bepaalt dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

Het besluitgebied kent de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoog'. Voor deze archeologische waarde geldt dat bij bodemingrepen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek benodigd is. Voor de waardevolle archeologische waarde geldt dat bij elke ingreep dieper dan 40 centimeter onder maaiveld onderzoek benodigd is. De verwachting is dat deze grens wordt overschreden. Daarom zijn een archeologisch bureauonderzoek⁹ en een verkennend booronderzoek¹⁰ uitgevoerd.

⁹ Bureau voor archeologie (2025). Wilhelminaschool, Graaf van Limburg Stirumplein 1, Brummen (gemeente Brummen): bureauonderzoek. ISNN: 2214-6687. Projectnummer 2024081901, 12 augustus 2025.

¹⁰ Bureau voor archeologie (2025). Wilhelminaschool, Graaf van Limburg Stirumplein 1, Brummen (gemeente Brummen): verkennend booronderzoek. ISNN: 2214-6687. Projectnummer 2024081901, 4 november 2025 (Definitief).

Toetsing

Archeologisch bureauonderzoek

Uit het archeologisch bureauonderzoek volgt dat het besluitgebied zich bevindt in een reliëfrijk dekzandlandschap met in de ondergrond Pleistocene afzettingen. In de top van het dekzand heeft zich mogelijk een podzolgrond gevormd, die afgedekt wordt door een plaggendeck van minimaal 30 cm dik.

Ter hoogte van de bebouwing is de bodem tot ongeveer 108 cm -mv verstoord. Ter hoogte van de aanbouw uit 1986 is de bodem tot minimaal 85 cm -mv verstoord. Langs de west-, noord- en oostrand van het plangebied zijn hoogteverschillen tot maximaal 20 cm zichtbaar. Dit wijst op menselijk ingrijpen (ophoging, afgraving, egalisatie).

Het dekzandlandschap kan bewoond zijn geweest vanaf het Laat-Paleolithicum. Het plangebied ligt nabij de historische kern van Brummen. De eerste vermeldingen van Brummen dateren uit de 8e tot 10e eeuw. In de 17e eeuw ligt ter hoogte van het plangebied mogelijk een legerkamp. Aan het begin van de 19e eeuw ligt het plangebied in een tuin. De voorganger van het huidige gebouw van de Wilhelmina-school is rond 1906 gebouwd. Dit pand is in 1952 verbouwd en in 1986 wordt het schoolgebouw uitgebreid aan de noordoostkant. Hierna vinden weinig tot geen veranderingen meer plaats.

40 m ten oosten van het plangebied zijn nederzettingsresten uit de IJzertijd tot en met de Vroege Middeleeuwen aangetroffen. 30 m ten noordwesten van het plangebied zijn middeleeuwse sporen en vondsten aangetroffen.

In het besluitgebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit het Neolithicum tot en met de Nieuwe tijd, gerelateerd aan bewoning, economie, infrastructuur, rituelen en begravingen. Tevens kunnen archeologische resten aanwezig gerelateerd aan het legerkamp uit de 17e eeuw. Vanwege de aanleg van funderingen die vermoedelijk tot onder het potentiële archeologische sporenniveau reiken, worden onder de huidige bebouwing geen archeologische resten verwacht.

De geplande ingrepen zijn nog niet bekend. Ter hoogte van de bebouwing is het archeologische niveau waarschijnlijk verstoord. Buiten de bestaande bebouwing kunnen archeologische resten aanwezig zijn. De exacte diepteligging van het potentiële archeologische niveau is niet bekend. Uitgaande van nabijgelegen onderzoeken ligt de top van het archeologische sporenniveau op ongeveer 70 cm -mv. Een ondiepere ligging kan niet uitgesloten worden.

Aanbevolen wordt om nader te bepalen wat de aard en intactheid van het bodemprofiel is, indien graafwerkzaamheden buiten de bestaande bebouwing voorzien zijn. De meest geschikte wijze voor het nader bepalen van aard en intactheid van het bodemprofiel is het uitvoeren van een verkennend archeologisch booronderzoek.

Verkennd booronderzoek

De ondergrond in het plangebied bestaat uit grofzandige fluvioperiglaciale afzettingen met leemlagen. In het noordwesten van het plangebied ligt hierop een mogelijke oude akkerlaag met bouwlanddek. In de rest van het plangebied is de bodem verstoord tot in de C-horizont.

In de top van de natuurlijke afzettingen in het westen en noordoosten van het plangebied kunnen archeologische sporen uit het Neolithicum tot en met de Middeleeuwen aanwezig zijn. De top van dit niveau ligt tussen 115 en 125 cm -mv (843 en 861 cm NAP). Mogelijk zijn onder de bebouwing de natuurlijke afzettingen nog deels intact. De bouwput ten behoeve van de nieuwe bebouwing zal niet dieper zijn dan 100 cm -mv. Dit is ondieper dan de bestaande funderingen en de top van de natuurlijke afzettingen. Hierdoor is de kans klein dat archeologische resten in de top van de natuurlijke afzettingen vergraven gaan worden.

In de potentiële akkerlaag in het noordwesten van het plangebied kunnen archeologische resten aanwezig zijn uit de IJzertijd tot en met Vroege Middeleeuwen. De top van dit niveau ligt op ongeveer 80 cm -mv. In deze akkerlaag en het bovenliggende bouwlanddek kunnen tevens resten van het 17e eeuwse legerkamp aanwezig zijn. Gezien de ondiepe ligging van dit potentiële archeologische niveau, is het vermoedelijk grotendeels verploegd en is de kans klein dat archeologische sporen aanwezig zijn. In de akkerlaag en het bouwlanddek kunnen wel nog losse (metaal)vondsten aanwezig zijn.

Gezien de aanwezigheid van ondergrondse infrastructuur is dit niveau waarschijnlijk gefragmenteerd. Hierdoor is de kans klein dat behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn, die met de gangbare prospectiemethoden op te sporen zijn.

Het advies op basis van het archeologisch booronderzoek is om het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De gemeente Brummen neemt dit advies als besluit over. Het plangebied kan vrijgegeven worden voor de voorgenomen ontwikkeling.

9.3 Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. Hierbij kan ook gedacht worden aan in de nabijheid het besluitgebied gelegen werelderfgoed.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;

- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Toetsing

De ontwikkeling op het perceel van de Wilhelminaschool is passend omdat het deelgebied met klassieke uitstraling – Zutphensestraat – met de rug naar het plangebied toe ligt. Gekozen is het plangebied aan te laten sluiten op het deelgebied met een moderne uitstraling dat ten westen van dit plangebied ligt. De gemaakte keuze heeft geen/geen noemenswaardige ruimtelijke impact op het deelgebied met klassieke uitstraling en de daar aanwezige gemeentelijke- en rijksmonumenten.

In de Structuurvisie centrum Brummen wordt een onderscheid gemaakt tussen de karakteristieke, statige panden met monumentale bomen aan de Zutphensestraat en de omgeving van het Graaf van Limburg Stirumplein waar de bebouwing en de openbare ruimte een grotere maat en schaal heeft als de historische omgeving. De Wilhelminaschool is bij het laatste gebied in gedeeld. Dit sluit ook aan bij de historische ontwikkeling waarbij de Wilhelminaschool ruimtelijk gekoppeld werd met de nieuwe schoolbebouwing aan het Graaf van Limburg Stirumplein.

Het projectgebied bevindt zich buiten het historisch lint zoals ook is opgenomen in de Dorpskwaliteitsgids kern Brummen. In de Structuurvisie Centrum Brummen is onder meer vastgelegd dat het plangebied deel uitmaakt van verschillende deelgebieden waarvoor afzonderlijke beeldkwaliteitseisen gelden.

9.4 Conclusie

Het besluit voldoet aan de kaders voor de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

10 M.e.r.-beoordeling

10.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

10.2 Motivering

Onderhavig project betreft de herontwikkeling van het perceel van de voormalige Wilhelminaschool ten behoeve van een nieuw appartementencomplex. De ontwikkeling voorziet in totaal in maximaal 14 appartementen. Voorliggende ontwikkeling vormt een project dat in bijlage V van het Omgevingsbesluit is opgenomen. Het is volgens artikel 16.36 noodzakelijk te beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten en of een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

In de uitgevoerde mer-beoordeling¹¹ is beoordeeld of als gevolg van de woningbouwontwikkeling nadelige effecten op het milieu zijn te verwachten. De

¹¹ SAB (2025). Mer-beoordeling. Graaf van Limburg Stirumplein 1, Brummen. Projectnummer 240231, 16 juli 2025.

navolgende tabel geeft een overzicht van de beoordeelde milieuaspecten en de daarbij behorende conclusies, zoals deze in de mer-beoordeling aan bod zijn gekomen.

Aspect	Beoordeling milieueffecten
Natuur (gebiedsbescherming)	Op grond van uitgevoerde stikstofonderzoek zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden door stikstof uitgesloten. De aanleg- en gebruiksfasen leiden niet tot rekenresultaten hoger dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen van de Nederlandse Natura 2000-gebieden. Negatieve gevolgen worden uitgesloten.
Natuur (soortenbescherming)	Uit de verkennende fase (quick scan) bleek dat de gebouwen en het besluitgebied potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen bevatten. Een nader onderzoek is uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het beschermde soort gewone dwergvleermuis aanwezig is. Het gaat om een vliegroute voor vleermuizen. Het gaat kraamverblijfplaats welke ook dienstdoet als paarverblijfplaats. Een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd en verkregen. Wanneer de (mitigerende) maatregelen worden uitgevoerd worden op basis van voorgaande belangrijk nadelige milieueffecten op het gebied van natuur in ieder geval uitgesloten.
Verkeer	De beoogde ontwikkeling zorgt voor een verkeersaantrekkende werking die ten opzichte van de bestaande situatie (school) niet significant toeneemt. Er wordt wel een nieuwe ontsluiting gerealiseerd richting de Burgemeester Dekkerstraat. Deze nieuwe ontsluiting maakt niet deel uit van voorliggende planologische procedure. Er is geen nadelig milieueffect.
Geluid	Als gevolg van de ontwikkeling zal er sprake zijn van een verkeersaantrekkende werking. De toename van het verkeer blijft echter ruim onder de 40% op bestaande wegen waardoor geen sprake zal zijn van een merkbare geluidstoename bij de omliggende woningen. Op de (doodlopende) aansluitingswegvakken rijdt enkel bestemmingsverkeer; de standaardwaarde zal hier niet worden overschreden. Er is geen belangrijk negatief milieueffect.
Luchtkwaliteit	Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten. Het project draagt 'Niet in Betekenende Mate' bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit en gezien de bestaande achtergrondconcentraties is geen sprake van een wezenlijke verslechtering.
Archeologie	Op basis van de geldende dubbelbestemming 'Archeologie' zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd op de plaats van de ontwikkellocatie. Daaruit blijkt dat opgravingen nodig zijn op een gedeelte van het besluitgebied. Het booronderzoek is echter momenteel nog niet uitgevoerd. Indien maatregelen dienen getroffen te worden, wordt ervan uitgegaan de conclusies opgevolgd zullen zijn. Van significant negatief milieueffect is er geen sprake.

Uit de m.e.r.- dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Wel dienen maatregelen te worden gevolgd zoals gesteld in het natuuronderzoek en mogelijk het archeologisch booronderzoek. Bij het volgen van deze maatregelen zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten. Het opstellen van een MER is daarom niet nodig.

10.3 Conclusie

Het uitvoeren van een nader milieueffectrapport wordt voor voorliggende ontwikkeling niet noodzakelijk geacht.

11 Economische uitvoerbaarheid

11.1 Algemeen

In deze paragraaf wordt getoetst of de betreffende ontwikkeling niet evident onuitvoerbaar is. Vastgesteld moet kunnen worden dat er geen financieel-economische redenen zijn waardoor het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet uitgevoerd kan worden.

11.2 Kostenverhaal

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit.

Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Het Omgevingsbesluit bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13 Ob voor aangewezen activiteiten waarvoor kostenverhaal verplicht is, artikel 8.14 Ob voor de mogelijkheden om af te zien van kostenverhaal en artikel 8.15 Ob voor de kostensoortenlijst). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie (zie artikel 8.13 aanhef en sub a Ob). Er zijn bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog geen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen aangewezen.

11.3 Situatie besluitgebied

Er is in februari van 2026 een grondexploitatie vastgesteld door de gemeenteraad, hierop worden de kosten van de planologische procedure en het bouwrijp maken geboekt. Er wordt daarnaast een kooprealisatie overeenkomst met de woningstichting gesloten, voor de verkoop van bouwrijpe grond.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een woningstichting. De gemeente en de woningstichting hebben een koop-realisatie overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de woningstichting als de gemeente zijn aangegeven. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit project is hiermee voldoende aangetoond.

12 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

12.1 Participatie en overlegpartners

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid. Het overleg met bestuursorganen kan beperkt blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Op dinsdagavond 27 mei heeft er een inloopavond plaatsgevonden in de bibliotheek aan het Graaf van Limburg Stirumplein in Brummen. Medewerkers van gemeente Brummen en woningcorporatie Veluwonen waren aanwezig om uitleg te geven over voorliggend plan op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool. Dit deden ze aan de hand van diverse informatiepanelen. Daarbij werd ingegaan op de huidige stand van zaken en de eerste denkrichting voor woningbouw op deze locatie. Er was gelegenheid voor gesprek en het uitwisselen van ideeën en meningen. Alle inbreng wordt meegenomen bij de verdere uitwerking van de plannen.

Daarnaast was er tot 15 juni 2025 de mogelijkheid om per mail reactie in te dienen op de eerste plannen. Zo wordt inbreng vanuit de omgeving zoveel mogelijk in beeld gebracht. Op de website van Gemeente Brummen wordt informatie aangaande voorliggend plan en bijhorende participatiemogelijkheden gedeeld.

12.2 Zienswijzen

De wijziging van het omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken voor één ieder ter inzage gelegen, van 16 december 2025 tot 26 januari 2026. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem

Frombergdwarsstraat 54

6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam

Jacob Bontiusplaats 9

1018 LL Amsterdam