



Gemeente Brummen

Zaaknummer : Z084968

Onderwerp : **Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan “Concordia, Brummen”**

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerpbestemmingsplan “Concordia, Brummen” met de daarop betrekking hebbende stukken, met ingang van 8 juni 2023 voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen in te dienen.

Voor de volledigheid wordt hier vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij het opstellen van de reactienota. Op de zienswijzen die betrekking hebben op het bestemmingsplan wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven.

Behandeling zienswijzen

Formele aspecten: Van de volgende indieners zijn met betrekking tot het bestemmingsplan zienswijzen ontvangen:

Indiener 1:	Documentnummer D412746 ontvangen op 17 juli 2023;
Indiener 2:	Documentnummer D412760 ontvangen op 19 juli 2023;
Indiener 3:	Documentnummer D413044 ontvangen op 19 juli 2023;

De door indieners ingediende zienswijze zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn 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.

De drie ingediende zienswijzen zijn alle drie identiek. Er volgt dus één samenvatting van de drie zienswijzen en één reactie op deze identiek zienswijzen.

Inhoudelijke behandeling

Nr.	Samenvatting zienswijze	Reactie	Aanpassing
1	Indiener 1, 2 en 3– D412746, D412760, D413044.		
A.	Woonfunctie -Indiener vraagt zich af wat er wordt bedoeld met: Het huidige bestemmingsplan voorziet in twee bedrijfswoningen, deze woonfunctie wordt niet gewijzigd. -Kunnen dit in de toekomst ook reguliere woningen worden (kruimelregeling)?	-Op basis van het voorgaande bestemmingsplan 'Centrum Brummen' waren er op deze locatie al twee bedrijfswoningen toegestaan. Het nu voorliggende bestemmingsplan verandert daar niet aan. De bedrijfswoningen blijven ook met dit bestemmingsplan toegestaan. -Wat er in de toekomst gebeurt valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Voor dergelijke veranderingen zal wel een procedure moeten worden doorlopen.	
B.	Parkeren en verkeer -Indiener stelt dat de kegelbanen onderdeel uitmaken van het bvo van het restaurant. Daarmee zou de huidige verkeersgeneratie in bijlage 1 niet correct zijn. - Is de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie wel op de juiste wijze tot stand gekomen? - Is begin juli representatief voor het uitvoeren van een parkeeronderzoek omdat dit in de zomervakantie is?	-Het totale bebouwde oppervlak is circa 1000m2. Het restaurant kent een oppervlak van 370m2. De kegelbanen vallen dus buiten de 370m2 aan bvo. Vandaar dat daar een eigen parkeergeneratie voor geldt. Kortom bijlage geeft de parkeergeneratie op de juiste manier weer. - De oude en nieuwe situatie zijn in het overzicht opgenomen om de verschillen van de huidige en nieuwe situatie met elkaar te kunnen vergelijken. Voor de beoordeling van de nieuwe situatie is in het uitgevoerde parkeeronderzoek het aantal beschikbare parkeerplekken in beeld gebracht ten opzichte van de nieuwe situatie. De bestaande situatie speelt geen rol bij het onderbouwende parkeeronderzoek van de nieuwe situatie. -Ja dit is representatief. Het onderzoek is uitgevoerd op diverse tijdstippen en dagen tussen 1 juli en 16 juli 2022. Bouwvak regio midden begon op 25 juli 2022. De andere regio's waren respectievelijk nog 1 en 2 weken later. Daarnaast zou in de	

	- Er is een omgevingsvergunning verleend voor 24 studio's aan de Ambachtstraat 43-45. Wat is het effect van parkeren op de ontwikkeling van Concordia? - Het woord 'worden' bij te realiseren parkeerplekken aanpassen naar 'zijn' gerealiseerd. - Hoe verhouden de huidige opstelplekken voor vuilcontainers zich tot de geplande parkeerplekken op deze locatie. Is hiermee rekening gehouden?	vakantieperiode de bezetting juist hoger kunnen liggen door dat vakantiegangers gebruik maken van parkeerplaatsen. -Op de locatie Ambachtstraat 43-45 vindt het parkeren geheel op eigen terrein plaats, waarbij er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan dat er volgens de parkeernorm nodig zijn. Er is dus geen effect uit van de ontwikkeling op de locatie Ambachtstraat 43-45 en de plannen voor Concordia. -Het bestemmingsplan wordt op dit punt niet aangepast. Vanwege de werkzaamheden worden parkeerplaatsen pas aangelegd na de bouw. Bij vergunningverlening moet wettelijk gezien worden aangetoond dat er kan worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan. De manier zoals het nu in de regels is verwoord is de gebruikelijke en juridische gezien geaccepteerde manier van het opstellen van regels. -Er is langs de Oude Eerbeekseweg voldoende ruimte om de vuilcontainer kwijt te kunnen. Daarnaast is de locatie waar parkeerplaatsen zijn voorzien nooit officieel aangewezen als opstelplek voor vuilcontainers.	
C.	Bouwregels - Wat is bedoeld mogelijk te maken verschil 6,5 en 9,5 m1 bouwhoogte?	- Bedoeld is om 7 appartementen mogelijk te maken waarbij het bovenste appartement op de 2^e verdieping terug gelegen ligt t.o.v. de begane grond en 1^e verdieping. Op ruimtelijkeplannen.nl is dit goed terug te vinden door op de verbeelding met de cursor over de verschillende bouwvlakken te gaan en erop te klikken. Hierin is te zien dat niet het gehele bouwvlak van dit blok met 7 appartementen dezelfde bouwhoogte heeft. Alleen het terug gelegen deel heeft een	De toelichting wordt aangepast conform de regels en verbeelding.

	- Afbeelding 3.1 lijkt niet overeen te komen met afbeelding 3.2. -Uit de verbeelding is niet goed op te maken welke vlakken nu welke hoogte hebben. -Het lijkt er op dat er 2x6 woningen en 2x7 woningen zijn toegestaan. -De planregels lijken een bouwhoogte hoger dan Concordia mogelijk te maken.	bouwhoogte van maximaal 10 meter. Het overige deel heeft een bouwhoogte van maximaal 7 meter. In de toelichting staat dit niet correct weergegeven. In de toelichting aangegeven 6,5 en 9,5 zijn aangepast naar 7 en 10 zoals dit op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan staat weergegeven. - De afbeeldingen zijn allemaal bedoeld als impressie en zijn juridisch niet bindend. Daarnaast hebben de afbeeldingen een verschillend uitwerkingsniveau en komen overeen met het beoogde ontwerp en bestemde ruimte. Afbeeldingen zijn niet leidend voor hetgeen bestemd wordt. De regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. Op Ruimtelijkeplannen.nl staat het plan digitaal weergegeven en kan men door de cursor te bewegen zien wat waar is toegestaan. -De verbeelding is een analoge weergave van de juridisch bindende digitale versie die op ruimtelijkeplannen.nl zichtbaar is. Door met de cursor te bewegen kan men zien wat waar is toegestaan. -Op de digitale verbeelding is duidelijk te zien dat het bouwvlak dichtbij het café/restaurant maximaal 6 woningen zijn toegestaan. Binnen het bouwvlak dat gelegen is langs de Oude Eerbeekseweg zijn volgens de digitale verbeelding maximaal 7 woningen toegestaan. Dus het is niet mogelijk om 2x6 en 2x7 woningen toe te voegen. -Het nu voorliggende bestemmingsplan en het voorgaande bestemmingsplan staan voor het al reeds aanwezige pand een bouwhoogte van 11 meter toe. De bestaande gebouw is circa 10,5 tot 11 meter hoog. De nieuwe op te richten gebouw kennen een bouwhoogte die lager is dan 11 meter. Zie de digitale verbeelding op	
--	---	---	--

Met opmerkingen [TZ1]: 7 meter en 9,5 meter is het nu op de verbeelding

	- Waarom heeft het gebouw aan de oude Eerbeekseweg een hogere bouwhoogte dan de nieuwbouw tegen het bestaande gebouw?	Ruimtelijkeplannen.nl. -De bouwhoogte wordt voor de beide nieuw te realiseren panden aangepast naar een maximale bouwhoogte van 9,5m. Overigens op basis van het voorgaande bestemmingsplan was een bouwhoogte van 11 meter toegestaan.	De maximale bouwhoogte wordt naar 9,5 meter aangepast
D.	Planregels - In artikel 3.1 onder b is opgenomen dat er een maximum van 36 evenementendagen per jaar is toegestaan. Het opbouwen en afbreken van voorzieningen is daarin niet inbegrepen. Dat is een wijziging ten opzichte van het vorige plan. Kan dit betekenen dat er uiteindelijk meerdere dagen voorzieningen aanwezig zijn ten behoeve van evenementen en wat is het effect daarvan op de omgeving? -De term bouwaanduiding, die is genoemd in artikel 3.1 onder e is nergens terug te vinden in het bestemmingsplan. -Waarom is de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen 4 meter? -Is een overkapping geen gebouw als men kijkt naar de definitie die is opgenomen voor een gebouw? -Wat zijn de algemene bouwregels waar naar wordt verwezen in artikel 3.2.2. onder d? -Er is geen helder definitie van	- Deze vraag leidt tot een aanpassing van het concept plan. In het vorige plan waren maximaal 45 evenementendagen opgenomen (3x15) waarbij opbouwen en afbreken waren inbegrepen. In het ontwerp bestemmingsplan waren 36 evenementendagen opgenomen opbouwen en afbreken niet inbegrepen. In overleg met initiatiefnemer Concordia is dit in het vast te stellen plan aangepast naar 36 evenementendagen waarbij opbouwen en afbreken zijn inbegrepen. -Zowel op de analoge als op de digitale verbeelding staat deze aanduiding aangegeven. -Dat is een verschrijving, de maximale bouwhoogte voor bijgebouwen wordt aangepast naar 3 meter. -Nee, uit de definities blijkt dat een overkapping geen gebouw is. -Deze algemene bouwregels staan in artikel 7 van de regels. -Deze regeling geldt al in het	Het bestemmingsplan wordt op dit aangepast. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.

	(tuin)verlichting opgenomen.	voorgaande plan en geldt in heel centrum Brummen. In planologische zin betreft het geen verandering.	
E.	Geluid - De woning aan de Oude Eerbeekseweg 1 lijkt niet meegenomen te zijn in de geluidsonderzoeken. Waarom is dit niet gebeurd? - Maakt de uiteindelijke locatie van warmtepompen uit voor de uiteindelijke geluidsbelasting? Zo ja borgen in planregels. - Is er bij geluidsonderzoek rekening gehouden met dakterras?	-In akoestisch onderzoek naar het effect van warmtepompen op de omgeving is de Oude Eerbeekseweg 1 wel degelijk meegenomen. Meetpunt 3 ligt op de gevel van de woning Oude Eerbeekseweg 1. Zie bijlage 1 behorende bij de akoestisch rapport. - Het effect van warmtepompen met een buitenopstelling is akoestisch doorgerekend. Hierbij is een realistische aanname gedaan voor de locatie van opstelling van warmtepompen. Hieruit blijkt dat de hoeveelheid geluid ruimschoots voldoet aan de grenswaarden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt er ook getoetst aan de wettelijke norm. In het kader van het bestemmingsplan is voldoende aannemelijk gemaakt dat het geluid van warmtepompen akoestisch gezien geen belemmering vormt. Het plan wordt op dit moment technisch uitgewerkt door Concordia waarbij op dit moment wordt uitgegaan van een binnen opstelling van de warmtepompen. De berekening is uitgevoerd en toegevoegd om na te gaan of bij een eventuele buitenopstelling, waarbij een voor de hand liggende opstelling het uitgangspunt is, door accumulatie van meerdere bronnen ook voldaan kan worden aan de grenswaarden voor geluid. Dit blijkt uit het uitgevoerde onderzoek het geval te zijn. -Conform milieuwetgeving wordt stemgeluid niet meegenomen in een akoestisch onderzoek. Wel is het kader van een goede ruimtelijke ordening het stemgeluid beschouwt. Dat wordt als passend gezien de	

		woonfunctie en de woonfunctie in de omgeving.	
F.	Stikstof -De invoergegevens van de Aerius-berekening zijn niet te vinden. -Klopt de input bij het onderdeel mobiel werktuigen? -In de berekening wordt uitgegaan van ketels die in 2022 zijn geplaatst. Is dat wel correct? -Is er wel gekeken naar het cumulatieve effect van nabij gelegen ontwikkelingen in relatie deze ontwikkeling?	- De invoergegevens zijn beschikbaar en als bijlage toegevoegd bij de beantwoording van deze zienswijze en het vast te stellen plan. - De stikstofberekeningen zijn opgesteld op basis van het daarvoor door de overheid beschikbaar gestelde Aerius model. De gestelde vragen zijn voorgelegd aan de adviseur op gebied van stikstof en dit leidt niet tot een andere eindconclusie dan zoals deze is weergegeven in het rapport. -Zeker, u kunt op afspraak langs bij de initiatiefnemer om te kijken. - Dit is echter alleen nodig wanneer men een passende beoordeling moet opstellen en dus een vergunning Wnb nodig heeft. In een voortoets is dit niet nodig. Daarin wordt alleen onderzocht of er op voorhand significante effecten zijn uit te sluiten (of niet). Een stikstofberekening is hier onderdeel van. Als die uitkomt op depositie van 0,00 mol/ha/jaar dan is verdere toetsing niet nodig. Ligt het resultaat boven deze waarde dan kan eerst nog met behulp van de Handreiking Voortoets Stikstof van BII12 (exclusief vuistregel kleine tijdelijk depositie) gekeken worden of significante effecten niet te verwachten zijn. Pas daarna komt een passende beoordeling met cumulatie aan de orde.	
G.	Verkaveling - In hoeverre wordt het uiteindelijke terrein in verschillende kavels opgesplitst en wat is hiervan het effect op het plangebied? Naar onze mening dient dit vooraf inzichtelijk te worden gemaakt aangezien de kans op verkaveling aanwezig is.	- Een bestemmingsplan gaat over het vastleggen van (ruimtelijke) kaders. De bestemmingsplanmogelijkheden staan los van de huidige of toekomstige verkaveling. Voor de bestemming maakt het geen verschil of de appartementen in eigendom van Concordia blijven of niet.	

H.	Procedure aankoop grond - Heeft de raad het belang van behoud van verkeersdoeleinden en open karakter wel goed afgewogen? Voor ons is niet duidelijk hoe dit gebied feitelijk ingericht zal worden. - Zijn hier de regels met betrekking tot aanbesteding toegepast?	-Het gebied dat in het voorgaande bestemmingsplan een verkeers- en verblijfsbestemming had is nu ingericht met een terras. De gemeente blijft eigenaar van dat gebied waar nu al het terras is. De voorgestelde bestemming sluit beter aan de bij huidige situatie. Verder wordt deel van de grond verkocht aan de eigenaar van Concordia en dit verkochte deel krijgt grotendeels het gebied en tuinbestemming. -De verkoop van grond is geen aanbestedingsplichtige activiteit. Hoewel niet relevant in het kader van een bestemmingsplanprocedure is de verkoop van de grond in lijn met het Didam-arrest.	
----	---	---	--

Belangenafweging:

Ondanks de participatie in het voortraject en het indienen van zienswijzen tijdens de formele procedure kan het zijn dat er verschil van inzicht blijft tussen de belangen van de omwonenden, maatschappij en de initiatiefnemer. Het is uiteindelijk aan de gemeente om de belangen te wegen. In dit geval gaat het om een gedeeltelijke transformatie van Concordia. Het gaat in principe om een afwaardering van horecafunctie naar een meer woonfunctie. Ook zijn de bouwhoogten ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan naar beneden bijgesteld.

Het belang van woningbouw en bouwen voor de juiste doelgroepen en het behouden in kleinere vorm van de horeca weegt zwaarder dan een belang van omwonenden die mogelijk vrezen voor geluidsoverlast en privacy.

De locatie wordt als het ware afgewaardeerd. De bestemming 'Horeca' wordt verkleind en daarvoor in de plaats komt een woonbestemming. Daarnaast wordt de bouwhoogte ten opzichte van het voorgaande plan naar beneden bijgesteld. In het voorgaande bestemmingsplan was een maximale bouwhoogte van 11 meter toegestaan. In dit bestemmingsplan is de bouwhoogte naar beneden toe bijgesteld. Verder is ook het bouwvlak verkleind.