



Bestemmingsplan Ambachtstraat 43-45 Brummen

NL.IMRO.0213.BPBRKOM100022-ON01

B+O ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW

25 MEI 2022

Bestemmingsplan Ambachtstraat 43-45 Brummen

ontwerp

NL.IMRO.0213.BPBRKOM100022-ON01

mei 2022

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan	7
1.5 De bij het plan behorende stukken	7
1.6 Opzet van de toelichting	7
2. Beschrijving huidige situatie	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Stedenbouwkundige en functionele structuur	8
3. Ruimtelijk-functionele planopzet	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Concept	10
3.3 Stedenbouwkundige inpassing	11
3.4 Ontwerp	11
4. Beleidskader	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.3 Provinciaal en regionaal beleid	14
4.4 Gemeentelijk beleid	17
4.5 Conclusie	20
5. Randvoorwaarden	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Bedrijven en milieuzonering	21
5.3 Geur	22
5.4 Geluid	22
5.5 Luchtkwaliteit	23
5.6 Bodem	23
5.7 Water	25
5.8 Ecologie	26
5.9 Externe veiligheid	27
5.10 Cultuurhistorie en Archeologie	30
5.11 Verkeer en parkeren	31
5.12 Milieueffectrapportage	32

6. Juridische planopzet	34
6.1 Inleiding	34
6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten	34
6.3 De bestemmingsmethodiek	34
6.4 Digitale verbeelding	34
6.5 Regels	35
6.6 Uitwerking in bestemmingsplan	36
6.7 Handhaving	37
7. Financieel-economische uitvoerbaarheid	38
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.1 Wettelijk vooroverleg	39
8.2 Zienswijzen	39
Bijlagen	40
Bijlage 1. Akoestisch onderzoek	40
Bijlage 2. Bodemonderzoek	41
Bijlage 3. Nader bodemonderzoek	42
Bijlage 4. Nader en aanvullend bodemonderzoek	43
Bijlage 5. Watertoets	44
Bijlage 6. Quicksan natuurwaarden	45
Bijlage 7. Aeries-calculatie	46
Bijlage 8. Archeologisch onderzoek	47
Bijlage 9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	48

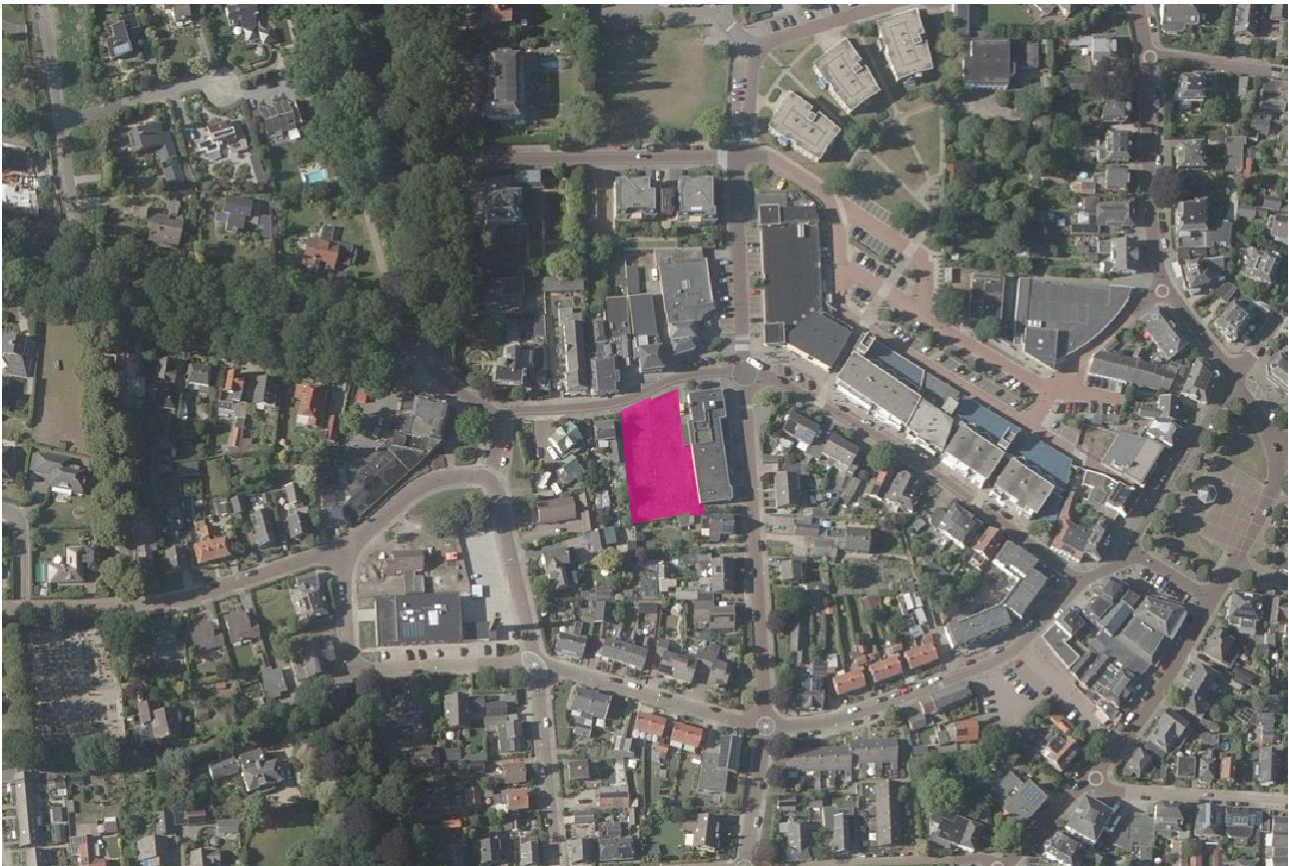
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied betreft de locatie aan de Ambachtstraat 43-45 te Brummen. Op het perceel heeft een bedrijfspand gestaan dat enkele jaren geleden door een brand is verwoest. Het terrein is sindsdien reeds enkele jaren braakliggend. Gezien de ligging nabij het centrum is dit voor de Gemeente Brummen een onwenselijk situatie. Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de locatie te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw en heeft het perceel daarom aangekocht. Voor de woningbouw richt zich men op de specifieke doelgroep van starters en senioren.

In opdracht van de initiatiefnemer heeft B+O Architectuur en Stedenbouw een haalbaarheidsstudie verricht naar de realisatie van een woongebouw met 24 zelfstandige wooneenheden aan de Ambachtstraat te Brummen. Naar aanleiding van deze haalbaarheidsstudie hebben diverse besprekingen plaatsgevonden met de gemeente Brummen om te toetsen of het plan passend geacht wordt op de locatie. Naar aanleiding van de bespreking is het beoogde programma en de stedenbouwkundige inpassing verder onderzocht. Er heeft een marktverkenning plaatsgevonden ter onderbouwing van het voorgestelde programma en de stedenbouwkundige inpassing is verder uitgewerkt samen met de stedenbouwkundige van de gemeente Brummen.

De gemeente Brummen heeft daarop middels een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan de realisatie van het woongebouw op locatie. Om uitvoering te kunnen geven aan het plan is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Onderhavig document betreft de toelichting van het bestemmingsplan dat voorgenomen realisatie van een woongebouw mogelijk maakt.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Brummen. (Bron: PDOK)

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Ambachtstraat 43 - 45, nabij het centrum van Brummen. Het is hier gelegen tussen een verscheidenheid van bebouwingstypen en centrumfuncties als wonen, detailhandel en horeca. In afbeelding 1.1 is in magenta de ligging van de locatie ten opzichte van de kern van Brummen weergegeven. Aan de overzijde van de Ambachtstraat zijn een aantal winkelpanden gelegen, met een openbaar karakter van de straat tot gevolg. Ten oosten van het plangebied is een voormalig bedrijfspand gesitueerd, waarvoor plannen bestaan om deze te slopen en ook woningbouw te realiseren.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de contouren van de bestemmingsplannen 'Centrum Brummen', als vastgesteld d.d. 19 september 2019, met bestemmingsplannen 'Mantelzorgwoning', 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' en 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Het bestemmingsplan 'Centrum Brummen' is het meest relevant voor de huidige planologische situatie. Op de verbeelding van het bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen toegekend gekregen:

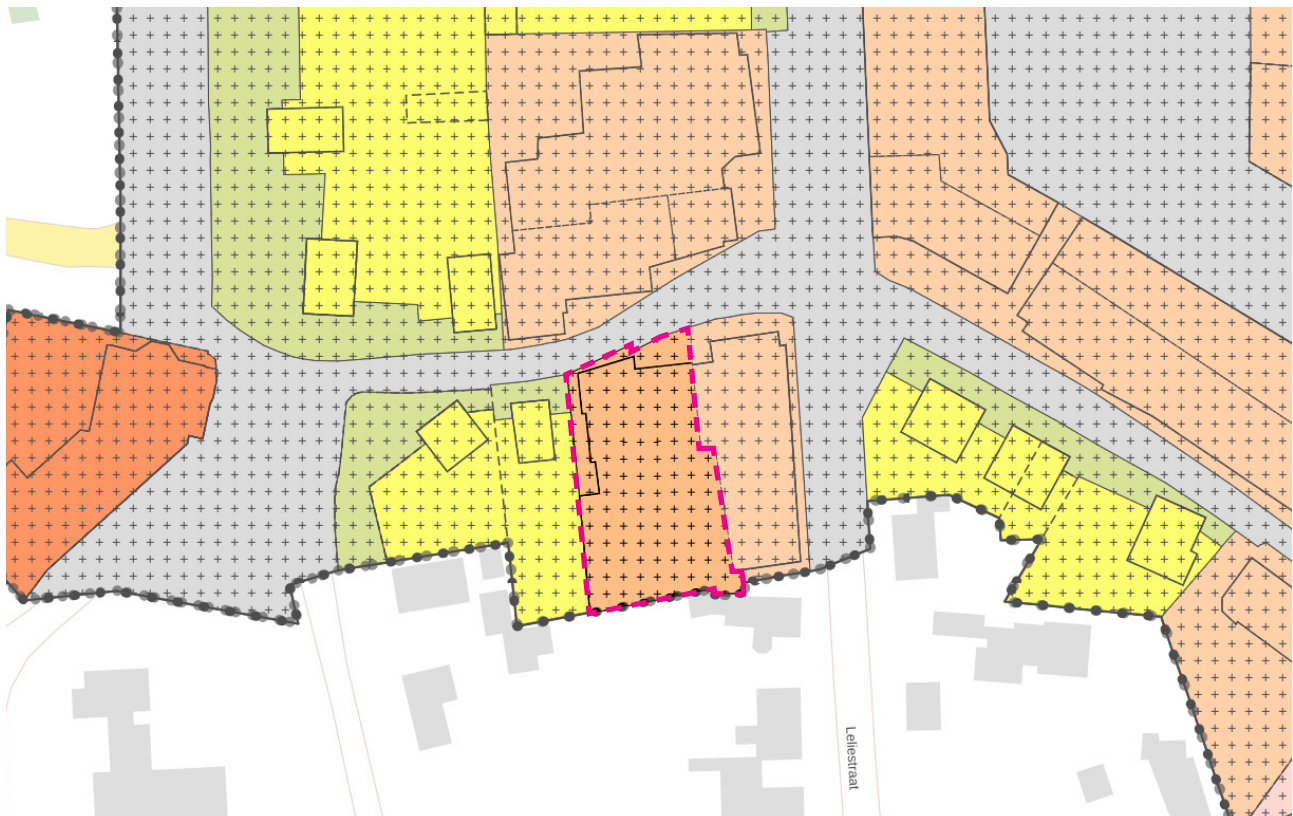
- Enkelbestemming 'Gemengd';
- Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting hoog'.

Gemengd

De gronden ter plaatse van de enkelbestemming Gemengd zijn onder meer bedoeld voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke en culturele voorzieningen en wonen. Verschil met de bestemming 'Centrum' is dat hier geen horeca is toegestaan. Wel is het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep toegestaan.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

- het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- de goot- en bouwhoogte mogen maximaal 6 meter respectievelijk 11 meter bedragen;
- gebouwen zijn toegestaan buiten het bouwvlak onder enkele voorwaarden.

Waarde - Archeologische verwachting hoog

De voor "Waarde - Archeologische verwachting hoog" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De aanvrager van een omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning indien naar hun oordeel uit het rapport genoegzaam blijkt dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad en schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

1.4 Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan Centrum Brummen voorziet in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is woongebruik toegestaan, echter niet meer dan het bestaande aantal woningen. In het plangebied zijn geen bestaande woningen aanwezig. De realisatie van een woongebouw met 24 woningen is daarom in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

1.5 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Ambachtstraat 43-45 Brummen" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding en renvoi
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- toelichting (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden en opstallen aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting waarin de aanleiding, de motivering en een beschrijving van de planopzet zijn opgenomen.

1.6 Opzet van de toelichting

De toelichting is na dit inleidende hoofdstuk als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: Beschrijving huidige situatie. In dit hoofdstuk worden de ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies behandeld;
- Hoofdstuk 3: Beleidskader. Dit hoofdstuk betreft een korte schets van het relevante beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Randvoorwaarden. In dit hoofdstuk komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan bod waarbij de milieuaspecten en waarden een rol spelen;
- Hoofdstuk 5: Ruimtelijk-functionele planopzet. In dit hoofdstuk volgt de planopzet voor de belangrijkste beleidsvelden;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet. In dit hoofdstuk volgt de vertaling van de uitgangspunten in de juridische regeling;
- Hoofdstuk 7: Financieel-economische uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod;
- Hoofdstuk 8: Maatschappelijke uitvoerbaarheid: In dit hoofdstuk zijn de resultaten van het gevoerde vooroverleg, inspraak en zienswijzen opgenomen.

2. Beschrijving huidige situatie

2.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een nieuw woongebouw mogelijk door het vastleggen van regels voor wat betreft bouwen en gebruik. Om de bestaande situatie in het plangebied in beeld te brengen, is een bureau- en een veldinventarisatie uitgevoerd.

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie toegelicht. Per thema wordt ingegaan op de huidige situatie en hoe hiermee in het bestemmingplan is omgegaan. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige structuur, verkeersstructuur en de groenstructuur.

2.2 Stedenbouwkundige en functionele structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis plangebied

Het plangebied is gelegen op korte afstand van het centrum van Brummen. De karakteristieke historische kern van Brummen is ontstaan rondom een gemeenschappelijk bouwland, een es. Van de oorspronkelijke agrarische bebouwing is - in het centrum - tegenwoordig weinig meer terug te vinden. De es is heringericht als marktplaats met een centraal geplaatste muziekkoepeel. In de straten rondom het plangebied zijn winkels, horecagelegenheden en andere voorzieningen geconcentreerd, maar ook woningen en voormalige boerderijtjes.

2.2.2 Bebouwingsbeeld

De Ambachtstraat in Brummen behoort tot het type “historische dorpsgebieden en linten” van de dorpskern. Overwegend is de architectuur dorps en klassiek. De bouwhoogte is overwegend 1 en 2 bouwlagen en steeds afgedekt met een kap. Een uitzondering aan de Ambachstraat komt voor tussen de Markt en het plangebied. Daar is evenwel sprake van een terug liggende 3e bouwlaag en wordt een goot op de 2e verdieping gesuggereerd.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto huidige situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.2: Foto's huidige situatie (Bron: Google Streetview)

De bebouwing heeft een individueel karakter. Het aantrekkelijke beeld wordt mede bepaald door de historische gevels en de variatie in hoogte en dakvorm van de panden. Karakteristieke details, zoals plinten, kroonlijsten, brede overstekken en muurankers komen veelvuldig voor. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Een hoogte van één of twee bouwlagen met kap is gebruikelijk, waarbij de villa's over het algemeen toch duidelijk twee hoge verdiepingen bezitten. De meeste panden zijn afgedekt door schilddaken met donker gekleurde dakpannen. Jongere bebouwing is ondanks andere architectuur, massa en kleurgebruik in harmonie met de reeds aanwezige panden gebouwd.

2.2.3 Wegenstructuur

De historische dorpskern bestaat uit een gebogen wegenpatroon, met het Markt-plein als centrum. De Arnhemsestraat-Zutphensestraat is de ruggengraat van het dorp Brummen. De historische straten rondom deze straten zijn kronkelig, smal en bestraat met een klinkerverharding. Ter hoogte van het Marktplein sluiten de Ambachtstraat-Marten Putstraat aan op de route Zutphensestraat-Arnhemsestraat. Het plangebied is dus nabij deze historische structuur gelegen.

2.2.4 Functies

Rondom het centrum zijn de functies grotendeels geclusterd, waardoor vier deelgebieden zijn te onderscheiden. Het plangebied maakt onderdeel uit van het aanloopgebied naar het centrum. Ter plaatse van de aanloopgebieden zijn, zoals ook in de Ambachtstraat, verschillende functies aanwezig. Het gebruik is hoofdzakelijk gericht op dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke functies. Daarnaast zijn er bijvoorbeeld enkele kleinschalige horecafuncties aanwezig. Deze functies vallen in het overgangsgebied van het centrum van Brummen naar het woongebied en zijn gehuisvest in bebouwing die groter van schaal is dan de bebouwing in het centrumgebied.

2.2.5 Groenstructuur

Aan de Ambachtstraat komt weinig groen voor. Rondom het plangebied is uitsluitend groen aanwezig in particuliere tuinen en zijn enkele (jonge) bomen aanwezig. Het plangebied is ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan braakliggend en kent relatief weinig groene kwaliteit.

3. Ruimtelijk-functionele planopzet

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk volgt de ruimtelijk functionele planopzet voor onderhavig plangebied. Voor de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied wordt verwezen naar hoofdstuk 2.

3.2 Concept

Initiatiefnemer is er in tegenstelling tot veel andere partijen in geslaagd om zelfstandige wooneenheden van circa 30 m² voor eenpersoonshuishoudens in het sociale huursegment te realiseren met een sluitende exploitatie. Zij is hierin geslaagd dankzij haar doorontwikkelde woonconcept en bouwsysteem volgens staalframebouw. Hiermee kan hoogwaardig, efficiënt en duurzaam worden gebouwd. Dit resulteert in woningen met een zeer hoogwaardig afwerkingsniveau voor het sociale/midden segment en zeer lage woonlasten als gevolg van de duurzaamheidsaspecten.

Het woongebouw wordt door de initiatiefnemer en haar belegger in eigen beheer gehouden. Initiatiefnemer schakelt voor de verhuur en beheer, een professionele en gespecialiseerde partij in. Omdat de wooneenheden zijn voorzien van eigen keukens en badkamer geschiedt de verhuur van de 24 eenheden volgens zelfstandige verhuur aan eenpersoonshuishoudens. De verhuurder voert een screening uit op geïnteresseerde bewoners. In de selectie wordt gestuurd op een mix van young professionals en een oudere doelgroep, financiële draagkracht van de bewoners en voorkoming van onderverhuur. Door een gemengde doelgroep te selecteren wordt voorkomen dat er een selecte doelgroep, al dan niet met ongewenste kenmerken of gedragingen, in het woongebouw gehuisvest wordt. Het concept is qua techniek en energie ver zijn tijd vooruit in vergelijking met andere bouwmethodieken en is inmiddels op meerdere locaties gerealiseerd.

Elke woning omvat circa 30 m² gebruiksoppervlakte en is voorzien van een eigen woonkamer met keuken en badkamer. Het gebouw bestaat uit 24 zelfstandige wooneenheden voor de sociale huur.



Afbeelding 5.1: Beoogde situatie (Bron: B+O Architectuur en Stedenbouw)

3.3 Stedenbouwkundige inpassing

De Ambachtstraat in Brummen is onderdeel van de 'historische dorpsgebieden en linten' van de dorpskern. De architectuur is overwegend dorps en klassiek. De bouwhoogte is overwegend 1 en 2 bouwlagen en steeds afgedekt met een kap. Op enkele plekken, zoals tussen de Ambachtstraat en de markt, bestaat een uitzondering in drie bouwlagen. Desondanks is ook hier de goot op de 2e verdieping gesuggereerd. In het plangebied is momenteel geen bebouwing aanwezig.

Voor de stedenbouwkundige inpassing is aansluiting gezocht bij de kwaliteiten en karakteristiek van de directe omgeving van het plangebied. Het woongebouw heeft een woonprogramma van 24 zelfstandige wooneenheden verdeeld over 3 lagen. Het gebouw wordt normaliter afgedekt met een platdak, als onderdeel van het gestandaardiseerde bouwconcept. Drie lagen met platdak wordt op de locatie aan de Ambachtstraat echter niet passend geacht. In samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente Brummen is er gezocht naar mogelijkheden om de verschijningsvorm beter af te stemmen op zijn omgeving. Daarop is het ontwerp gewijzigd zodat de bovenste laag als kap vormgegeven is.

De maximum bouwhoogte van 11 meter wordt overgenomen van het vigerende bestemmingsplan. Om een woongebouw te kunnen realiseren dat voldoet aan de huidige wet- en regelgeving verdient het de voorkeur om de maximum toegestane goothoogte te vergroten van 6 meter naar 6,5 meter. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daarin.

3.4 Ontwerp

Het profiel van de Ambachtstraat verbreedt ter hoogte van het plangebied. Om het woongebouw niet dominant in het profiel te maken, wordt deze in de rooilijn van het naastgelegen woonhuis gepositioneerd. Daarmee laat het meer lucht tussen het aangrenzende en kleinere volume.

De verschijningsvorm van het woongebouw sluit dankzij het toepassen van een kap goed aan op de omliggende bebouwing. Ook in de verdere uitwerking is gezocht worden naar mogelijkheden om het gebouw aan te laten sluiten op de omgeving. Zo zijn penanten in het gevelontwerp verwerkt, zodat het gebouw optisch minder breed lijkt. De penanten brengen meer verticaliteit in de gevelgeleding, waardoor deze beter aansluit op de maat en schaal van de plek.

Voor de materialisatie van het woongebouw is ervoor gekozen om natuurlijke en gedekte materialen en kleuren toe te passen. Er zal een combinatie van stucwerk en steenstrips worden toegepast. Het stucwerk wordt toegepast op de horizontale en verticale gevel elementen. De vlakken die tussen deze elementen ontstaan worden ingevuld met vlakken van steenstrips en de kozijnen. Deze combinatie van twee materialen komt vaker in de omgeving voor. Dankzij de heldere vormtaal ontstaat er een rustig beeld.

4. Beleidskader

4.1 Inleiding

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

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker vooropzet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

1. Stedelijke ontwikkeling

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt in totaal 24 zelfstandige wooneenheden mogelijk, de ontwikkeling is daarom vanuit dit aspect Ladderplichtig.

2. Bestaand stedelijk gebied

Daarnaast geldt de Ladderplicht alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet daarom worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte.

De locatie van voorliggend initiatief ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is met de ontwikkeling van 24 woningen dusdanig kleinschalig van aard, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is het plangebied in het vigerende bestemmingsplan reeds voorzien van een bouwvlak. De ontwikkeling van de zelfstandige wooneenheden legt slechts ruimtebeslag op minder dan de helft van het bestaande bouwvlak.

Voorgenomen ontwikkeling legt daarom geen groter planologisch beslag op de fysieke leefomgeving dan dat binnen het vigerende bestemmingsplan mogelijk is. Een verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 24 zelfstandige wooneenheden. Voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en daarom niet ladderplichtig. Geconcludeerd wordt daarom dat nationale belangen bij voorgenomen ontwikkeling geen rol spelen.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de daarbij behorende Omgevingsverordening Gelderland. Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Omgevingsverordening is tevens op 19 december 2018 in werking getreden.

4.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van de provincie Gelderland. De omgevingsvisie beschrijft een beeld op de toekomst en welke waarden hiervoor centraal staan. Het streven is een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil men bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geeft men hier richting aan. En door vier ‘spelregels’ of ‘DOE-principes’ – DOEN, LATEN, ZELF en SAMEN – geeft men hier werking aan. Tezamen vormen zij het kader waarbinnen de provincie werkt en afwegingen maakt.

Voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling zijn de algemene beleidslijnen van de aspecten ‘energietransitie’ en ‘woon- en leefklimaat’ van belang:

Energietransitie

Het energievraagstuk is een wereldwijd vraagstuk. Het gaat aan niemand voorbij en raakt iedereen, ook in Gelderland. ‘Oude’ manieren van energie opwekken en gebruiken hebben te veel negatieve effecten en passen niet meer. Nieuwe manieren zijn nodig. Het streven van de provincie is dat Gelderland in 2050 volledig klimaatneutraal is. Het begin van verandering is er, maar het tempo en de kracht waarmee moeten flink omhoog, wil men Gelderland in de toekomst schoon en gezond houden. In 2030 wil de provincie – als tussenstap – dan ook verder zijn dan landelijk is afgesproken. Men streeft naar een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten.

Ambities

- In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit wil de provincie bereiken door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. En het stimuleren van innovatie en het uitrollen van bewezen technieken.
- Als tussendoel beoogt men in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland.

Woon- en leefklimaat

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Men geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Men gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, wordt uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die er in 2050 in Gelderland nodig zijn, staat er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig wil men snel in kunnen spelen op de vraag. Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De provincie heeft zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maakt hierover afspraken met partners. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook is men met partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kan worden aangepakt. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van onze inwoners.

Ambities

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

4.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Gelijktijdig met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland hebben de Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Het doel van de verordening is om een aantal provinciale belangen uit de omgevingsvisie te laten doorwerken naar het gemeentelijke niveau. In de verordening worden daarom regels gesteld ten aanzien van deze belangen. Hoofdstuk 2 Ruimte bevat met name (instructie)regels voor bestemmingsplannen over onderwerpen die vanwege het bovenlokale of (boven)regionale belang als provinciaal belang zijn aangemerkt. Dit betreft regels over wonen, bedrijvigheid, glastuinbouw, veehouderij, grond- en drinkwater, natuur en landschap en energie. De regels betreffende wonen zijn voor voorgenomen ontwikkeling het meest van belang.

Een goede plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, daar draait het om. Daar wil de provincie samen met alle partijen mee aan de slag. Wat er nodig is om dit doel te bereiken, de opgave, stelt men centraal. Deze opgave verschilt per regio en is deels regionaal. Als provincie borgt men dat elke regio hiervoor een regionale woonagenda opstelt. Hiermee zorgt de provincie voor een structuur waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale opgave verder te brengen.

De speerpunten daarbij zijn;

1. het energieneutraal en klimaatbestendig maken van nieuwe en bestaande woningen;
2. de bestaande woningen aantrekkelijk houden en maken voor nieuwe bewoners;
3. het bouwen van betaalbare, toekomstbestendige en duurzame woningen met aandacht voor flexibel programmeren en flexibele woonvormen.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Marktdviesbureau Nederwoon heeft in opdracht van de initiatiefnemer een onderzoek verricht naar de behoefte aan sociale huurwoningen voor eenpersoonshuishoudens in de gemeente Brummen. Zij concludeert dat er een zeer groot tekort is van dit type woningen in de gemeente Brummen. Tevens heeft wooncorporatie Veluwonen recentelijk geconcludeerd dat de woningnood voor eenpersoonshuishoudens enorm groot is. Een toevoeging van 24 zelfstandige wooneenheden van circa 30 m² voor eenpersoonshuishoudens, zoals dit plan omvangt, is vanuit de marktvraag dan ook zeer wenselijk.

De realisatie van het woongebouw vindt daarnaast plaats op een binnenstedelijke locatie. Inbreiding legt geen nieuw ruimtebeslag op de groene omgeving en heeft daarmee geen invloed op de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de provincie. De afmetingen van het gebouw zijn kleiner dan het bedrijfspannendat voorheen op de locatie gevestigd was. Er blijft daarmee meer ruimte over voor een groene erfinrichting, waarbij hemelwaterinfiltratie integraal kan worden opgelost. Daarnaast zullen er diverse duurzame technieken worden toegepast waardoor de woningen energie neutraal zullen zijn. Dit is in overeenstemming met de duurzaamheidsambities van de provincie Gelderland en heeft lage woonlasten voor de toekomstige bewoners tot gevolg. Voor de doelgroep voor deze woningen is betaalbaarheid als bijkomend voordeel erg van belang.

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat het in dit bestemmingsplan besloten plan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijke beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie 2030 'Innoveren met oude waarden'

De toekomstvisie 'Innoveren met oude waarden' zet voor de gemeente Brummen de stip op de horizon van 2030. De visie geeft richting aan de strategie, het beleid en de plannen die de gemeente de komende jaren samen wil maken. Natuur, landschap, water, papier en landgoederen zijn belangrijke kernwaarden in de gemeente die verleden en heden met elkaar verbinden. Maar inwoners vinden Brummen vooral een gemeente waar je goed kunt wonen en leven. De keuzes en speerpunten voor 2030 zijn ingedeeld in drie thema's:

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

Wat betreft wonen zet de gemeente in op goede voorzieningen in Eerbeek en Brummen, om deze kernen vitaal te houden. Beide centra moeten goed bereikbaar blijven, maar ook bewoning is belangrijk voor levendige centra. Bij voorkeur wonen er mensen van allerlei leeftijden in de dorpskernen. De gemeente kiest voor een groene en ruime woon- en leefomgeving en zet in op het zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen, een actief sociaal leven en nieuwe woonvormen. Ze kiest voor inbreiding op locaties die al bebouwd zijn in plaats van uitbreiding.

Toetsing aan de Toekomstvisie 2030

Met voorliggend initiatief worden 24 woningen binnen bestaande bebouwing gerealiseerd in de kern Brummen. Daarbij wordt op een specifieke doelgroep gericht, waarvoor een tekort aan woningen in Brummen bestaat. De realisatie van 24 woningen draagt daarom bij aan het vitaal houden van de kern. Het plangebied betreft een voormalige bedrijfslocatie nabij het centrum van Brummen, waarmee wordt bijgedragen aan de voorkeur voor inbreiding boven uitbreiding. Het initiatief past binnen de Toekomstvisie van de gemeente Brummen.

4.4.2 Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (2006)

De Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' fungeert als toetsingskader op hoofdlijnen voor (bouw) initiatieven en stuurt op kwaliteiten, ambities en doelen. Het doel van de ruimtelijke ontwikkelingsvisie is sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Brummen. De visie is het vertrekpunt voor de discussies over ruimtelijke vraagstukken die op grotere schaal spelen (regio, provincie, Rijk).

De ruimtelijke ontwikkelingsvisie behelst een lange termijnvisie (Strategische visie tot 2030) en de korte termijnvisie (Ruimtelijke visie 2005 tot 2015). In de lange termijnvisie zijn de volgende keuzes gemaakt op het gebied van wonen:

- De gemeente Brummen kiest er voor om voldoende woningbouw voor de lokale woningbehoefte te realiseren en concentreren deze woningbouw bij de kernen Brummen en Eerbeek. Dit draagt bij aan het draagvlak van de voorzieningen.
- Indien op den duur blijkt dat er behoefte is aan een regionale opvangtaak voor woningbouw in de gemeente Brummen, dan zal de gemeenteraad op dat moment over het wel of niet faciliteren van deze opvangtaak een besluit nemen.
- De kernen Brummen en Eerbeek blijven eigen gemeenschappen met een eigen karakter.
- Nieuwe woningbouw versterkt de groene kwaliteiten c.q. het groene karakter. De bijdrage kan bestaan uit een directe fysieke bijdrage, bijvoorbeeld door een landschappelijke inpassing van een project met bos/natuur, dan wel een financiële bijdrage in een gemeentelijk natuur- en landschapsfonds (financieel afkomen van stedelijke bouwprojecten ter uitvoering van landschapsbeleidsplan en groenstructuurplan).
- Kleinschalige toevoeging van woningen in de kleine kernen of het buitengebied wordt benut om de (groene) kwaliteit te versterken. Hieronder wordt verstaan herinvulling van voormalige agrarische gebouwen of (her)ontwikkeling in kleine kernen.

Toetsing aan de Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

De woningbouw vindt plaats in de kern Brummen in de vorm van de herontwikkeling van een braakliggend terrein. De voorgenomen ontwikkeling is passend binnen de kaders van de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen'.

4.4.3 Structuurvisie centrum Brummen

De gemeente Brummen heeft vanwege het heldere maatschappelijk doel en belang ervoor gekozen het centrumplan op te stellen samen met burgers en belanghebbenden. Het centrumplan is opgesteld in een zeer intensief participatief traject.

Brummen wil inzetten op authenticiteit van het centrum. Authenticiteit vindt de gemeente belangrijk, omdat daarmee het eigene van Brummen zichtbaar maken, versterken en uitbuiten. Authenticiteit heeft te maken met de unieke ligging tussen Veluwe en IJssel en vindt zijn basis in de cultuurhistorie. Inzetten op authenticiteit wil overigens niet zeggen dat alleen vastgehouden wordt aan wat er is. Het centrum van Brummen maakt gebruik van de bestaande krachten en structuur. Voortborduren op de bestaande structuur en sfeer en die vooral willen versterken is van belang. Om het centrum herkenbaar te maken wordt ervoor gekozen 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 Ambachtstraat-Marten Putstraat. Het Marktplaats is de schakel in deze 2 assen. Het Marktplaats wordt daarmee hét brandpunt in het centrum.

De historische structuur van de Zutphensestraat – Arnhemsestraat met haaks daarop de Ambachtstraat – Marten Putstraat vormt de basiskwaliteit. Het doel is om een compact centrum te hebben. Commerciële functies (zoals winkels en horeca), publieke en maatschappelijke functies worden geconcentreerd in het centrum waardoor een compleet en krachtig centrum ontstaat. Rondom het Graaf van Limburg Stirumplein worden maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd. Verder moet het centrum comfortabel zijn; een prettige plek om te verblijven en te ontmoeten, maar ook waar ruimte is om bij de voorzieningen te parkeren. Het centrumgebied en de parkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar, maar de herkenbaarheid is niet optimaal. De Burgemeester Dekkerstraat wordt de centrale plek waar bezoekers van het centrum kunnen parkeren.

Op een aantal plekken kan met een ruimtelijke ingreep, de kwaliteit van het centrum worden verbeterd. Voor onder meer de Ambachtstraat zijn voorstellen voor herinrichting en enkele stedenbouwkundig ingrepen gedaan. Bebouwing moet qua maat en schaal aansluiten bij het dorps karakter van Brummen. De Ambachtstraat wordt als een van de belangrijke toegangsroutes naar het centrum gezien. Het groen in de dorpskern is onderdeel van de hoofdgroenstructuur.

Toetsing aan de Structuurvisie centrum Brummen

In hoofdstuk 5 Ruimtelijk-functionele planopzet is een nadere beschrijving opgenomen, waarin de keuzes voor dit bestemmingsplan zijn verantwoord tegen het licht van de uitgangspunten uit de structuurvisie. Gelet op deze uitgangspunten is voorliggend bestemmingsplan in lijn met het beleid, zoals is opgenomen in de Structuurvisie centrum Brummen.

4.4.4 Woonagenda 2019 - 2023

Natuur, landschap, water, papier en landgoederen zijn belangrijke kernwaarden in de gemeente Brummen. Ze verbinden verleden en heden met elkaar en zijn onderdeel van de identiteit. Maar inwoners vinden Brummen vooral een gemeente waar je goed kunt wonen en leven. Het dorpsleven waar rust, vriendelijkheid en een gevoel van veiligheid heersen. De kleinschaligheid wordt gekoesterd. Mensen zeggen nog gedag op straat. Er zijn veel verenigingen waar je samen actief bent. De belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, basisscholen en zorginstellingen, zijn dichtbij. Voor alle andere voorzieningen liggen binnen een half uur reizen drie steden in de buurt.

De gemeente Brummen wil dat zijn inwoners goed wonen in een prettige en veilige omgeving. En dat ze een wooncarrière kunnen maken: er is passende huisvesting voor verschillende levensfasen. Om dit te bereiken, moet er tussentijds worden herrijkt of dienen de aanwezige woningen te worden aangepast op de doelgroepen die in de gemeente wonen. Daarnaast ontstaan er door veranderende wetgeving nieuwe te huisvesten doelgroepen. Verder worden mensen ouder dan vroeger. Daarnaast zijn er hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, nemen bouwkosten toe en verandert wetgeving voortdurend.

Er liggen dus veel opgaven op het gebied van wonen. De gemeente roept inwoners en ondernemers daarom op om bij te dragen aan het realiseren van deze ambities.

In de woonagenda ligt de nadruk op kwalitatief programmeren. Ook geeft de regionale woonagenda richting gegeven aan het aantal te bouwen woningen in de periode 2018-2027. Voor Brummen zijn dat, naar de huidige inzichten, 700 nieuw te realiseren woningen. Daarnaast vormt het woningmarktonderzoek 2019, dat Companen in samenwerking met Veluwonen heeft uitgevoerd, de onderlegger van deze Woonagenda

Brummen wil dat iedereen binnen 2 jaar een passende huur- of koopwoning vindt. In Brummen richt de gemeente zich op nieuwbouw voor de lokale behoefte en verbouw van de bestaande woningen. Er worden alleen woningen toegevoegd waar daadwerkelijk behoefte aan is. Zodat inwoners in iedere inkomenscategorie en levensfase een passende woning kunnen vinden. Er dient dan ook aandacht te zijn voor het toevoegen van levensloopgeschikte woningen. Het centrum van Brummen houdt dus onze prioriteit.

Het aanbod voor (lage) middeninkomens in de gemeente Brummen is beperkt en huishoudens wijken hierdoor uit naar omliggende gemeenten. Daarom wil de gemeente woningbouw voor deze huishoudens stimuleren. Zij overleggen met Veluwonen en marktpartijen om de positie van middeninkomens op de plaatselijke woningmarkt in kaart te brengen en te verbeteren.

Het aantal reacties op vrijkomende sociale huurwoningen is tussen 2013 en 2017 behoorlijk toegenomen, vooral bij woningen onder de aftoppingsgrens van € 597 (prijsspeil 2018). Dit komt waarschijnlijk door de introductie van passend toewijzen. Hierdoor mogen groepen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens alleen nog op deze woningen reageren. Het aantal reacties is vooral hoog in de kern Eerbeek. Daar ligt het gemiddeld aantal reacties op bijna 50 per woning. In Brummen is dit ruim 35 reacties per woning. Voor de kleine kernen zijn de aantallen te beperkt om hierover betrouwbare uitspraken te doen. De druk op de sociale huurwoningvoorraad leidt men niet alleen af uit het aantal reacties. Andere waardevolle indicatoren zijn het aantal belangstellenden, de gemiddelde inschrijftijd en de zoektijd van geslaagde woningzoekenden. De gewenste nieuwbouw voor de komende 10 jaren ligt tussen de 95 en 200 toe te voegen sociale huurwoningen. Samen met Veluwonen wordt jaarlijks de beschikbaarheid gemonitord. Indien nodig worden er aanvullende prestatieafspraken gemaakt over nieuwbouw en het aantal te verkopen woningen.

Toetsing aan de Woonagenda 2019-2023

Het aanbod voor betaalbare huurwoningen in de gemeente Brummen is beperkt. De gemeente Brummen wil graag stimuleren dat binnen dit segment extra aanbod wordt gerealiseerd. De realisatie van een woongebouw met 24 zelfstandige wooneenheden voorziet in een deel van dit aanbod. Het beoogd de realisatie van een passende huisvesting in een prettige en veilige omgeving. Ook in de duurzaamheidsambitie wordt voorzien, aangezien de wooneenheden allen energieneutraal worden gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met het beleid zoals omschreven in de Woonagenda 2019-2023.

4.4.5 Welstandsnota Brummen

Door de gemeente Brummen is in 2013 de Welstandsnota vastgesteld. Het streven van de gemeente is gericht op het behoud van het karakter van het historische dorpsgebied. De individuele panden en de samenhang in het straatbeeld met de daarin aanwezige monumenten en bijzondere objecten zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden.

Aanvragen voor veranderingen zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch dorpsgebied benaderd worden. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden.

Toetsing aan de Welstandsnota Brummen

Tijdens het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de stedenbouwkundige van de gemeente Brummen. Op basis van het advies d.d. 24 februari 2021 is het plan op diverse punten aangepast, zodat het gebouw beter aansluit op de ruimtelijke kenmerken van zijn directe omgeving. Zo is de materialisatie gewijzigd en is de dakvorm gewijzigd naar een kap in plaats van plat afgedekt. De gewijzigde plannen zijn op 12 april 2021 opnieuw met de stedenbouwkundige besproken. Naar aanleiding van het gewijzigde plan heeft de stedenbouwkundige aangegeven een positieve grondhouding voor het plan te hebben. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het plan op hoofdlijnen voldoet aan de welstandsnota. De definitieve beoordeling van het ontwerp vindt plaats door de welstandscommissie in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.5 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het in dit bestemmingsplan besloten plan in overeenstemming is met het in de Toekomstvisie 2030, Ruimtelijke ontwikkelingsvisie, Woonagenda en Welstandsnota verwoordde ruimtelijk beleid van de gemeente Brummen.

5. Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen grotendeels alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voortkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: geluid (Wet geluidhinder), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), bodem (Wet bodembescherming), bedrijvigheid (Wet milieubeheer) en externe veiligheid (BRZO, REVI, Bevi, Bevb, Basisnet, Wet milieu-beheer).

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

Ook voor bedrijven die vallen in de milieu categorieën 1 en 2 moet getoetst worden aan de milieuzoneringsafstanden. Hierbij moet worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan. Voor categorie 2 bedrijven is de richtafstand 30 meter. De locatie ligt in gemengd gebied waardoor de richtafstand verlaagd kan worden naar 10 meter.

Conclusie

Binnen 10 meter vanaf het plangebied heeft het naastgelegen perceel van de Ambachtstraat 41 de bestemming gemengd waar bedrijven in de categorie 1 en 2 toelaatbaar zijn. Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden. Wel zijn deze milieucategorieën zijn goed verenigbaar met een woonomgeving. Ook is er binnen het plangebied reeds een woonfunctie toegestaan, hetzij maximaal 1 woonhuis. Daarnaast zijn op het aangrenzende perceel ten zuiden van de Ambachtstraat 41 en aan de overzijde van de Leliestraat woonbestemmingen aanwezig. Deze woonfuncties zijn reeds maatgevend in de huidige situatie. Daar komt bij dat voor de Ambachtstraat 41 een herontwikkeling met winkelfunctie op de begane grond en appartementen op de verdieping is voorzien. De milieukundige situatie zou daarmee nog meer op de hoofdzakelijke woonfunctie zijn afgestemd.

Verder zijn er geen milieubelastende activiteiten in de directe omgeving van het plangebied gelegen. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen is gewaarborgd en er worden geen bedrijven in hun bedrijfsvoering gehinderd. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect bedrijvigheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan.

5.3 Geur

Algemeen

Met ingang van 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Hierin is een landelijk beoordelingskader opgenomen waarin onderscheid wordt gemaakt tussen diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld en overige diercategorieën. Voor diercategorieën, zoals melkrunderveehouderijen, geldt een minimum aan te houden afstand tot geurgevoelig objecten. Een locatie is geurgevoelig object als deze in het bestemmingsplan is aangewezen voor permanente bewoning of verblijf. De mate van bescherming is afhankelijk van het aantal mensen op een locatie en de bijzondere gevoeligheid van mensen voor geur. Voor veehouderijen waarvan geen geuremissiefactor bekend is, geldt een minimumafstand van honderd meter tot een geurgevoelig object in de bebouwde kom en een minimumafstand van 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom.

Conclusie

Voor onderhavig plan vormt het aspect geur geen belemmering, omdat het invloedsgebied van omliggende agrariërs buiten de kern niet reikt tot aan het plangebied. Het aspect geur vormt vanwege het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan en omdat er geen knelpunten zijn geen belemmering voor de uitvoerbaarheid.

5.4 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. Het plangebied is gelegen in de kern van Brummen. Het plan wordt gerealiseerd op een locatie waar reeds woningbouw is toegestaan, hetzij met meer eenheden dan is toegestaan. De aan het plangebied grenzende wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/h. Daardoor zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen verplichtingen gesteld aan de geluidbelasting van deze wegen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede RO de geluidsbelasting ook dan te worden onderzocht. Het betreft een weg die nabij het dorpscentrum is gelegen en voorzien is van klinkers. Hierdoor is het mogelijk dat de voorkeurswaarde wordt overschreden. Er is daarom in maart 2022 door de Geluidmeesters een akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaai uitgevoerd.

Uit de resultaten blijkt dat de gecumuleerde geluidbelasting, als gevolg van het verkeer op deze drie wegen, op het maatgevende beoordelingspunt ten hoogste 46 dB Lden (incl. 5 dB aftrek art. 110g Wgh) bedraagt. Indien aansluiting zou worden gezocht bij de grenswaarden uit de Wet geluidhinder, voor wegen met een geluidzone, dan blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor afzonderlijke wegvakken van 48 dB Lden. Daarmee kan worden gesteld dat er bij de te realiseren woningen, ten aanzien van wegverkeerslawaai, sprake is van een akoestisch goed woon- & leefklimaat.

Er zijn dan ook geen belemmeringen, met betrekking tot wegverkeerslawaai, geconstateerd om de woningen te realiseren. Er hoeft geen hogere waarde te worden vastgesteld en met betrekking tot de geluidwering kan worden volstaan met de minimale vereisten uit het Bouwbesluit.

Daarnaast voegt de realisatie van een woongebouw geen functie toe waarmee een extra geluidbelasting voor omliggende gebouwen ontstaat. Andere geluidsgevoelige functies ondervinden daarom geen beperkingen door het plan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

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

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

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

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) zal dan ook niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een voormalige bedrijfslocatie. Om te toetsen of de bodemgesteldheid geschikt is voor de beoogde woonfunctie is door Terra Agribusiness BV een verkennend bodemonderzoek verricht. Het gehele rapport is als bijlage van dit bestemmingsplan bijgevoegd. Hier volgen enkel de conclusies met betrekking tot voorgenomen initiatief.

Bodemonderzoek

In het kader van het verkennend bodemonderzoek zijn veldwerkzaamheden uitgevoerd. Ter plaatse van het onderzoeksterrein zijn diverse boringen en inspectiegaten uitgevoerd conform de NEN5740 en NEN5707.

In de bovengrondmengmonsters (BG1 en BG3) zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster (BG2) zijn lichte verhogingen koper, zink en kwik aangetroffen. Tevens is in het bovengrondmonster (BG2) een matige verhoging lood aangetroffen. Deze verhoging lood geeft formeel aanleiding tot nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging.

Daarom zijn naar aanleiding van de matige verhoging de separate deelmonsters van BG2 geanalyseerd op lood. In de deelmonsters 3-2 en 7-2 zijn lichte verhogingen lood aangetroffen. In de deelmonsters 2-2 en 6-2 zijn sterke verhogingen lood aangetroffen. Formeel geven deze verhogingen aanleiding tot het laten uitvoeren van een nader onderzoek naar de ernst en omvang van de verontreiniging.

Nader onderzoek "Lood"

In het verkennend bodemonderzoek zijn na uitsplitsing van de mengmonsters, verhogingen lood in de bovengrond aangetroffen ter plaatse van boorpunt 2 en 6 aangetroffen. Om de verhogingen met lood zo goed mogelijk af te perken, zijn in twee fases 15 boringen tot circa 1,10 m-mv. geplaatst. Hiervan zijn 22 monsters op lood geanalyseerd.

In een aantal geanalyseerde monsters van de boringen ten afperking van de loodverhoging zijn matige en sterke verhogingen aangetroffen. Tevens zijn er matige verhogingen lood aangetoond in een tweetal boringen tot 1,10 m-mv. Door de aangetroffen matige en sterke verhogingen lood kan gesteld worden dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging kan nog niet geheel worden bepaald doordat er matige verhogingen zijn aangetoond in een tweetal boringen tot 1,10 m-mv. Door de sloopwerkzaamheden is de grond geroerd waardoor waarschijnlijk de verontreiniging heterogeen verdeeld is op de locatie.

Verkennd bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem"

Tijdens de maaiveldinspectie zijn ter plaatse van deze deellocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Ter plaatse zijn inspectiegaten gegraven. In de inspectiegaten is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Van de inspectiegaten zijn mengmonsters samengesteld en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In de geanalyseerde mengmonsters is analytisch geen asbest aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Nader en aanvullend bodemonderzoek maart 2022

De verontreiniging met lood is in eerdere onderzoeken horizontaal in voldoende mate afgeperkt. Verticaal is de verontreiniging destijds niet volledig afgeperkt. In maart 2022 heeft Dumea daarom de verontreiniging verticaal afgeperkt. Tevens is op advies van de Omgevingsdienst Veluwe IJssel de ondergrond onderzocht conform NEN5740 en is de bovenen ondergrond en grondwater onderzocht op arseen in verband met de aangetroffen oer- en roesthoudende lagen.

Ondergrond

Van de ondergrond is een mengmonster samengesteld. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn geen verhogingen aangetoond.

Arseen

In de onderzochte boven- en ondergrond en grondwater zijn geen verhogingen arseen aangetoond.

Afperking lood

In de deelmonsters 6-1, 6-2 en 10-3 zijn licht verhoogde concentraties lood aangetroffen. In de overige monsters zijn geen concentraties lood aangetoond.

Op basis van de resultaten uit de eerdere onderzoeken en het aanvullende en nadere onderzoek uit maart 2022 kan gesteld worden dat de verontreiniging met lood horizontaal en verticaal in voldoende mate is afgeperkt. De verontreiniging met lood in grond kan op basis van onderhavig nader onderzoek worden geschat op 401,5 m³. Op basis van de resultaten kan gesteld worden dat ter plaatse van de boringen 21, 24 en 29 een verontreinigingsspot in de ondergrond bevindt tot een diepte van 1,10 m-mv.

De verontreiniging bevindt zich centraal en zuidelijk op de onderzoekslocatie (zie onderzoeksrapport). Omdat de verhoging met lood waarschijnlijk na 1987 is ontstaan, is de Zorgplicht (artikel 13 van de Wet bodembescherming (Wbb)) van toepassing. De zorgplicht houdt in dat als zich een bodemverontreiniging voordoet de directe gevolgen daarvan zoveel mogelijk moeten worden beperkt en zoveel mogelijk ongedaan moeten worden gemaakt. Dit kan geschieden middels een bodemsanering.

Tot slot geeft Dumea op basis van het uitgevoerde onderzoek de volgende aanbevelingen mee. Indien er grond (ten behoeve van bijv. bouw werkzaamheden) vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'. Hierbij is mogelijk een AP04 partijkeuring vereist. Het transport van verontreinigde grond moet vooraf aangemeld zijn bij de provincie.

Conclusie

De uitkomsten van het verrichte bodemonderzoek geven aanleiding tot sanering van een deel van de bodem. Hiertoe wordt door initiatiefnemer tot overgegaan, in afstemming met het bevoegd gezag. Nadat de bodemsanering heeft plaatsgevonden zijn er geen milieu-hygiënische belemmeringen meer in relatie tot de beoogde woonbestemming van het terrein. In de exploitatieraming is met deze sanering reeds rekening gehouden en is hiervoor op basis van een offerte een budget gereserveerd. De financiële uitvoerbaarheid van het plan komt daarom niet onverwacht onder druk te staan. Geconcludeerd wordt daarom dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Voorgenomen ontwikkeling beoogt de realisatie van een woongebouw van beperkte omvang. Het bebouwde oppervlak wordt meer dan gehalveerd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie, waardoor er meer mogelijkheden ontstaan om water te bergen en vast te houden. Ten behoeve van infiltratie wordt in de erfinrichting zoveel mogelijk half-verharding toegepast. Onder de parkeerplaatsen zullen infiltratie oplossingen worden toegepast.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Binnen het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

De herontwikkeling van de locatie tot woningbouw maakt dat er in de toekomst geen bedrijfsmatige activiteiten in het plangebied meer plaatsvinden. Daarnaast zal het woongebouw conform het bouwstoffenbesluit niet worden voorzien van uitlogende materialen. De waterkwaliteit zal daarom verbeteren. De lozing en infiltratie van hemelwater vormt daarmee geen gevaar voor waterkwaliteitsdoelstellingen of bescherming van de bodem.

Conclusie

Het beoogde nieuwe bouwvolume is beperkt van omvang en kleiner dan de oorspronkelijke bebouwing die op de locatie aanwezig was. Dankzij de kleine footprint ontstaat er ruimte om hemelwater op eigen terrein te infiltreren en daarmee een versnelde hemelwater afvoer naar het openbare gebied te beperken. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het aspect water vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van de gebiedsbescherming is door de Natuurbank Overijssel een Aeries-calcuatie uitgevoerd. Daarnaast is er in het kader van soortenbescherming door Natuurbank Overijssel een Quicksan natuurwaarden uitgevoerd. De conclusies van de rapportages staan hier beschreven. De gehele rapportages zijn als bijlage toegevoegd aan dit document.

5.8.1 Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in januari 2021 berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de

instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage onderdeel van dit bestemmingsplan, hieronder volgt enkel de conclusie.

De voorgenomen realisatie van 24 zelfstandige wooneenheden aan de Ambachtstraat 43-45 te Brummen heeft geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg. Hiermee is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof, niet aan de orde voor de desbetreffende werkzaamheden.

Omdat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, is er geen sprake van een wettelijke consequentie. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

5.8.2 Soortenbescherming

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde diersoorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten huisspitsmuizen er een vaste rust- of voortplantingsplaats en bezetten amfibieën er een (winter) rustplaats. Er nestelen geen vogels in het plangebied en vleermuizen bezetten er ook geen vaste rust of voortplantingsplaats. Vleermuizen en vogels gebruiken het plangebied wel als foerageergebied.

Voor de huisspitsmuizen en amfibieën die een (winter)rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rusten voortplantingslocaties. Huisspitsmuizen en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis en de functie van het plangebied als foerageergebied voor sommige foeragerende diersoorten af. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties.

Conclusie

Gelet op voorgaande kan worden geconcludeerd dat voorgenomen ontwikkeling geen negatieve consequenties heeft voor de ecologische waarden in en rondom het plangebied zoals beschreven in de Wet Natuurbescherming.

5.9 Externe veiligheid

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

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

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

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Er zijn geen stationaire risicobronnen in de nabijheid van de planlocatie die een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. Wel is er sprake van mobiele risicobronnen. De planlocatie ligt nabij de spoorlijn 62S.2 (Dieren – Zutphen), de Provincialeweg N348 en de Corridor Rijn Oost-Nederland. De planlocatie ligt op ca. 1,2 km maar niet in het invloedsgebied van de Corridor Rijn Oost-Nederland. Een nadere beschouwing van deze risicobron is daarmee niet noodzakelijk. Geadviseerd wordt De stationaire en mobiele risicobronnen (spoorlijn 62S.2, de provinciale weg N348 en de Corridor Rijn

Circulaire effectafstanden LPG-tankstations

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Beleidsvisie gemeente Brummen

Met deze Beleidsvisie Externe Veiligheid zet de gemeente in op een duurzame en veilige ontwikkeling van de gemeente Brummen. Enerzijds moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven, terwijl tegelijkertijd de gemeente zorg draagt voor een veilige woon-, werk- en leefomgeving. Deze visie gaat in op de samenhang tussen ruimtelijke ordening enerzijds en beheersing en verantwoording van risico's anderzijds.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Brummen aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan.

Het toetsingskader voorkomt afwegingen en besluiten op ad hoc basis en brengt consistentie door heldere uitgangspunten en reële ambities. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het in dit document weergegeven externe veiligheidsbeleid in acht. De uitgangspunten uit deze visie worden verder toegepast bij alle gemeentelijke activiteiten en ontwikkelingen waarbinnen externe veiligheid een rol speelt (o.a. vergunningverlening en handhaving, routing gevaarlijke stoffen, ruimtelijk beleid, rampenbestrijding en risicocommunicatie).

Selectie risicobronnen

Er zijn geen stationaire risicobronnen in de nabijheid van de planlocatie die een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. Wel is er sprake van mobiele risicobronnen. Het plangebied ligt nabij de spoorlijn 62S.2 (Dieren – Zutphen), de Provincialeweg N348 en de Corridor Rijn Oost-Nederland. Het plangebied ligt op ca. 1,2 km maar niet in het invloedsgebied van de Corridor Rijn Oost-Nederland. Een nadere beschouwing van deze risicobron is daarmee niet noodzakelijk.

Vaststellen risicosituatie

Voor de spoorlijn en de provinciale weg is het advies de invloed van de risicobronnen af te wegen. Het plangebied ligt op ca. 515 m van de spoorlijn 62S.2, buiten de plaatsgebonden risicocontour, het plasbrandaandachtsgebied en de 200 meter zone maar wel binnen het invloedsgebied van de spoorlijn.

Het plangebied ligt op ca. 580 m van de provinciale weg N348 (IJsselgouw), buiten het invloedsgebied van de Provincialeweg.

Toetsing aan de norm

Ten aanzien van de planlocatie geldt dat sprake is van een toetsing of de woningen gevestigd kunnen worden op deze locatie. Het uitgangspunt (kwetsbaar object), de invloed van de risicobronnen en de norm dient daarin helder te zijn. Het plangebied ligt buiten het plaatsgebonden risico van de spoorlijn 62S.2, wettelijk vormt deze spoorlijn geen belemmering. De provinciale weg heeft geen plaatsgebonden risico, het vormt daarmee geen belemmering voor het initiatief.

Verantwoording groepsrisico

De planlocatie ligt in het invloedsgebied van de spoorlijn 62S.2 (Dieren - Zutphen), op basis van de stofcategorieën B2 en D4. Gelet op het feit dat de locatie buiten de meest relevante zone van het groepsrisico (de 200 meter zone) ligt, hoeft het groepsrisico conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes enkel beperkt verantwoord te worden. Het betreft een motivering ten aanzien van de aspecten rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Voor het initiatief dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) met betrekking tot rampbestrijding en zelfredzaamheid in de gelegenheid dient te worden gesteld advies uit te brengen.

Provincialeweg N348

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

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling richt zich op de realisatie van 24 zelfstandige wooneenheden op een perceel waar reeds woningbouw is toegestaan. Voorgenomen ontwikkeling brengt geen externe veiligheidsfactoren met zich mee. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Cultuurhistorie en Archeologie

5.10.1 Wettelijk kader

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Om die reden is in dit bestemmingsplan een paragraaf cultuurhistorie opgenomen.

5.10.2 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.

In paragraaf 2.2 is nader ingegaan op de ontstaansgeschiedenis van het plangebied. Duidelijk is dat de kern een eigen oorsprong heeft met een eigen ruimtelijke verschijningsvorm. Aan de hand van fragmenten van historisch kaartmateriaal zijn de historische bebouwing en oude uitvalswegen goed herkenbaar. In het bestemmingsplan worden deze structuren in principe beschermd omdat binnen de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan gebleven wordt, hetzij met meer wooneenheden. De realisatie van het woongebouw borduurt voort op de bestaande stedenbouwkundige- en verkeerskundige structuur en is ook als zodanig door de stedenbouwkundige beoordeeld.

5.10.3 Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudens waardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

RAAP Archeologie heeft in juli 2021 een Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek – verkennende en karterende fase uitgevoerd aan de Ambachtstraat 43-45 te Brummen. Het onderzoek vond plaats in verband met de ruimtelijke procedure rondom de bouw van een nieuw woongebouw. Het bureauonderzoek heeft tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen. Centraal staat daarbij de vraag of en zo ja welke archeologische resten (complextype, datering, diepteligging en gaafheid) in het plangebied kunnen worden verwacht. Hiertoe zijn landschappelijke, archeologische en historische bronnen geraadpleegd.

Qua landschappelijke inbedding, archeologische gegevens uit de omgeving en historisch landgebruik, zal het plangebied oorspronkelijk een hoge verwachting hebben gehad voor archeologische vindplaatsen uit alle perioden. Met de bebouwing in de 20e eeuw, zeker met de bouw van de meubelzaak die vrijwel het gehele plangebied besloeg, zullen er veel bodemverstoringen hebben plaatsgevonden. Uit het AHN3 blijkt dat ten minste 50 cm van de bovengrond is afgegraven met het opruimen van de resten van de meubelzaak, die in 2013 is afgebrand.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bovengrond in het plangebied tot minstens 80 cm -mv is verstoord. Conform de verwachting, is het dunne plaggendek dat in de omgeving is gekarteerd (30-50 cm dik) tijdens het booronderzoek niet aangetroffen. Onder de bodemverstoring is aan de noordzijde van het plangebied vermoedelijk een fluvioperiglaciale geulafzetting aangetroffen, waarvan de top is verstoord. In het resterende deel van het plangebied ligt de bodemverstoring direct op de C-horizont (dekzand).

Wanneer we de dikte van de afgraving (50 cm, o.b.v. het AHN3) optellen met de bodemverstoring die in het booronderzoek is aangetroffen (80 cm onder huidig maaiveld), dan blijkt dat er een bodemverstoring van circa 130 cm in het plangebied aanwezig is. Zodoende zijn er naar verwachting geen archeologisch relevante niveaus meer aanwezig in het plangebied.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Het onderzoeksrapport is door de regio-archeoloog beoordeeld en akkoord bevonden. Het plangebied is daarom vrijgegeven voor wat betreft archeologie.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkeling.

5.11 Verkeer en parkeren

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die hierdoor ontstaat. Hierbij geldt dat voor de parkeersituatie op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn. Een bouwplan of ontwikkeling waarvoor een omgevingsvergunning nodig is, dient te worden getoetst aan het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. In dit bestemmingsplan is het plangebied aangeduid als onderdeel van 'overige zone - parkeernormen centrum'.

Het beoogde plan gaat uit van zelfstandige wooneenheden voor starters en senioren van ca. 30 m². Dit type woning valt onder de categorie Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten). Binnen het gebied 'overige zone - parkeernormen centrum' geldt voor Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten) een parkeernorm van 0,55 parkeerplaats per wooneenheid. Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van de realisatie van 24 zelfstandige eenheden. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen komt daarmee op 13,2. In het erfinrichtingsplan zijn in totaal 19 parkeerplaatsen opgenomen. De ontwikkeling voldoet hiermee ruim aan de parkeernorm van de gemeente Brummen voor het beoogde type woningen.

Voor het fiets parkeren wordt een gemeenschappelijke fietsenberging op het achter terrein van het woongebouw gerealiseerd.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals door de gemeente Brummen wordt voorgeschreven. De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.12 Milieueffectrapportage

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

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

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

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

In voorliggend geval is sprake van de realisatie van 24 zelfstandige wooneenheden. Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan. Ten behoeve hiervan is een Vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 8 van dit bestemmingsplan.

Conclusie projectgebied

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

6. Juridische planopzet

6.1 Inleiding

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Dit plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft namelijk uitleg over de achtergronden van deze partiële herziening.

6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten

Een bestemmingsplan is niet allesomvattend. Een aantal zaken zal met behulp van andere instrumenten vastgelegd moeten worden of is reeds elders vastgelegd. Voor zover vanuit de visie relevant is in de toelichting van het bestemmingsplan aangegeven welke instrumenten ingezet worden. Gedacht kan worden aan de afstemming met de bouwverordening, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Keur van het Waterschap, monumentenverordening et cetera. Ook door de gemeente opgestelde beleidsregels, (zoals welstandsbeleid) kunnen daarbij een rol spelen. Voorop staat dat het bestemmingsplan zuiver blijft in die zin dat het een ruimtelijk ordeningsinstrument blijft. Het bestemmingsplan kan wel een schakel vormen tussen de verschillende instrumenten.

6.3 De bestemmingsmethodiek

De regels vormen samen met de digitale verbeelding (plankaart) het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Informatie die niet op de verbeelding vermeld staat en die wel ruimtelijk relevant is, wordt verwoord in de regels.

6.4 Digitale verbeelding

De verbeelding mag alleen die zaken bevatten die juridisch relevant zijn. Datgene dat op de verbeelding staat vermeld (met uitzondering van de ondergrond) is derhalve terug te vinden in de regels. Dit uitgangspunt wordt gehanteerd om de kaart zo rustig en leesbaar mogelijk te houden. Overige vermeldingen horen thuis in de plantoelichting.

6.5 Regels

6.5.1 Inleiding

De regels van het bestemmingsplan voor het centrum van Brummen bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Dit conform 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012 en de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Hieronder wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

6.5.2 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Omschrijvingen van de begrippen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtematen en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ook is in dit artikel bepaald dat een kleine overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 meter is toegelaten.

6.5.3 Bestemmingsregels

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, tuin, groen, waarde archeologie);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (goot- en bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Nadere eisen; extra voorwaarden om te kunnen sturen op ruimtelijke kwaliteit;
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

6.5.4 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Algemene regeling m.b.t. ondergronds bouwen

Hierin is opgenomen een algemene regeling voor het ondergronds bouwen met bijbehorende maatvoering.

Bestaande afstanden en andere maten

Het is niet de bedoeling dat overblijfselen van de huidige situatie moeten worden aangepast aan de nieuwe maatvoering van onderhavige bestemmingsplan. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Met deze bepaling wordt voorkomen dat de betreffende situaties vallen onder het overgangsrecht en als het ware worden 'wegbestemd'.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor bestemmingen met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Overige regels

In het artikel 'Overige regels' is de voorrangsregeling voor de dubbelbestemmingen opgenomen.

6.5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De tekst is letterlijk verplicht voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6.6 Uitwerking in bestemmingsplan

6.6.1 Beschrijving per bestemming

Wonen

Gebruik

De hoofdbestemming van het plangebied is de bestemming 'Wonen'. Voor het aantal wooneenheden is de aanduiding 'maximum aantal woonheden' opgenomen, met een maximum aantal van 24. Dit zodat er niet meer dan 24 wooneenheden in het plangebied kunnen worden gerealiseerd. Naast het wonen is binnen de bestemming ruimte voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten (aan huis).

Aan huis gebonden beroep en bedrijf

Uitgangspunt is dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouw niet zijn toegestaan.

Dit uitgangspunt wordt in het bestemmingsplan als volgt vertaald:

Aan huis gebonden beroep

Beroepsmatige activiteiten zijn rechtstreeks toegelaten in de woning alsmede de bijgebouwen. Het gaat hier om dienstverlenende beroepen die in of bij een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie primair blijft, zoals arts, notaris of advocaat. Prostitutie is nadrukkelijk niet toegestaan. De woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie, in die zin dat maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbestemming passen. Voorts moet degene die gebruiker is van de woning, ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent en mogen vrijstaande bijgebouwen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep met uitzondering van een Bed & Breakfast-voorziening.

Woningtypen

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen. Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is echter uitgesloten.

Bouwen

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale toegestane goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding weergegeven. De goothoogte is de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

De situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3 meter vanaf de voorgevellijn (dit wordt gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelgrenzen). De gezamenlijke oppervlakte aan aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 70 m² per bouwperceel bedragen. Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

6.7 Handhaving

De gemeentelijke overheid is verantwoordelijk voor de handhaving van onderhavig bestemmingsplan. Het doel is om situaties die in strijd zijn met de planregels tegen te gaan. Handhaving omvat verschillende activiteiten. Zo zal controle en toezicht plaats moeten vinden om te constateren of er overtredingen bestaan. Vervolgens zal in veel gevallen getracht worden om met overleg een einde te maken aan de overtreding. Als dit niet lukt, zullen specifieke handhaving middelen worden toegepast zoals bestuursdwang. Het legaliseren van een overtreding of het gedogen van een overtreding valt niet onder handhaving.

7. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Brummen en de initiatiefnemer zullen een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin ook een regeling voor eventuele planschade is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Brummen zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van een woongebouw op het perceel aan de Ambachtstraat 43-45 te Brummen.

Zoals aangegeven in paragraaf 5.6 Bodem van dit bestemmingsplan is er bodemverontreiniging in het plangebied vastgesteld. De bodemverontreinigd was bij de initiatiefnemers bekend ten tijde van de aankoop van het plangebied. Ten einde een juiste inventarisatie te kunnen maken voor de saneringskosten is door een gespecialiseerd adviesbureau een offerte opgesteld voor de saneringswerkzaamheden. De kosten voor de sanering zijn op basis van deze offerte in de exploitatieraming opgenomen. Deze offerte en raming zijn voorgelegd aan de gemeente Brummen en aannemelijk bevonden. De saneringskosten zijn daarmee op juiste wijze in de exploitatie geborgen. Het plan wordt daarom financieel uitvoerbaar geacht.

8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Wettelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan Ambachtstraat 43-45 Brummen wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de vaste overlegpartners voorgelegd. De overlegpartners hebben hierbij de mogelijkheid om eventuele zienswijze kenbaar te maken.

In het kader van burgerparticipatie heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan de tervisielegging omwonenden tijdens een informatieavond geïnformeerd over de planontwikkeling. Tijdens deze informatieavond zijn door omwonenden diverse vragen gesteld, welke de initiatiefnemer, samen met adviseurs en de gemeente Brummen, van een toelichting heeft voorzien. Een verslaglegging met daarin alle vragen en antwoorden is nadien rondgestuurd aan alle aanwezige en enkele geïnteresseerden die niet tijdens de informatieavond aanwezig waren.

De informatieavond heeft niet geleid tot concrete aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel wordt in de verder uitwerking van het ontwerp en erfinrichtingsplan rekening gehouden met de opmerkingen of aanbevelingen die tijdens de avond zijn gemaakt. Zo wordt het type erfafscheiding nader afgestemd met direct omwonenden.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan Ambachtstraat 43-45 Brummen zal in het voorjaar van 2022 voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. In het kader van de bestemmingsplanprocedure wordt hiermee eenieder de mogelijkheid geboden het plan in te zien en tegen het plan een zienswijze in te dienen.

Bijlagen

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek

Bijlage 2. Bodemonderzoek

Bijlage 3. Nader bodemonderzoek

Bijlage 4. Nader en aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5. Watertoets

Bijlage 6. Quicksan natuurwaarden

Bijlage 7. Aeries-calculatie

Bijlage 8. Archeologisch onderzoek

Bijlage 9. Vormvrije m.e.r.-beoordeling