



Gemeente Brummen

Z068191/D386473

Zaaknummer : Z068191
Onderwerp : **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Arnhemsestraat 50, Brummen”**

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Arnhemsestraat 50, Brummen” met kenmerk NL.IMRO.0213.BPBRKOM100025-on01, met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 17 februari 2022 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

In reactie op dit ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ontvangen. De zienswijze is in samengevatte vorm weergegeven, waarna puntsgewijs inhoudelijk gereageerd is en waarbij is aangegeven of het betreffende deel van de zienswijze heeft geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. De integrale zienswijze wordt in de belangenafweging meegenomen.

Behandeling zienswijzen

Formele aspecten: Van de volgende indiener is met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze ontvangen:

Indiener 1: Documentnummer D379215, ontvangen op 29 maart 2022

De door indiener 1 ingediende zienswijze is binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat deze op tijd is ingediend.

Overeenkomstig artikel 3.30, tweede lid jo. artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van het bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

Hierna wordt de zienswijze samengevat weergegeven en van een reactie voorzien.

Inhoudelijke behandeling

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie	Aanpassing
1 A.	<p>Indiener 1 – D379215</p> <p>Vanuit de appartementen in de kap van het achterste appartementengebouw zal rechtstreeks en van korte afstand in de woningen en tuinen van de percelen Brummelstraat 13, 15 en 17 worden (neer)gekeken. Het gebouw staat immers dicht bij de erfgrens. Dit heeft inbreuk op de privacy van deze bewoners tot gevolg. Bedacht moet worden dat veel inwoners in ons dorp zijn komen wonen vanwege de ruimte rondom hun woning en de daarmee gepaard gaande privacy. Indiëners stellen als oplossing voor om het ‘achterste’ gebouw twee woonlagen te geven.</p>	<p>Het oppervlak, de bouwmassa en de ligging van de bouwvlakken zijn het resultaat van de gesprekken met het Gelders Genootschap, de omwonenden, de ontwikkelaar en zijn architect. Naast de belangen voor de direct omwonenden is ook de aard van de ontwikkeling en ligging van het plangebied van belang. Het bouwvlak bij de vigerende bestemming “Detailhandel” ligt op kortere afstand (circa 15 meter) van de achtergevels van aangehaalde woningen aan de Brummelstraat 13 en 15 dan het bouwvlak in het ontwerpbestemmingsplan bij de nieuwe bestemming “Wonen” (circa 22 meter).</p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan maakt inderdaad een hogere bouwhoogte mogelijk dan het geldende bestemmingsplan. Het gebruik ten dienste van de bestemming “Wonen” is weliswaar van andere aard dan het huidige gebruik ten dienste van de bestemming “Detailhandel”. Dat dit in combinatie met de bouwhoogte van de beoogde nieuwbouw een aantasting van de privacy voor met name de woningen aan de westzijde van het plangebied tot gevolg heeft is juist. Dit is inherent aan een woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in bestaand woongebied. We zijn gelet op de advisering van het Gelders Genootschap van mening dat het een bouwplan is dat recht doet aan de locatie en dat voldoende rekening houdt met de omgeving van deze locatie en de kwaliteiten daarvan. Belangrijke argumenten hiervoor zijn de verdeling over twee kleinere bouwvlakken, de plaatsing van deze bouwvlakken op de kavel en de inpassing hiervan in de directe omgeving.</p>	

		<p>Het achterwege laten van de bovenste bouwlaag zou ten koste gaan van een deel van het bouwprogramma, terwijl daar gelet op de advisering van het Gelders Genootschap geen stedenbouwkundige argumenten voor zijn.</p> <p>De situatie na verwezenlijking van het bouwplan wijkt niet af van veel andere locaties in onze gemeente. Wij vinden in algemene zin dat bewoners van de dorpscentra van onze gemeente aantasting van privacy vanuit aangrenzende bebouwing moeten dulden. Die aantasting is inherent aan het wonen in een dorpscentrum. Er zijn geen bijzondere redenen waarom de aantasting van de privacy in dit geval niet aanvaardbaar is. Voorbeelden van inbreidingslocaties in Brummen waar dit zich eveneens voor doet zijn De Bongerd en twee voormalige scholenlocaties aan de Sperwerstraat en de Meengatstraat beide te Brummen. Ook op die locaties maken andere functies dan wonen plaats voor woningbouw door middel van inbreiding.</p> <p>Het argument dat veel mensen in Brummen zijn komen wonen vanwege de ruimte rondom de woning en de daarmee gepaard gaande privacy volgen wij niet. Wij merken op dat de bestemming "Detailhandel" met brede gebruiksmogelijkheden en de daarbij behorende overlast en verkeersaantrekkende werking, plaatsmaakt voor 12 appartementen, verdeeld over twee woongebouwen.</p>	
B.	<p>Door de verandering van de zichtlijnen vanuit de woningen en tuinen van Brummelstraat 13, 15 en 17 zal tegen een 'hoge muur' worden aan gekeken. Het appartementengebouw wordt dicht tegen de perceelsgrens gebouwd. Ook voor dit onderdeel wordt als oplossing aangedragen om het achterste gebouw met een woonlaag</p>	<p>Vanuit de aangehaalde objecten bestaat in oostelijke richting zicht op het plangebied. Op de perceelsgrens met het plangebied en deze objecten zijn erfafscheidingen en beplanting aanwezig, waardoor van vrije zichtlijnen vanuit de tuinen en begane grond van deze woningen geen sprake is. Op korte afstand</p>	

	<p>minder op te leveren.</p>	<p>ligt op grond van het vigerende bestemmingsplan het bouwvlak bij de bestemming "Detailhandel". Zoals onder A. ook aangegeven neemt de bouwhoogte binnen de bouwvlakken van het ontwerpbestemmingsplan wel toe. Ook hier benadrukken wij dat aan de hand van stedenbouwkundig advies zorgvuldig afgewogen is of dit bouwplan past binnen haar directe omgeving. Wij zijn tot de conclusie gekomen dat dit het geval is. Hierbij is onder meer gekeken naar de stedenbouwkundige structuur van de Arnhemsestraat en naar de kenmerkende gebouwen die in die straat aanwezig zijn. Enige verslechtering van uitzicht bij omliggende woningen is helaas inherent aan het realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties in bestaand woongebied. In dit geval zijn wij van mening dat deze verslechtering aanvaardbaar is. We doen met dit plan recht aan de kwaliteiten van de locatie.</p> <p>De situatie is, omdat het de beeldkwaliteit betreft, nog eens voorgelegd aan het Gelders Genootschap. Daarbij is opgemerkt dat het straatbeeld vanaf de Brummelstraat verbetert. In de huidige situatie is tussen de woningen aan de Brummelstraat door, zicht op een breed dicht gevelvlak. Voor Brummelstraat 13 en 15 vervalt dit omdat ter plaatse alleen ondergeschikte bijgebouwen kunnen worden opgericht. Voor Brummelstraat 17 geldt dat op een grotere afstand zijdelings zicht ontstaat op een hoger gebouw. Hiermee verbetert de beeldkwaliteit en wordt bijgedragen aan een beter straatbeeld.</p>	
C.	<p>In de notitie van het Gelders Genootschap die de basis vormt voor het beeldkwaliteitsplan (verder: BKP) wordt gesproken over een groene omlijsting van de twee nieuwe villa's. In een mededeling in het Gemeentebld van 16 februari 2022 wordt genoemd dat bij de uitwerking</p>	<p>Zoals indieners zelf ook opmerken zijn de schetsen in het BKP vooral als voorbeeld bedoeld, ter inspiratie van het daadwerkelijke bouwplan. Dat bouwplan wordt met een omgevingsvergunning aangevraagd, waarbij welstand</p>	

	<p>aandacht gevraagd wordt voor het realiseren van cultuurhistorisch groen.</p> <p>In de voorbeeldschetsen van het BKP worden slechts enkele dunne bomen geprojecteerd, waarvan sommige zelfs niet in het plangebied zijn ingetekend.</p> <p>Indieners zijn van mening dat de nieuwe bewoners een evenredige bijdrage dienen te leveren aan het groen rond de gebouwen, op eigen terrein. Om die reden dient er voldoende ruimte rond het gebouw te zijn om de aan te planten bomen tot wasdom te laten komen. Indieners missen de invulling van het 'cultuurhistorisch groen'.</p>	<p>een formele toets uitvoert, met het BKP als uitgangspunt. Dat er kennelijk wat van de geprojecteerde bomen niet binnen de perceelsgrens van het plangebied staan is slordig, maar betekent niet dat het de bedoeling is ook beplanting op naastgelegen percelen aan te brengen in het kader van deze ontwikkeling. De inpassing dient plaats te vinden op de gronden waarop de planologische wijziging ziet. Door plaatsing en het toepassen van inheemse soorten, wordt getracht om tot een 'cultuurhistorisch groen' aangehaalde inpassing te komen. Onder D in deze tabel wordt nader ingegaan op de inrichting van het plangebied.</p>	
D.	<p>Op pagina 18 van het BKP wordt gesproken over 'twee vrijstaande villa's in een groene omgeving en bomen'.</p> <p>Het is voor indieners niet duidelijk hoe er wordt geborgd dat voor de (toekomstige) eigenaren de verplichting tot instandhouding van deze bomen wordt geregeld.</p>	<p>Er is een inrichtingsplan aangeleverd door de ontwikkelaar dat is toegevoegd aan het BKP. Het Gelders Genootschap kijkt daarin mee.</p> <p>De aanleg en instandhouding van dit plan zijn de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer en diens eventuele rechtsopvolgers. In de anterieure overeenkomst met die initiatiefnemer regelen we privaatrechtelijk dat dit ook gebeurt. We doen dit door het inrichtingsplan onderdeel van de overeenkomst te maken en hierin een kettingbeding op te nemen. Dit deel van de zienswijze heeft er tevens toe geleid dat met de ontwikkelaar gesproken is over een borging in de regels van het bestemmingsplan. Hiervoor is in het vast te stellen bestemmingsplan vervolgens een voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 3.3.3 van de planregels.</p>	<p>Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor aanleg en instandhouding van het groen in het plangebied in artikel 3.3.3 van de regels. Dit conform het inrichtingsplan dat is opgesteld voor het plangebied. In het BKP wordt hiernaar verwezen.</p>
E.	<p>In de notitie van het Gelders Genootschap staat: 'Daarnaast dient de vraag zich aan of er een verschil kan zijn tussen beide villa's omdat de omliggende bebouwing aan de Coehoornstraat (sic) van een andere orde is dan die aan de Arnhemsestraat. En in het BKP staat op pagina 14: 'Een bebouwing van twee lagen plus een kapverdieping is</p>	<p>Dit is een suggestie die aan de ontwikkelaar en zijn architect is meegegeven door het Gelders Genootschap.</p> <p>De voorbeelden in het BKP zijn afbeeldingen van een maquette die door de architect gemaakt en bewerkt is in het ontwerpproces gedurende de gesprekken met het Gelders Genootschap. De</p>	

	<p>passend. In hiërarchie kan de villa aan de Arnhemsestraat wat groter en voornameer zijn dan de villa aan de Cromhoutstraat.'</p> <p>In de voorbeeldtekeningen in het BKP lijkt het achterste gebouw kleiner en lager te zijn, maar indieners vragen zich af of deze indruk juist is.</p>	<p>bouvvolumes van beide gebouwen zijn gelijk aan elkaar. Of de architect toch in gaat op de suggestie het achterste gebouw in volume wat te beperken moet nog blijken als de ontwerpen verder gebracht zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning en de behandeling daarvan zal hierover meer duidelijk worden.</p> <p>Overigens merkt u terecht op dat de straatnaam Coehoornstraat in plaats van Cromhoutstraat in het stuk van het Gelders Genootschap is aangehaald. Het stuk is geen onderdeel van de bestemmingsplanstukken, waardoor de verschrijving voor de inhoudelijke procedure niet relevant is.</p>	
F.	<p>In de regels van het ontwerpbestemmingsplan staat in artikel 3.2.1: 'de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) aangegeven bouwhoogte'.</p> <p>In de online informatiesessie van 23 december 2021 is aangegeven dat dit 10 meter is. Dit kunnen indieners niet verifiëren omdat op www.ruimtelijkeplannen.nl d.d. 3 maart 2022 het plan waarnaar wordt verwezen (ter plaatse van de aanduiding) niet wordt vermeld.</p>	<p>Het plan is sinds de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan op 17 februari 2022 te raadplegen via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook op het moment van schrijven van deze Nota van beantwoording zienswijzen is dit het geval. Het is daarom niet duidelijk waarom indieners de bouwhoogte kennelijk niet hebben kunnen verifiëren. De maximale bouwhoogte waaraan indieners refereren is in beide bouwvlakken 10 meter. Dit komt dus overeen met de hoogte die genoemd is op de digitale informatiebijeenkomst van 23 december 2021.</p>	