

Scholencoluster Meengatstraat

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Totstandkoming van het plan	8
1.4	Opzet bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2	Gebiedsbeschrijving	11
2.1	Ruimtelijke structuur	11
2.2	Functionele structuur	11
Hoofdstuk 3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 4	Randvoorwaarden	21
4.1	Milieu	21
4.2	Externe veiligheid	25
4.3	Waterhuishouding	26
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.5	Flora en fauna	34
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	37
5.1	Uitgangspunten	37
5.2	Ruimtelijke hoofdopzet	37
5.3	Planaspecten	37
Hoofdstuk 6	Planopzet	39
6.1	Indeling	39
6.2	Artikelsgewijze bespreking	39
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Bijlagen		51
Bijlage 1	Verkennd bodem- en asbestonderzoek	52
Bijlage 2	Bodemonderzoek	275
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	318
Bijlage 4	Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek	365
Bijlage 5	Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven	416

Bijlage 6	Quickscan flora en fauna	478
Bijlage 7	Notitie Inventarisatie vaste vogelnesten	499
Bijlage 8	Aanvullend veermuizenonderzoek Elzenbos	503
Bijlage 9	Aanvullend onderzoek watervleermuis	527
Regels		539
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	541
Artikel 1	Begippen	541
Artikel 2	Wijze van meten	545
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	547
Artikel 3	Maatschappelijk	547
Hoofdstuk 3	Algemene regels	549
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	549
Artikel 5	Algemene bouwregels	550
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	551
Artikel 7	Uitsluiten aanvullende werking bouwverordening	552
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	553
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	554
Artikel 10	Algemene procedureregels	555
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	557
Artikel 11	Overgangsrecht	557
Artikel 12	Slotregel	559

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In het bestemmingsplan 'Elzenbos', dat de bouw van de gelijknamige woonwijk met maximaal 740 woningen aan de noordzijde van Brummen mogelijk maakt, is de mogelijkheid opgenomen om ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' binnen de bestemming 'Woongebied' een onderwijsvoorziening met medische dienstverlening toe te staan met een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m². Dit is inclusief bijbehorende gebouwde en niet-gebouwde voorzieningen, waaronder een speelplein en parkeervoorzieningen.

Vanwege onzekerheden in het bouwtempo en de bouwproductie (de wijk zal veel later afgerond worden dan gepland) is de kans groot dat de nieuw te bouwen school in Elzenbos op de huidige (bestemde) locatie voor langere tijd kaal in het weiland komt te staan. Dit vindt de gemeente een dusdanig ongewenste situatie, die voorkomen moet worden.

Uiteindelijk is als alternatieve locatie is gekozen voor de locatie direct ten noorden van de Meengatstraat, aansluitend op de bestaande wijk Brummense Enk.

Om de bouw van de school op de alternatieve locatie mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied herzien. Het plangebied krijgt daarmee een maatschappelijke bestemming, de mogelijkheden voor woningbouw komen daarmee ter plaatse te vervallen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten noorden van de Meengatstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een weiland, aan de oostzijde bevindt zich een woning (nr. 27), aan de zuidzijde wordt de begrenzing gevormd door de Meengatstraat (met ten zuiden daarvan de wijk Brummense Enk) en aan de westzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van de percelen aan de oostzijde van De Veldweide.



*Luchtfoto met globale begrenzing plangebied gemeente (rode omkadering)
Bron: gemeente Brummen*

Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Totstandkoming van het plan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Elzenbos', vastgesteld door de gemeenteraad van Brummen op 20 mei 2010 en zijn hierin bestemd als 'Woongebied (artikel 9)'. Binnen deze bestemming is het niet overal toegestaan om een schoolgebouw op te richten en als zodanig te gebruiken. Alleen binnen de aanduiding 'onderwijs' is een onderwijsvoorziening met medische dienstverlening toegestaan met een maximale perceelsoppervlakte van 5.000 m². Voor het bouwen van een onderwijsvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' gelden conform artikel 9.2.6 de volgende bouwregels:

- de maximale hoogte van het hoofdgebouw bedraagt 8,0 m;
- de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrenzen bedraagt 3,0 m;
- de maximale bruto-oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt 2.500 m²;
- de maximale goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt respectievelijk 3,0 m en 6,0 m;
- de maximale oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt 250 m².

Het is de bedoeling deze bouwmogelijkheid over te zetten naar het plangebied door het geldende bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied te herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Opzet bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting daarentegen maakt in juridische zin geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 komen de randvoorwaarden (milieu- en omgevingsaspecten) aan bod;
- in hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komen tenslotte de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied en het grootste gedeelte van het gebied direct ten noorden daarvan zijn nog in gebruik als akker/ weiland. Aan de oostzijde bevindt zich een woning aan de Meengatstraat 27 en aan de zuidzijde van de Meengatstraat liggen geschakelde 2-onder-1-kapwoningen die onderdeel zijn van de woonwijk Brummense Enk. Ten westen van het plangebied liggen 2-onder-1-kapwoningen aan De Veldweide.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied is op dit moment nog in gebruik als akker/ weiland. Rondom het plangebied komen woningen voor.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn de nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR: 1) Rijkswaardwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) 'Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen' in het Barro is uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Streekplan Gelderland 2005

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De provincie Gelderland heeft geen nieuwe provinciale structuurvisie gemaakt, maar het streekplan, de streekplanherzieningen en de streekplanuitwerkingen van rechtswege, beleidsneutraal omgezet. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De provincie richt zich met name op die elementen die op provinciaal niveau van belang zijn. Het zijn enerzijds enkele gebieden waar doelgerichte verstedelijking plaats moet vinden; het rode raamwerk. Anderzijds is er het groen/ blauwe raamwerk ter behoud en versterking van het natuur- en het watersysteem. Het rode en groen/blauwe raamwerk vormt tezamen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur.

Het overige gedeelte van Gelderland is aangemerkt als 'multifunctioneel gebied'. In deze gebieden is een belangrijke rol toegedacht aan de gemeenten, in samenwerking met andere gemeenten. De provincie benoemt enkele generieke beleidsregels die hier gelden. Ook is per regio een regiospecifiek deel opgesteld. Dit deel is gevoed door de samenwerkende gemeenten per regio.

De gemeente Brummen behoort bestuurlijk tot de regio Stedendriehoek, maar heeft feitelijk ook relaties met de Stadsregio Arnhem - Nijmegen. Verstedelijking wordt gebundeld in/ nabij de grote steden in beide regio's. In regionaal verband is de ligging van deze bundelingsgebieden bepaald. Het plangebied maakt geen deel uit van het bundelingsgebied. In de gemeente Brummen kan daarom alleen verstedelijking plaatsvinden om te voorzien in de lokale behoefte. De bouw van een school is reeds vastgelegd in het bestemmingsplan Elzenbos. De bouwmogelijkheid van de school wordt echter in zuidelijke richting verplaatst tot een locatie direct grenzend aan de Meengatstraat. De mogelijkheid tot het realiseren van woningen komt daarmee ter plaatse van het plangebied van dit bestemmingsplan te vervallen.

Gezien de aanwezige kwaliteiten en de functie van de gemeente Brummen in het regionale netwerk, wordt nadruk gelegd op de aanwezige waarden en kwaliteiten. Het betreft onder meer het Veluwemassief, de IJsselvallei, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden. Gezocht dient te worden naar een passende functiemenging, zodat deze kwaliteiten duurzaam behouden blijven en er toch sprake is van een vitaal gebied. Deze uitdaging dient door gemeenten opgepakt te worden, voor zover het gebieden buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur betreft.

Voor het plangebied heeft het Streekplan gezien het onherroepelijke bestemmingsplan Elzenbos geen consequenties. Planologisch gezien is sprake van 'bestaand bebouwd gebied'.

3.2.2 Ruimtelijke Verordening Gelderland, geconsolideerde versie

Op basis van de Wro kunnen middels een provinciale verordening regels gesteld worden omtrent de inhoud en de toelichting van bestemmingsplannen, voor zover provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken. Provinciale staten van Gelderland hebben op 15 december 2011 de Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG) vastgesteld. De RVG vormt een beleidsneutrale vertaling van het in het Streekplan Gelderland 2005 en de beleidsuitwerkingen daarvan verwoorde beleid. Op 27 juni 2012 hebben Provinciale Staten de RVG deels herzien. Deze herziening is per 5 juli 2012 in werking getreden en verwerkt in de geconsolideerde versie.

In artikel 2.2 van de RVG is opgenomen dat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken in een bestemmingsplan in het plangebied slechts is toegestaan:

- binnen bestaand bebouwd gebied;
- binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een zoekzone wonen en werken. De afweging of in het gebied Elzenbos woningbouw met bijbehorende voorzieningen (zoals een basisschool) gerealiseerd mag worden heeft echter al plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Elzenbos'. Voor het plangebied heeft de RVG dan ook geen consequenties.

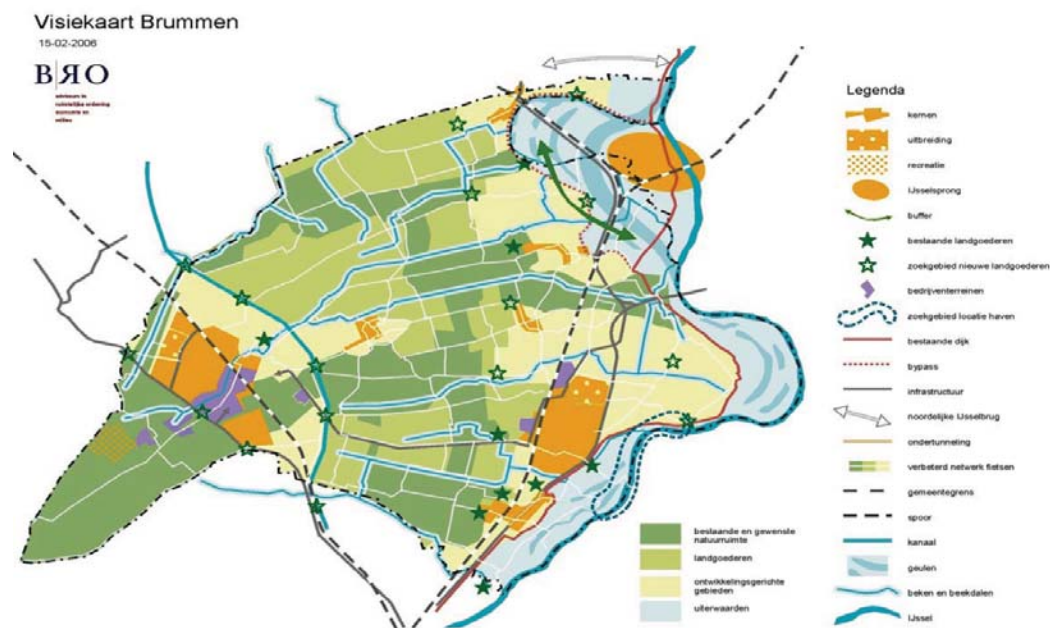
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

De gemeente Brummen heeft een Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie opgesteld. Deze ontwikkelingsvisie bevat 2 delen:

- een Strategische Visie 2030; Ligt op groen!

De Strategische Visie 2030 omvat de hoofdlijnen van het beleid voor de (middel)lange termijn. De gemeente kiest hierin voor een positie die zich ruimtelijk en functioneel onderscheidt van de omliggende gemeenten. Zo ontstaat in regionaal verband diversiteit, complementariteit en identiteit. Om dit te bereiken wordt aangesloten op de onderscheidende kwaliteiten. Voor Brummen is de groene kwaliteit het vertrekpunt; het is dé identiteitsdrager van de gemeente. De bestaande groene kwaliteiten worden behouden en nieuwe ontwikkelingen ingezet ter versterking van deze groene kwaliteiten.



Voor het plangebied zijn de volgende strategische beleidsuitspraken essentieel:

- er vinden geen ontwikkelingen plaats die de beschermde natuurgebieden aantasten;
- ook in de kernen zijn groene kwaliteiten van groot belang. Intensivering van het ruimtegebruik mag dan ook niet ten koste gaan van de groene identiteit en nieuwe ontwikkelingen versterken het groene karakter;
- cultuurhistorische kwaliteiten worden benut als ruimtelijke dragers;
- het watersysteem is een natuurlijke kwaliteit die zichtbaar gemaakt wordt en beter benut wordt;
- goed leven staat centraal;
- de leefbaarheid wordt geoptimaliseerd;
- gestreefd wordt naar een gemengde bevolkingssamenstelling, waarbij zorgbehoevenden zoveel mogelijk vermengd en verspreid over de gemeente worden opvangen;
- er wordt in ieder geval voorzien in voldoende woningen voor de lokale behoefte;
- nieuwe woningbouw wordt geconcentreerd bij de kernen Brummen en Eerbeek;
- de kernen Brummen en Eerbeek blijven eigen gemeenschappen met een eigen karakter;
- nieuwe woningbouw versterkt de groene kwaliteiten c.q. het groene karakter.

3.3.2 Geluidbeleid

De gemeente Brummen heeft een concept Geluidbeleid opgesteld, d.d. 21 december 2011. Dit geluidbeleid is ontwikkeld om een goede balans tussen geluid(ruimte) en stilte te vinden, en daarmee richting te geven aan bestemmingsplannen, vergunningverlening e.d. De Rijksoverheid treedt steeds verder terug om meer decentraal geluidszaken te laten regelen. De gemeente Brummen grijpt deze kans om stilte te beschermen waar mogelijk en geluidruimte te bieden waar nodig.

Het gemeentelijk beleid is gebiedsgericht beleid. Het gemeentelijke gebied is daarom verdeeld in 9 akoestisch relevante gebiedstypen, zoals natuur, agrarisch gebied,

woonwijken, centra en industrieterrein. Voor elk gebied is vastgesteld welke akoestische streef-, grens- en plafondwaarden gelden. Bij nieuwe activiteiten dient een geluidbelasting tussen streef- en grenswaarden te ontstaan, waarbij streefwaarden de norm zijn. Alleen akoestisch uitzonderlijke situaties geven mogelijkheden geluidbelastingen tussen grens- en plafondwaarden aan te houden. Kortom, hoe verder de geluidbelasting boven de streefwaarden komt, des te belangrijker wordt een goede motivatie van deze afwijking. Doel is immers om een gekozen akoestisch leefklimaat te realiseren, indien nodig ten koste van nieuwe (te luidruchtige) activiteiten. Waar meer geluidruimte is gegeven, zijn dus ook meer activiteiten mogelijk.

De gemeente Brummen ziet binnen haar grenzen de volgende akoestische aandachtspunten:

- uitvoering van zonebeheer;
- concentreren van luidruchtige activiteiten (bijvoorbeeld industrie);
- handhaven van de stilte in de landgoederenzone;
- omgang met evenementen;
- verkeer.

In de subparagraaf 4.1.2 wordt verder op dit onderwerp ingegaan.

3.3.3 Integraal Huisvestingsplan Onderwijshuisvesting

In januari 2007 heeft de gemeenteraad van Brummen het Masterplan Onderwijshuisvesting vastgesteld. Hierin heeft de gemeenteraad het kader meegegeven om het aantal locaties van basisscholen in de gemeente terug te brengen van 14 naar 10.

Vervolgens is een Integraal Onderwijshuisvestingsplan (IHP) vastgesteld in maart 2008. Hierin zijn de globale contouren van het Masterplan meer in detail uitgewerkt. Clustering van basisscholen biedt:

- kansen voor intensievere - inhoudelijke - samenwerking en uitwisseling tussen schoolorganisaties;
- de mogelijkheid om andere - onderwijsondersteunende functies binnen de muren van de school te brengen;
- de mogelijkheid om verschillende leerlingenpopulaties samen te brengen als stap naar meer integratie;
- kansen om een voorziening te plaatsen als bindend element in en voor de wijk.

Voor het cluster van Openbare basisschool De Krullebaar en de katholieke basisschool Oecumenische School betreft dit een plek in de nog te bouwen wijk Elzenbos. De schoolbesturen hebben aangegeven in te stemmen met de locatiekeuze voor deze nieuw te bouwen school.

3.3.4 Parkeernota

De gemeenteraad van Brummen heeft op 28 juni 2007 de Parkeernota vastgesteld. In deze nota staan de beleidsregels met betrekking tot parkeren in de gemeente Brummen. In principe moeten parkeerplaatsen primair op eigen terrein opgelost worden. De parkeernota gaat daarnaast uit van een gebiedsgerichte aanpak waarbij ook eventueel gebruik gemaakt wordt van reeds bestaande parkeerplaatsen. Indien door locatiespecifieke omstandigheden het niet mogelijk is de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen en de parkeervraag van functies niet samen in tijd valt, is gecombineerd gebruik mogelijk (intensief ruimtegebruik). Hierdoor is het niet noodzakelijk om in een plangebied de totale som van de vraag naar parkeerplaatsen aan te leggen, maar volstaat een deel ervan. Er moet zich na realisatie echter geen probleem voordoen in het gebruik van de openbare ruimte. Het (deels) parkeren in de openbare ruimte is alleen toegestaan indien middels een parkeerbalans aangetoond wordt dat dit mogelijk is.

Voorts hangt de mogelijkheid tot gecombineerd gebruik binnen een gebied af van de mate van openbaarheid en de locatie van de parkeervoorzieningen en loopafstand naar de bestemming. Indien parkeren (deels) niet op eigenterrein plaatsvindt, dient dit bij voorkeur wel binnen 100 m van school te gebeuren.

De gemeente sluit aan bij de CROW-parkeernormen zoals opgenomen in bijlage A van de parkeernota. Brummen is een 'weinig stedelijke' gemeente en qua stedelijke zones wordt alleen onderscheid gemaakt in 'centrum' en 'rest bebouwde kom'. Er wordt bij de parkeernormen standaard uitgegaan van het gemiddelde parkeerkencijfer.

Voor basisscholen wordt een onderscheid gemaakt tussen vaste parkeerplekken die gedurende de hele dag gebruikt worden en zogenaamde Kiss & Ride plekken, waar ouders hun kinderen kunnen halen en brengen.

Halen en brengen bij scholen

Het halen en brengen van kinderen genereert vraag naar parkeerruimte bij basisscholen en kinderdagverblijven, al is het per auto maar voor een korte periode (zogenaamde 'Kiss & Ride'). Hieronder is een tabel weergegeven waarin een rekenmethode staat beschreven om het benodigde aantal parkeerplaatsen bij basisscholen en kinderdagverblijven te berekenen.

Wanneer de gemeente besluit voor deze parkeerwens een voorziening aan te leggen, moet de locatie van deze parkeerplaatsen zorgvuldig worden gekozen. De plaatsen moeten zoveel mogelijk langs de doorgaande route liggen en een minimale loopafstand naar de school hebben. Er kan eventueel een speciale ingang komen.

Parkeerplaatsen die te ver van de school of de ingang liggen, zullen niet worden gebruikt. Hiernaast moet erop worden toegezien dat het personeel deze parkeerplaatsen niet gebruikt. Voor een school met een regionale functie moet bij de dimensionering van de parkeervakken rekening worden gehouden met het feit dat ook personenbusjes gebruikmaken van de parkeervoorziening.

<p>Voorbeeld rekenmethode voor halen en brengen bij basisscholen en kinderdagverblijven</p> <p><i>Groepen 1 t/m 3</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aantal leerlingen x % leerlingen met auto ¹ x 0,5 ² x 0,75 ³ <p style="text-align: center;">+</p> <p><i>Groepen 4 t/m 8</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aantal leerlingen x % leerlingen met auto ¹ x 0,25 ² x 0,85 ³ <p style="text-align: center;">+</p> <p><i>Kinderdagverblijf</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Aantal leerlingen x % leerlingen met auto ¹ x 0,25 ² x 0,75 ³ <p style="text-align: center;">=</p> <p>Totale aantal parkeerplaatsen voor halen en brengen</p>	<p>Toelichting</p> <p>¹ = percentage leerlingen dat wordt gebracht en gehaald ligt tussen de 1% en 60%. Dit is onder meer afhankelijk van:</p> <ul style="list-style-type: none"> Stedelijkheidsgraad Stedelijke zone De gemiddelde afstand naar school <p>Gemiddeld ligt het percentage op:</p> <ul style="list-style-type: none"> Groepen 1 t/m 3: 30-60% Groepen 4 t/m 8: 5-40% Kinderdagverblijf: 50-80% <p>Bij gescheiden aanvangs- en eindtijden van de groepen 1 t/m 3 en 4 t/m 8 mag het aantal parkeerplaatsen met maximaal 40% worden gereduceerd.</p> <p>² = reductiefactor parkeerduur</p> <ul style="list-style-type: none"> Groepen 1 t/m 3: gemiddeld 10 minuten in periode van 20 minuten = 0,5 Groepen 4 t/m 8: gemiddeld 2,5 minuten in periode van 10 minuten = 0,25 Kinderdagverblijf: gemiddeld 15 minuten in periode van 60 minuten = 0,25 <p>³ = reductiefactor aantal kinderen per auto</p> <ul style="list-style-type: none"> Groepen 1 t/m 3 = 0,75 Groepen 4 t/m 8 = 0,85 Kinderdagverblijf = 0,75
--	---

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de woningbouwlocatie 'Elzenbos' is in 2006 verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is geconcludeerd dat in de bovengrond van de onderzoekslocatie een lichte verontreiniging van Cobalt, Nikkel, chlorides Kwik en PAKS is aangetroffen. Deze verontreinigingen leiden niet tot een belemmering met betrekking tot de ontwikkeling van de schoollocatie.

In het grondwater onder de woningbouwlocatie Elzenbos zijn verontreinigingen aangetroffen met Vinylchlorides en Chloorkoolwaterstoffen. Voor het bouwrijpmaken van de woonwijk (aanleg riolering) was bemaling van het grondwater noodzakelijk. In 2009 is de situatie in het grondwater, voorafgaand aan de bemalingswerkzaamheden, opnieuw onderzocht. Uit dit onderzoek is gebleken dat een deel van de grondwaterverontreiniging zich door bemalingswerkzaamheden zal verplaatsen. Om dit te voorkomen is een deelsanering uitgevoerd.

Nabij de geplande schoollocatie aan de Meengatstraat is een overstort aanwezig. Voor de mogelijke verplaatsing van deze overstort is het grondwater in 2012 opnieuw onderzocht. Het onderzoek richtte zich op de locatie waar een riolering voor de overstort zou moeten worden aangelegd. Uit het onderzoek blijkt dat de streefwaarden voor Vinylchloride en Chloorkoolwaterstoffen worden overschreden en dus sprake is van een lichte verontreiniging in het grondwater. Deze lichte verontreiniging heeft geen invloed op de locatie van de school aan de Meengatstraat. Voor het plangebied geldt wel dat onttrekken van het grondwater niet is toegestaan.

In het kader van het bovenstaande is de gemeente van mening dat het plangebied reeds voldoende onderzocht is.

4.1.2 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder (Wgh, artikel 74 lid 1) is bepaald dat elke weg van rechtswege een zone heeft. Een zone is het akoestisch aandachtsgebied. Bij vaststelling van een bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) of van een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, Wro) dient voor alle wegen waarvan de zone een overlap met het plangebied kent, een akoestisch onderzoek te worden verricht (artikel 76 lid 1 Wgh). De breedte van deze zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de status van de weg.

Conform het gemeentelijk geluidbeleid ligt het plangebied binnen de gebiedsfunctie Woongebied. De streefwaarde voor wegverkeerslawaai bedraagt 38 dB, de grenswaarde 43 dB. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor geprojecteerde woningen en andere geluidsgevoelige objecten binnen gezoneerde wegen bedraagt vanuit de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB.

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van het onderwijscluster aan de Meengatstraat in Brummen (Pouderoyen Compagnons, nr. 096-012, oktober 2012).

Op 360 m van het plangebied ligt de IJsselgouw (N348), de provinciale weg tussen Dieren en Zutphen. De weg heeft 4 rijstroken en is buitenstedelijk gelegen, de geluidszone bedraagt 400 m. De overige wegen in de directe omgeving zijn 30 km/uur wegen. Conform de Wgh hebben deze wegen geen geluidszone. Voor een goede ruimtelijke ordening zijn echter ook deze wegen onderzocht. De verkeersgegevens zijn, wat betreft de N348 ontleend aan de website van de provincie Gelderland (Gelders Verkeer). De verkeersgegevens van de gemeentelijke wegen zijn verstrekt door gemeente en gebaseerd op tellingen uit 2012. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen schoolfuncties ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidsbelasting bedraagt in een binnenstedelijke situatie 63 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012) en met het programma Geomilieu 2.11, blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de N348, IJsselgouw de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt.

In onderstaande afbeelding zijn de geluidscontouren (48 en 53 dB) ten gevolge van alle wegen (Meengatsstraat en de IJsselgouw) weergegeven.



Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat de 48 dB contour van de Meengatstraat een overlap kent met het bestemmingsvlak. Uit de berekeningen, uitgaande van de bouwmogelijkheden op 3,0 m van de bouwperceelsgrens, blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Daarnaast bestaat een overlap met de 38 en 43 dB-contour, voortkomend uit het gemeentelijke beleid.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect wegverkeerslawaaï.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm), gebaseerd op de Europese richtlijnen. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in AMvB's en ministeriële regelingen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' een belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3 % ten opzichte van de grenswaarde);
- een project niet is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij het opstellen en wijzigen van bestemmingsplannen moet steeds een artikel 5.16 Wm-toets (Niet In Betekenende Mate (Nibm) of anderszins) plaatsvinden. De regeling Nibm (grenswaarde: 3 %) kent een aantal categorieën waar de regeling van toepassing is, namelijk woningbouw (tot 1.500 woningen), kantoorlocaties (tot 100.000 m² bruto vloeroppervlak) en bepaalde landbouwrichtingen.

Het onderhavige plan schept mogelijkheden voor de bouw van een school voor zo'n 330 leerlingen (11 klaslokalen) en een kinderdagverblijf met een bruto vloeroppervlak van 100 m². Een dergelijk plan valt formeel niet onder de regeling Nibm. Voor het aspect verkeer is de verkeersgeneratie voor een dergelijke locatie berekend. Hieruit blijkt dat het wekdaggemiddelde verkeersgeneratie 244 verkeersbewegingen bedraagt (zie subparagraaf 5.3.1 voor de berekening). Met de Nibm-tool (website Infomil) is berekend of voldaan wordt aan de 'Nibm-norm'. In onderstaand overzicht is deze berekening weergegeven:

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		244
Aandeel vrachtverkeer		1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,20
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Het voornemen valt derhalve ruimschoots binnen de grens waar sprake is van een "niet in betekenende mate" bijdrage aan de luchtverontreiniging.

Hiermee vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.1.4 Bedrijvigheid

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invoed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden afgeweken. 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.

Er zijn geen bedrijven buiten het plangebied met een invloedsg gebied dat reikt tot in het plangebied.

Een basisschool valt in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m tot gevoelige bestemmingen als woningen. Het maatgevende aspect hierbij is geluid. Voor de aspecten geur, stof en gevaar is de richtafstand 0 m.

Ingevolge artikel 2.18, eerste lid, onder h en i van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim, beter bekend als het Activiteitenbesluit) is aangegeven dat de geluidsproductie van stemgeluid van spelende kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein van een basisschool of kinderdagverblijf buiten beschouwing blijven. Het betreft de

periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs.

Een nader onderzoek naar stemgeluid acht de gemeente daarom niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect milieuzonering.

4.2 Externe veiligheid

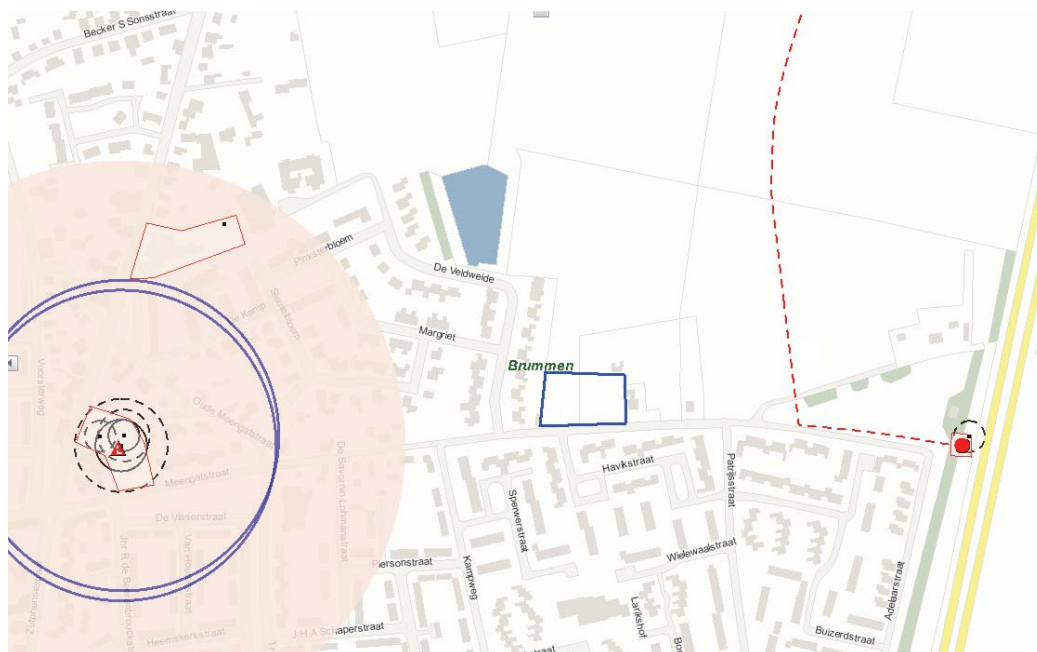
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven 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 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 en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) 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 transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge 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.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen heeft het Projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek advies uitgebracht op het gebied van externe veiligheid met behulp van de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen:



Uit de afbeelding blijkt dat op circa 160 m ten oosten van het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding ligt. De kenmerken van de leiding zijn:

<i>Naam</i>	<i>Druk</i>	<i>Diameter</i>	<i>10⁻⁶/jr PR contour</i>	<i>Invloedsgebied</i>
N-559-21	40 bar	4 inch	Nihil	45 m

Hieruit blijkt dat de school niet binnen het invloedsgebied van de leiding komt te liggen.

Op circa 420 m ten westen van het plangebied ligt een LPG-tankstation. Het invloedsgebied van een LPG-tankstation (in het bijzonder het vulpunt en het reservoir) bedraagt 150 m, en kent derhalve geen overlap met het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.3 Waterhuishouding

4.3.1 Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn onder andere het Nationaal Waterplan, het Waterplan Gelderland 2010 - 2015 en het Waterbeheersplan van waterschap Vallei en Veluwe. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn leidend:

- de waterkwantiteit trits: 'vasthouden – bergen – afvoeren' (hiermee wordt in feite bedoeld géén water versneld tot afvoer te brengen, maar juist binnen het plangebied vast te houden/ bergen);
- de waterkwaliteit trits: 'schoon houden – scheiden – schoon maken' (gericht op het

voorkomen van verontreiniging van bodem en water door bijvoorbeeld géén uitlogende of milieubelastende bouwmaterialen toe te passen);

- grondwaterneutraal ontwikkelen.

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën. Het gemeentelijke Waterplan Brummen sluit bij deze uitgangspunten aan.

De gemeente Brummen heeft in samenwerking met Waterschap Vallei en Veluwe een waterplan opgesteld (11 december 2008). In het waterplan staat hoe de gemeente en het waterschap willen omgaan met het water binnen de gemeentegrenzen van Brummen. Het waterplan is opgesteld vanuit de behoefte aan een integrale visie op watergebied met concrete doelstellingen, keuzes en een uitvoeringsprogramma en het verbeteren van de afstemming en samenwerking tussen de gemeente en het waterschap.

De ambities uit het waterplan vormen een leidraad voor gemeentelijke bestemmingsplannen en de daarin verplicht gestelde waterparagraaf, het gemeentelijk rioleringsplan en allerlei uitvoerings- en beheersplannen. Binnen het waterplan zijn Scholencluster Meengatstraat NL.IMRO.0213.BPBRELZ120001-on01 ontwerp 25 9 ambities verwoord:

1. Geen wateroverlast door grond-, oppervlakte- en hemelwater;
2. Geen verdroging (van natuur en vochttekorten);
3. Verbeteren grond- en oppervlaktewaterkwaliteit (zowel fysisch-chemisch als ecologisch);
4. Duurzaamheidsprincipes toepassen voor de afvalwaterketen;
5. Meer zichtbaar maken van water voor de burgers;
6. Goede productieomstandigheden;
7. Efficiënt beheer en onderhoud;
8. Realisatie tegen de laagst maatschappelijke kosten;
9. Water een prominentere rol geven in de ruimtelijke ordening.

Naast het waterplan voorziet de gemeente Brummen ook in beleid ten aanzien van afkoppeling en riolering in het gemeentelijk afkoppelplan en het gemeentelijk rioleringsplan.

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

De kern Brummen valt niet onder de aangewezen gebieden. Het nieuwe scholencluster wordt in het plangebied Elzenbos aangelegd. Voor dit gebied is de waterparagraaf van het

bestemmingsplan Elzenbos van toepassing.

4.3.2 Elzenbos

In het plangebied 'Elzenbos' was aan de noordzijde van de woonwijk een school gepland. Door het minder snel ontwikkelen van de woonwijk Elzenbos is voor de schoollocatie uitgeweken naar onderhavig plangebied. Dit om te voorkomen dat de school in het midden van een weiland zou komen te liggen. Dit houdt in dat voor de waterhuishoudkundige voorzieningen gezocht moest worden naar een alternatief.

Waterberging situatie Elzenbos

In de huidige situatie heeft het plangebied een agrarische functie en is er nagenoeg geen verharding aanwezig. Door de voorgenomen plannen voor geheel Elzenbos neemt het verhard oppervlak aanzienlijk toe en zal het hemelwater in het plangebied vastgehouden moeten worden. Het benodigde oppervlak voor de waterberging bedraagt circa 1,4 ha. Gezien de drooglegging van 2,0 m kan het periodieke hogere streefpeil in tijden met een hoge waterstand in de IJssel opgevangen worden.

De waterberging voor de hele nieuwe woonwijk Elzenbos is geprojecteerd langs de Brummense beek, die is gelegen in de eerste fase van de wijk. De Brummense beek wordt dan verbreed en om de beek komt een parkzone. Aan één zijde zal de oever zeer flauw worden ingericht en het water kan geborgen worden op de oever. Deze zone is voldoende groot om de benodigde berging te kunnen realiseren.

Door de verbinding met de vijver in park 't Goor kan het streefpeil nauwelijks veranderen. Aan de noordzijde van de wijk Elzenbos komt een (beweegbare) stuw om het water vast te houden en gereguleerd af te voeren met een afvoer gelijk aan de huidige landbouwkundige afvoer. Ook zorgt deze stuw ervoor dat tijdens hoge IJsselwaterstanden het water ten noorden van de wijk Elzenbos niet terugstroomt het gebied in. De exacte inrichting van het park met de waterberging volgt in een later stadium. Er zullen dan ook afspraken tussen de gemeente en het waterschap gemaakt worden over het beheer en onderhoud van de watergang en het park. Waarschijnlijk zal het waterschap het natte gedeelte onderhouden en de gemeente het droge gedeelte. Bij de inrichting zal rekening gehouden worden met de inrichtingseisen die het waterschap heeft met betrekking tot het onderhoud.

Maatregelen Elzenbos

Voor het plangebied Elzenbos, waar het plangebied in geprojecteerd ligt, is gekozen voor een combinatie van ophoging en aanleg infiltratieriolen. Het scholencluster kan voor alsnog niet aansluiten op het stelsel van infiltratieriolen. Dit deel van het plangebied is nog niet ontwikkeld. Voor verwerking van het hemelwater van het scholencluster wordt een tijdelijk alternatief uitgewerkt. Het tijdelijk alternatief (eventueel gecombineerd met een wadi) is het afvoeren van het hemelwater richting De Zomp door middel van een leiding. Bij eventuele toekomstige ontwikkeling van de wijk Elzenbos kan onderhavige locatie betrokken worden bij het waterhuishoudkundige plan en een definitieve aansluiting op het infiltratieriolen gerealiseerd worden.

Bij de nadere uitwerking van de plannen is dit onderdeel van de ontwerp-opgave en

worden deze voorzieningen nader gedimensioneerd. Er worden geen uitlogende materialen toegepast (zink, koper of iets dergelijks, eventueel coaten en zacht pvc). Ter voorkoming van uitloging zal indien noodzakelijk een coating worden gebruikt op de dakmaterialen van het onderwijscluster.

Het onderwijscluster krijgt voor het afvoeren van vuilwater een aansluiting op het gemeentelijke gemengd rioleringsstelsel van de kern Brummen.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Algemeen

Het Europese Verdrag van Malta (1992) beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt te behouden. Het verdrag dwingt alle ondertekenaars (waaronder Nederland) om archeologische belangen in een vroegtijdig stadium mee te wegen in de besluitvorming rond ruimtelijke planvorming. Het Verdrag van Malta is inmiddels geïmplementeerd in Nederlandse wetgeving in de Wet archeologische monumentenzorg (herziening Monumentenwet).

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige 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.

Conform de "Loketkaart Archeologie gemeente Brummen (2011)" is het plangebied reeds vrijgegeven voor de voorgenomen activiteiten, zie onderstaande afbeelding. Onderzoeksplicht is ter plaatse afhankelijk van een nader te nemen gemeentelijk selectiebesluit.



Uitsnede "Loketkaart Archeologie gemeente Brummen (2011)"

Bureau- en inventariserend veldonderzoek

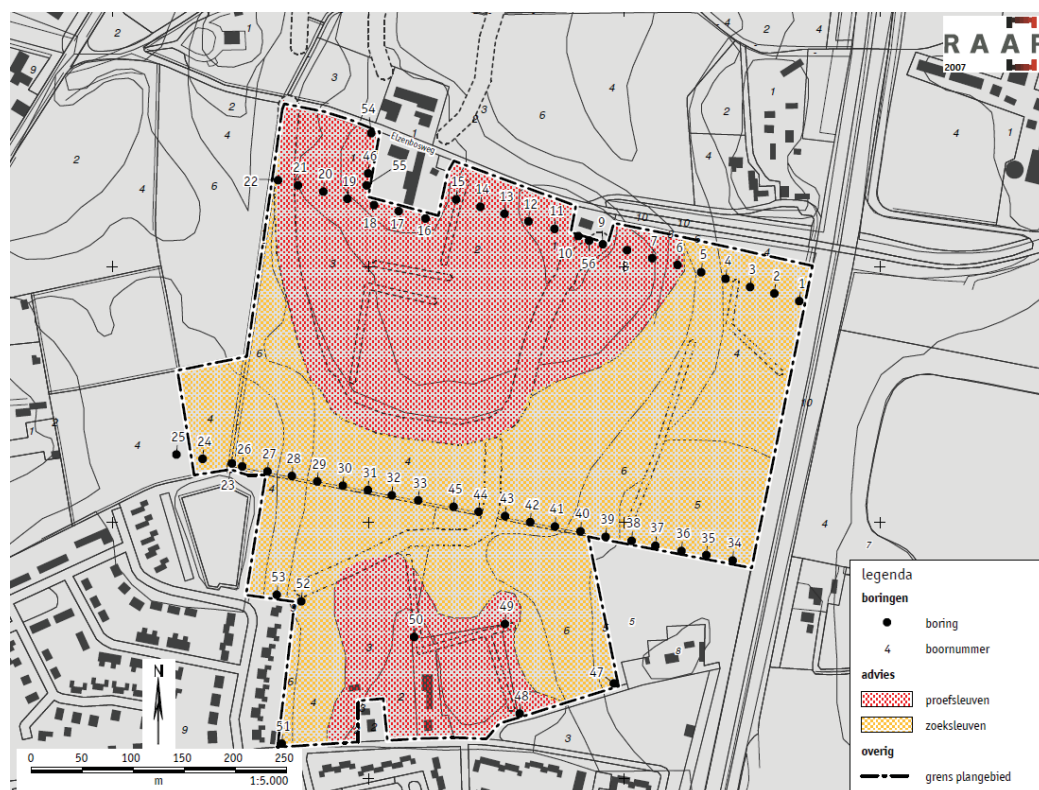
In het kader van het bestemmingsplan 'Elzenbos' heeft namelijk al een bureau- en inventariserend veldonderzoek (verkennend booronderzoek) (RAAP bv, nr. 2438, d.d. oktober 2007) plaatsgevonden in het plangebied. Tijdens het onderzoek is komen vast te staan dat het plangebied bestaat uit 2 dekzandruggen- of koppen doorsneden door een systeem van crevassegeulen. In de diepere ondergrond is een Midden en Laat Pleniglaciaal terras aanwezig.

Naast de geologische resultaten van het verkennend veldonderzoek zijn 2 clusters met archeologische resten aangetroffen. Een noordelijk cluster dat gedateerd kan worden in de periode IJzertijd t/m Vroege Middeleeuwen en een zuidelijk cluster van Laat Middeleeuws materiaal. De 2 clusters konden door middel van het huidige onderzoek niet scherp begrensd worden. Rondom het noordelijke cluster is op basis van de AHN-analyse een aardwerk herkend dat mogelijk ooit als begrenzing heeft gefungeerd. De AHN-analyse heeft nog andere structuren (aardwerken) aan het licht gebracht. De aard en datering van de aardwerken is op basis van het huidige onderzoek niet vast komen te staan, maar zal in een eventuele latere fase van het onderzoek aan de orde moeten komen. De aangetroffen archeologische indicatoren wijzen op de aanwezigheid van nederzettingsterreinen. Aangezien binnen de clusters geen bodemverstoringen dieper dan

de bouwvoor zijn waargenomen lijkt de conservering van de vindplaats goed te zijn.

Uit een onderzoek naar de waterhuishoudkundige situatie van het gebied is gebleken dat het toekomstig maaiveld ongeveer 50 cm opgehoogd zal moeten worden (tot 8,5 m +NAP). De gevolgen van ophoging voor de archeologische resten in de ondergrond is niet op voorhand duidelijk. Om uitspraken te kunnen doen over de gevolgen van de ophoging van het terrein voor de archeologische resten in de ondergrond is aanvullend onderzoek nodig.

Ten aanzien van de noordelijke en zuidelijke clusters (zie rood gemarkeerde zone op onderstaande afbeelding) wordt op grond van de resultaten van het verkennend booronderzoek aanbevolen de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging nader vast te stellen door middel van een waarderend onderzoek in de vorm van proefsleuven. Voor de overige delen van het plangebied (zie oranje gemarkeerde zone op onderstaande afbeelding) geldt dat op basis van de resultaten van het onderzoek wordt aanbevolen de met behulp van het AHN ontdekte structuren en de mogelijke relatie van de structuren met de noordelijke en zuidelijke clusters nader te onderzoeken door middel van zoek sleuven.



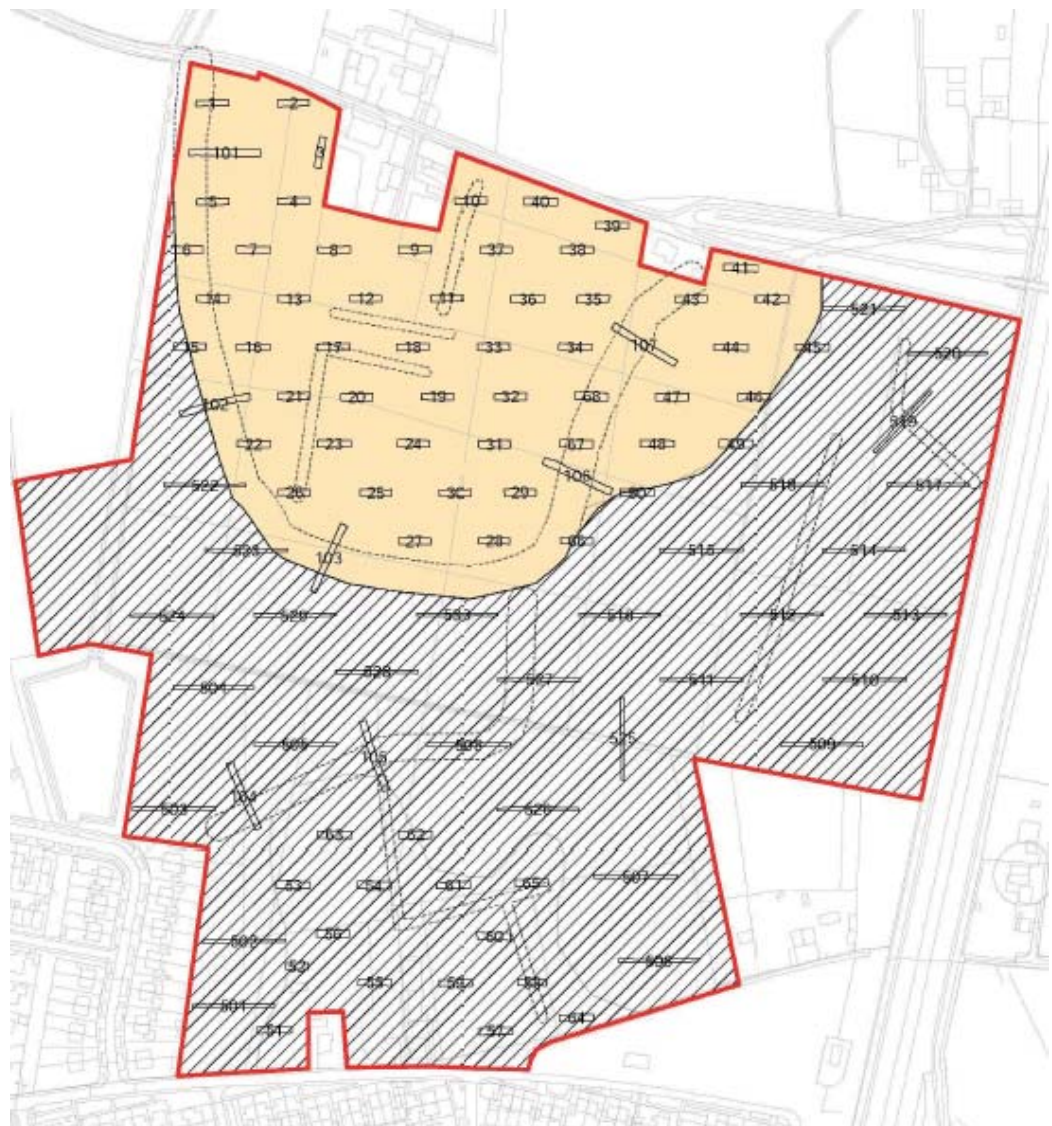
Het vervolgonderzoek is nodig om over voldoende gegevens te kunnen beschikken op grond waarvan de gemeente Brummen een besluit kan nemen met betrekking tot het al dan niet (geheel) opgraven van de vindplaats. Voorafgaand aan het onderzoek zal een Programma van Eisen moeten worden opgesteld waarin de randvoorwaarden voor behoud in situ en de randvoorwaarden voor het proef- en zoek sleuvenonderzoek moeten worden geformuleerd.

Proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten uit het bureau- en inventariserend veldonderzoek (RAAP bv, nr. 2438, d.d. oktober 2007) is er een veldonderzoek door middel van proefsleuven (IVO-p) uitgevoerd (BAAC bv, nr. 09.0361, d.d. maart 2011) in het plangebied.

Uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat binnen de grenzen van RAAP-vindplaats 2 (= zuidelijke rood gearceerd gebied op bovenstaande kaart, waarbinnen het plangebied deels gelegen is) de archeologische sporen enkel bestaan uit (paal)kuilen en restanten van moesbedden die in de recente nieuwe tijd gedateerd moeten worden. De aangetroffen sporen bevinden zich voornamelijk op de achterterreinen van (voormalige) bebouwing. Voor het te karteren gebied geldt dat vrijwel geen vondsten en sporen zijn aangetroffen, op enkele recente (paalkuilen) na.

Binnen de grenzen van RAAP-vindplaats 2 en in het gekarteerde gebied zijn geen vindplaatsen aangetroffen. In het onderzoeksrapport wordt dan ook geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren voor het deel van het onderzoeksgebied waarbinnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is.



-  plangebied
-  behoud in-situ
-  geen vervolgonderzoek
-  topografische ondergrond

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2 Cultuurhistorie

Door een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening moeten per 1 januari 2012 cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen.

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.

Het plangebied zelf kent geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich tevens geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Dit betekent dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de realisatie van onderliggend plan.

4.5 Flora en fauna

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van in het wild levende planten en dieren. Op basis van deze wet is het onder meer verplicht om bij het opstellen van een bestemmingsplan na te gaan of er mogelijk nadelige consequenties zijn voor beschermde inheemse soorten.

Door middel van onderzoek dient nagegaan te worden of de voorgenomen ontwikkeling leidt tot negatieve aspecten voor de aangewezen gebieden of soorten.

In het kader van het bestemmingsplan 'Elzenbos' is al een quickscan flora en fauna (Royal Haskoning, nr. 9R9200, d.d. 11 augustus 2006). uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er zeer waarschijnlijk algemene kleine zoogdieren als muizen (algemene soorten tabel 1 van de Flora- en faunawet, ontheffingsaanvraag is niet noodzakelijk) aanwezig zijn. Omdat het algemene soorten (tabel 1) van de Flora- en faunawet betreft en de ingreep geen negatieve effecten heeft op de regionale populatie is extra onderzoek naar deze soorten niet noodzakelijk.

De habitats die van belang zijn voor soorten zijn de houtwallen en de waterloop door het gebied. De houtwallen zijn van belang voor broedvogels en vleermuizen, de waterloop voor amfibieën en libellen. De waterloop wordt echter in het ontwerp geïntegreerd waardoor libellen en amfibieën weinig effecten zullen ondervinden. Wanneer de houtwallen eveneens in het ontwerp worden geïntegreerd of nieuwe boom- of haagstructuren worden aangeplant, zullen de effecten voor broedvogels en vleermuizen ook lager zijn. De voedselrijkdom van de houtwallen in het gebied zullen echter door de geplande nieuwbouw afnemen. Ter compensatie van effecten die niet gemitigeerd kunnen worden kunnen

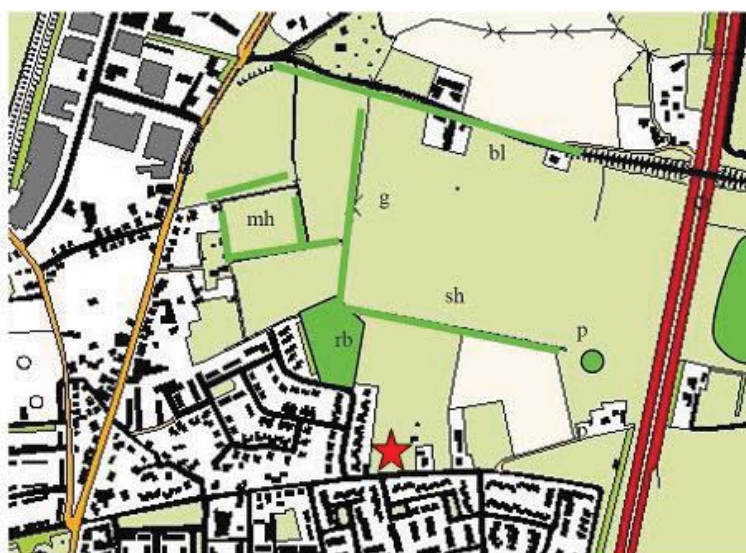
houtwallen in de omgeving gepland worden.

In het hele toekomstige woongebied Elzenbos zijn de houtwallen en bomen door een ecooloog geïnspecteerd (Royal Haskoning, nr. 9S8116/N00001/902429/AH/DenB, d.d. 25 juni 2007) op vaste nesten en nestgedrag van verschillende vogelsoorten, zoals: roofvogelsoorten, ransuil en 'holenbroeders' (Bosuil, Steenuil, Kerkuil, Groene Specht, Zwarte Specht en de Grote bonte specht). Ook zijn bomen vlak langs het woongebied geïntervieweerd en is gesproken met verschillende bewoners. Op basis van de inspectie kan geconcludeerd worden dat bovengenoemde vogelsoorten niet in het plangebied zijn aangetroffen. Er zijn in de bomen vlak langs het gebied wel diverse nesten aangetroffen. Geen van allen was in gebruik of had recente gebruikssporen.

Tevens was van geen van allen de opening van voldoende omvang om in aanmerking te komen voor bovengenoemde vogelsoorten, behalve één nestkast op een boerenerf (Elzenbosweg 19 te Brummen). Het onderhavige plangebied is echter te ver van deze locatie verwijderd om hier invloed op te hebben.

Tevens is er aanvullend vleermuizenonderzoek uitgevoerd ten behoeve van het bestemmingsplan 'Elzenbos' (Zoogdierverseniging VZZ, nr. 2006.46, d.d. 1 november 2006). Uit dit veldonderzoek blijkt dat er geen vleermuizen in de directe nabijheid van de nieuwe schoollocatie voorkomen. De voor vleermuizen relevante landschapselementen bevinden zich ook allemaal op ruime afstand van het plangebied (rode ster). Ook uit het aanvullende onderzoek naar watervleermuizen (Zoogdierverseniging VZZ, nr. 2007.27, d.d. september 2007) komt dit naar voren.

bl = bomenlaan
p = poel
mh = meidoornhagen
sh = sleedoornhaag
rb = retentiebekken
g = greppel



Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Uitgangspunten

Vanwege onzekerheden in het bouwtempo is de kans groot dat de nieuw te bouwen school in Elzenbos voor langere tijd kaal in het weiland komt te staan. Dit vindt de gemeente een dusdanig ongewenste situatie, dat die voorkomen moet worden. Vandaar dat er voor gekozen is de school te verplaatsen naar een locatie direct ten noorden van de Meengatstraat in het zuiden van de wijk Elzenbos, aansluitend op de bestaande wijk Brummense Enk. Op deze wijze kan de school ook een functie vervullen voor de Brummense Enk en is voor de toekomst goed inpasbaar als de wijk Elzenbos wordt uitgebreid. De Meengatstraat vormt een ontsluitingsweg voor de Brummense Enk en de school wordt op deze locatie goed ontsloten. Als uitgangspunt wordt voor de schoolfunctie uitgegaan van maximaal 2.500 m² bruto vloeroppervlak (bvo) en 250 m² voor bijgebouwen.

5.2 Ruimtelijke hoofdopzet

Belangrijke uitgangspunten voor de nieuwe invulling van de locatie betreffen:

- Kiss & Ride voorziening: Langs de weg kan een kiss & ride strook aangelegd worden. De kinderen kunnen vanuit daar direct naar school lopen zonder wegen over te moeten steken.
- Aantal (mogelijke) ingangen: Voor voetgangers en fietsers is de school in eerste instantie alleen vanuit de zuidzijde te benaderen. Kinderen uit Elzenbos moeten daarom omlopen via De Veldweide en de Meengatstraat om bij de school te komen. Wanneer de wijk Elzenbos uitgebreid gaat worden zal er bij de school een achteringang bij kunnen komen.
- Scheiding tussen speelruimte en doorgaande wegen: De speelruimtes liggen op afstand van de doorgaande wegen, en zijn bovendien goed af te scheiden. Ook op het terrein zelf is een duidelijke scheiding mogelijk tussen verkeersruimte en speelruimte.
- Sociale veiligheid/ toezicht: Tegenover deze locatie staan meerdere woningen.

5.3 Planaspecten

5.3.1 Verkeer

Het schoolterrein wordt direct ontsloten vanaf de Meengatstraat. Er wordt voorzien in een Kiss- en Ridestrook op het schoolterrein.

Aan de hand van de CROW-publicatie 272 (Verkeersgeneratie voorzieningen, d.d. december 2008, tabel 63), is de verkeersgeneratie bepaald. De locatie is gelegen in de rest bebouwde kom. De basisschool zal zo'n 330 leerlingen krijgen. Volgens de publicatie zullen per 10 leerlingen zo'n 6,4 verkeersbewegingen worden gegenereerd. Door de hele school worden er dus circa $33 \times 6,4 = 211,2$ verkeersbewegingen gegenereerd. Op een werkdag is dat circa $1,4 \times 211,2 = 295,7$ verkeersbewegingen. Mogelijk zal er ook een kinderdagverblijf worden gerealiseerd, met een bruto vloeroppervlak van circa 100 m². Een kinderdagverblijf zal per 100 m² circa 33 verkeersbewegingen per weekdag generen; Op een werkdag is dat circa $1,4 \times 33 = 46,2$ verkeersbewegingen. De totale

verkeersgeneratie komt hiermee op circa 342 verkeersbewegingen.

Er is met name 's ochtends een overlap met de spitsperiode; in een periode van een half uur vinden zo'n 100 verkeersbewegingen plaats: dat zijn er 3 à 4 per minuut. Een duidelijke verkeersstroom zal over de Meengatstraat van en naar de Zutphensestraat rijden. De Meengatstraat is een wijkontsluitingsweg waaraan meerdere straten reeds ontsloten zijn. Door onderhavige ontwikkeling neemt de verkeersintensiteit op deze straat toe. De toename is echter dusdanig beperkt dat er geen knelpunten zullen ontstaan.

5.3.2 Parkeren

Er is op basis van de Parkeernota een parkeerberekening gemaakt voor het plangebied. Er wordt per 30 leerlingen uitgegaan van 1 leraar en het plangebied is gelegen in de 'rest bebouwde kom'. Op basis van een verwacht leerlingaantal van 325 leerlingen zijn er 11 groepen en dus 11 leraren te verwachten. Hiervoor zijn 11,0 parkeerplaatsen nodig. Conform de CROW-publicatie (augustus 2012) is er voor een kinderdagverblijf per 100 m² bruto vloeroppervlak 1,4 parkeerplaats nodig voor het personeel.

Het aantal benodigde Kiss & Ride plekken komt op basis van de berekeningsmethode uit de Parkeernota uit op:

- Groep 1 t/m 3: $100 \times (30 - 60 \%) \times 0,5 \times 0,75 = 16,9$;
- Groep 4 t/m 8: $225 \times (5 - 40 \%) \times 0,25 \times 0,85 = 10,8$;
- Kinderdagverblijf: $15 \times (50 - 80 \%) \times 0,25 \times 0,75 = 1,8$.

In totaal moeten dus minimaal $11 + 1,4 + 29,5 = 41,9$ afgerond 42 parkeerplaatsen gerealiseerd worden in het plangebied.

Hoofdstuk 6 Planopzet

6.1 Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de bestemming "Maatschappelijk".
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
- *Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2 Artikelsgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de begrippenlijst uit bijlage 11 bij het SVBP 2008, de overige begrippen zijn afkomstig uit het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Brummen.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is aansluiting gezocht bij de standaard (meet)regels uit de SVBP 2008 en het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Brummen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de volgende bestemming opgenomen:

Maatschappelijk

Het perceel van de school is bestemd als 'Maatschappelijk'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen in algemene zin. Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd. De hoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan aangegeven op de verbeelding middels de aanduiding 'maximale bouwhoogte' en de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 2500 m². Daarnaast zijn binnen het bestemmingsvlak ook bijgebouwen toegestaan tot een maximale oppervlakte van 250 m².

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is opgenomen in artikel 3.2.3 van de regels.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende

omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een regeling opgenomen voor evenementen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene afwijkingen opgenomen, zoals voor nutsgebouwen en voor de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn enkele algemene wijzigingsbepalingen opgenomen.

Algemene procedureregels

In de algemene procedureregels is de procedure opgenomen welke moet worden gevolgd indien nadere eisen worden gesteld.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van meerdere partijen. Met deze partijen heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemers. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a van de Wro hoeft voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, door middel van de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het plan besproken met volgende partijen:

- Provincie;
- Gasunie
- Waterschap.

Door de provincie en de Gasunie zijn geen opmerkingen gemaakt, het bestemmingsplan raakt geen belangen van deze vooroverlegpartners. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in de toelichting.

7.2.2 Zienswijzenprocedure

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Scholencluster Meengatstraat' (NL.IMRO.0213.BPBRELZ120001-on01) heeft van 19 maart 2013 tot en met 1 mei 2013 voor een zienswijzentermijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzentermijn is er op 27 maart 2013 voor belangstellenden een inloopavond georganiseerd in Plein Vijf (Graaf Limburg van Stirumplein 5) in Brummen. Tijdens de zienswijzentermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zowel een mondelinge als een schriftelijke zienswijze in te dienen. De ingekomen zienswijzen worden in deze nota afgewogen (deel A).

In deze inspraaknota vindt u verder:

1. Deel B: Ingekomen reacties in het kader van het bestuurlijk vooroverleg (inclusief afweging) dan wel zienswijze(n);

2. Deel C: Voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Zienswijzen (Deel A)

Er zijn in totaal 4 zienswijzen ingediend. De afweging van de ingekomen zienswijzen zijn opgenomen in deze zienswijzennota. De ontvangen zienswijzen zijn hieronder benoemd. Per zienswijze is indien nodig vervolgens kort de inhoud ervan weergegeven en de voorgestelde afweging.

Ontvangen zienswijzen

1. J.A. Renken en H.H. Renken-Lampkin, Veldweide 4, 6971 ME Brummen (datum poststuk 27-03-2013)
2. M. Toonk, Brahmstraat 4, 7391 SR Twello (datum poststuk 25-04-2013)
3. De heer C. Froger, Meengatstraat 27, 6971 VD Brummen (datum poststuk 23-04-2013)
4. M.H. de Jong, Narcisstraat 11, 6971 AW Brummen (datum poststuk 29-04-2013)

De zienswijzen met de nummers 1, 3 en 2 geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie zienswijzen

J.A. Renken en H.H. Renken-Lampkin, Veldweide 4, 6971 ME Brummen (datum poststuk 27-03-2013)

Inhoud van de zienswijze:

Algemeen

De indiener geeft aan de woning, Veldweide 4 te Brummen, te hebben aangekocht in de veronderstelling dat achter de woning, woningbouw zou plaatsvinden. In deze verwachting zou bebouwing plaatsvinden in een stijl zoals in de wijk Elzenbos gebruikelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet echter in de realisatie van een hoofdgebouw met bijgebouwen op minimale afstand van de woning. De bouwregels geven de mogelijkheid tot het realiseren van een gebouw van 2500 m² met een maximale hoogte van 8 meter op 3 meter afstand van de perceelsgrens. De indiener stelt voor om de bouwregels om vanaf 3 meter bouw toe te staan aan te passen tot een afstand van minimaal 12 meter of meer, waarin een aan te leggen groenstrook van 3 meter breed aansluitend op onze perceelsgrens. Eventueel voor ontsluiting is een weg of pad van het terrein aan de achterzijde van het perceel bespreekbaar. Overleg over vergoeding voor gelede planschade, casu quo aanpassingen aan de erfgrens lijkt gepast.

Afweging

Het bestemmingsplan 'Elzenbos' is vastgesteld op 20 mei 2010. In het bestemmingsplan 'Elzenbos' is het onderhavige gebied inderdaad aangewezen als woongebied. Vanwege het stagneren van de woningbouw is de kans groot dat de nieuw te realiseren school in Elzenbos op de huidige (bestemde) locatie voor langere tijd kaal in het weiland komt te staan. Dit is ruimtelijk gezien een ongewenste situatie. Derhalve is gekozen om de school op een andere locatie te ontwikkelen. Gemeenten hebben een zekere mate van beleidsvrijheid om bij gewijzigde inzichten te komen tot het herzien van bestemmingsplannen.

Er is gekozen om architecten een ontwerp in te laten dienen via de design and built

methode. Hierbij worden slechts enkele uitgangspunten, vastgesteld in overleg met de scholen en passend in ons beleid geformuleerd waarbinnen het ontwerp moet passen. Hiervoor is een flexibel bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze reden is gekozen om alleen de minimaal noodzakelijke uitgangspunten planologisch vast te leggen. De realisatie van de school moet dan binnen deze uitgangspunten passen. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen was gelegd op 5 meter. Om voor de direct omwonenden meer privacy te bieden is gekozen om het hoofdgebouw (verblijfsobject) op minimaal 10 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden. Het bouwvlak zal dus met 5 meter opschuiven. Voor bijgebouwen blijft de regeling van kracht. Immers, dit is in lijn met de overige bijgebouwenregeling binnen Brummen. Bijgebouwen met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter mogen tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Het gaat hier dan om bijgebouwen en geen verblijfsobjecten. De ontsluiting van de school moet op eigen terrein geregeld worden. Daarnaast kan binnen vijf jaar nadat het bestemmingsplan Scholencluster Meengatstraat onherroepelijk is geworden een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Conclusie

De zienswijze **geeft aanleiding tot aanpassing** van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2. M. Toonk, Brahmstraat 4, 7391 SR Twello (datum poststuk 25-04-2013)

Inhoud van de zienswijze:

Algemeen

De indiener geeft, als voormalig eigenaar aan, dat het ontwerpbestemmingsplan en de gevolgen hiervan in strijd zijn met de bepalingen omschreven in artikel 4 lid 3 van de tussen de gemeente en indiener overeengekomen aankoopcontract en artikel 3 van de Akte van levering. In deze artikelen is opgenomen dat indiener het voorgezet gebruik van de gronden heeft tot dat de gemeente de grond nodig heeft voor het beoogde doel, namelijk woningbouw met bijbehorende infrastructuur en voorzieningen. De realisatie van een schoolgebouw past niet onder de omschrijving van woningbouw, infrastructuur en bijbehorende voorzieningen zoals opgenomen in het destijds vastgestelde bestemmingsplan Elzenbos. Ondanks dat de grond in voorliggend bestemmingsplan anders wordt bestemd is wel het voorgezet gebruik opgezegd. Volgens indiener ten onrechte en verzoekt dan ook om recht te doen aan de afspraken zoals vastgelegd in het aankoopcontract en de akte van levering. De indiener geeft aan dat deze zienswijze mede is ingediend namens de in de koopovereenkomst en koopakte genoemde personen.

Afweging

Het bestemmingsplan Scholencluster Meengatstraat voorziet in het vastleggen van de ruimtelijke mogelijkheden in het onderhavige plangebied. Indiener geeft in de zienswijze geen ruimtelijke bezwaren aan. De koopovereenkomst en akte van levering zijn geen aspecten die van invloed zijn op het bestemmingsplan.

Conclusie

De zienswijze **geeft geen aanleiding** tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

3. De heer C. Froger, Meengatstraat 27, 6971 VD Brummen (datum poststuk 23-04-2013)

Inhoud van de zienswijze:

Algemeen

1) De indiener geeft aan dat de locatiekeuze voor de clustering van de scholen hen heeft verbaasd. In het verleden is bij clustering van de andere openbare school (de Dobbelsteen), op steenworp afstand gebouwd van de tweede openbare school in Brummen. Dit was toen te verklaren doordat de gemeente het nieuwe cluster achterin de wijk de elzenbos zou bouwen. Plotseling is dit deel van de elzenbos te ver afgelegen en wordt er gekozen om het cluster en dus de drie scholen (waarvan twee openbare) erg dicht bij elkaar te plaatsen.

2) Indiener geeft aan dat het lastig is op het ontwerpbestemmingsplan te reageren. Het geeft namelijk geen duidelijkheid en inzicht over de daadwerkelijke plannen. Zelfs het beoogde bouwvlak is niet aangeduid. Dit in tegenstelling tot de andere twee ontwerpbestemmingsplannen voor de scholenclusters in Eerbeek, die op het zelfde moment aan u worden aangeboden. Ook is tijdens de informatiebijeenkomst op 27 maart jl geen duidelijkheid over de daadwerkelijke bouwplannen gegeven. Kortom, een leeg bouwvlak met enkele bouwvoorwaarden, maar absoluut geen concrete gegevens. Omdat het bestemmingsplan een blanco cheque betreft, zal de zienswijze uitgebreid zijn.

3) Voordat indiener de woning kocht, is informatie ingewonnen bij de gemeente. Destijds is aangegeven dat er in de directe omgeving alleen woningen zouden worden gebouwd. Hoogbouw lag niet in der lijn der verwachtingen, gezien de overige bebouwing in de buurt. Een school heeft andere effecten op de woonsituatie. Het betreft meer versturende effecten. Bij onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zal aanspraak gemaakt worden op alle mogelijke schadevergoedingen, onder andere planschade.

4) Doordat er in het ontwerpbestemmingsplan zeer ruime bouw en gebruiksmogelijkheden zijn opgenomen ontstaat voor ons een (rechts)onzekerheid. In de bestemmingsomschrijving staat onder de Maatschappelijke bestemming het volgende: "educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, als ook ondergeschikte detailhandel horeca ten dienste van deze voorzieningen. Er kan dus voor alles en voor ons is het maar afwachten waarvoor het gebouw straks gebruikt gaat worden en kunnen niet in schatten welke effecten dit zal hebben op onze woonomgeving.

5) Er wordt uitgegaan van een school met maximaal 325 leerlingen. Daarnaast wordt gesproken over een mogelijk kinderdagverblijf. Onduidelijk is of deze functie of eventuele andere functies in de toekomst meegenomen zijn in de 2500 m² bebouwing of dat dit nog uitgebreid wordt. Indien uitbreiding komt, of andere functies zich gaan vestigen zal er meer verkeer door de straat komen en zullen er meer parkeerplaatsen nodig zijn. Ook is het niet duidelijk waar de kiss-and-ride strook zal komen. Het is een logische keuze, maar het is nu mogelijk deze te laten beginnen op de hoek van ons perceel of zelfs voor het huis.

6) In het collegebesluit staat: "Er is nog geen concrete duidelijkheid over het bouwplan. Om deze reden is er voor gekozen een zo flexibel mogelijk bestemmingsplan op te stellen welke alleen het bebouwingspercentage en de bouwhoogte regelt. Indiener begrijpt dat er behoefte is aan enige flexibiliteit, maar zou niet voordat met dergelijke plannen

gestart wordt, geen duidelijkheid verschaft moeten worden aan direct betrokkenen? Het bouwvlak is voldoende groot om het gebouw en de bijgebouwen te realiseren. Maar op dit moment is het mogelijk dat er een enorme muur van 8 meter hoog komt te staan op slechts 5 meter afstand van onze woning, met inkijk in onze woonkamer en keuken. Bijgebouwen mogen zelfs op de erfgrens komen te staan met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 en 6 meter. Hierover zouden wij graag met u over in gesprek gaan. Tevens over de omheining op onze erfgrens op het moment dat de plannen concreet zijn. Het betreft voor ons ongeveer 35 meter en het is erg bepalend voor ons uitzicht.

7) Indiener verzoekt om: het ontwerpbestemmingsplan niet in deze vorm vast te stellen. Het is nagenoeg een blanco cheque voor wat betreft het bouwen en gebruiken. Dit zorgt voor grote onzekerheid voor ons. Het leidt tot waardedaling van ons het huis en indiener voelt zich aangetast in de rechtszekerheid.

Daarnaast verzoekt indiener het college om opdracht te geven een nieuw bestemmingsplan te maken als de bouwplannen concreet zijn waarbij de bouwplannen worden afgestemd met de direct betrokkenen. Daarmee kunnen lange procedures voorkomen worden en kan de planschade beperkt worden.

Afweging

- 1) Het bestemmingsplan 'Elzenbos' is vastgesteld op 20 mei 2010. In het bestemmingsplan 'Elzenbos' is het geplande schoolgebouw inderdaad achter in de wijk geprojecteerd. Vanwege het stagneren van de woningbouw is de kans groot dat de nieuwe te realiseren school in Elzenbos op de huidige (bestemde) locatie voor langere tijd kaal in het weiland komt te staan. Dit is ruimtelijk gezien een ongewenste situatie. Derhalve is gekozen om de school op een andere locatie te ontwikkelen. Gemeenten hebben een zekere mate van beleidsvrijheid om bij gewijzigde inzichten te komen tot het herzien van bestemmingsplannen.
- 2) Het beoogde bouwvlak is wel op de verbeelding opgenomen. Er is gekozen voor een groot bouwvlak om het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk te houden. Het bouwplan dient te voldoen aan uitgangspunten zoals deze opgenomen zijn in de regels. Binnen het bouwvlak zijn naast gebouwen ook tuinen, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en de daarbij horende ontsluitingswegen, speelvoorzieningen met uitzondering van jongerenontmoetingsplaatsen en waterlopen en waterpartijen toegestaan. Een bebouwingpercentage staat niet op de verbeelding omdat de bouwregels in de regels van het bestemmingsplan 'Scholencluster Meengatstraat' zijn opgenomen. Het uiteindelijke ontwerp van de architect moet binnen de regels van het bestemmingsplan passen.
- 3) Zoals onder 1 en 2 is aangegeven heeft de gemeente bij gewijzigde inzichten de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen. Ook als bestemmingsplannen vrij recent zijn vastgesteld. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden kan een verzoek tot planschade worden ingediend.
- 4) De gemeente Brummen hanteert ten aanzien van Maatschappelijke bestemmingen de bestemmingsomschrijving zoals deze is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. De reden hiervoor is om te voorzien in een goede planologische regeling voor de komende tien jaar. De genoemde gebruiksmogelijkheden zijn aanvaardbaar in een woonomgeving en goed met elkaar te combineren op onderhavige locatie.
- 5) In de planregels van het bestemmingsplan 'Scholencluster Meengatstraat' in artikel 3 Maatschappelijk zijn de bouwregels opgenomen. Hoofdgebouwen mogen maximaal 2500

m2 groot zijn, dit is dus inclusief de reservering voor een eventueel kinderdagverblijf of andere functies. Ook voor bijgebouwen geldt dat 250 m2 het maximum is. Een overschrijding van deze m2 is dus niet mogelijk. De kiss-and ride zone zal langs de weg worden aangelegd, waarbij bestaande inritten gerespecteerd dienen te worden

6) Er is gekozen om architecten een ontwerp in te laten dienen via de design and built methode. Hierbij worden slechts enkele uitgangspunten, vastgesteld in overleg met de scholen en passend in ons beleid geformuleerd waarbinnen het ontwerp moet passen. Hiervoor is een flexibel bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze reden is gekozen om alleen de minimaal noodzakelijke uitgangspunten planologisch vast te leggen. De realisatie van de school moet dan binnen deze uitgangspunten passen. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen was gelegd op 5 meter. Om voor de direct omwonenden meer privacy te bieden is gekozen om het hoofdgebouw (verblijfsobject) op minimaal 10 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden. Het bouwvlak zal dus met 5 meter opschuiven. Voor bijgebouwen blijft de regeling van kracht. Immers, dit is in lijn met de overige bijgebouwenregeling binnen Brummen. Bijgebouwen met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter mogen tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Het gaat hier dan om bijgebouwen en geen verblijfsobjecten. Ten aanzien van de omheining biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid een afscheiding te realiseren van 1 meter hoog. Om de privacy te verhogen wordt dit aangepast tot 2 meter hoog. Met uitzondering van een erfafscheiding welke is gelegen voor de voorgevellijn van de nieuw te realiseren school.

7) Het bestemmingsplan betreft geen blanco cheque. In de planregels van het bestemmingsplan 'Scholencluster Meengatstraat' in artikel 3 Maatschappelijk zijn de bouwregels opgenomen. Hoofdgebouwen mogen maximaal 2500 m2 groot zijn, dit is dus inclusief de reservering voor een eventueel kinderdagverblijf of andere functies. Ook voor bijgebouwen geldt dat 250 m2 het maximum is. Een overschrijding van deze m2 is dus niet mogelijk. Zodra de gunning van de opdracht definitief, zullen de plannen openbaar worden gemaakt. Daarnaast kan bij het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Scholencluster Meengatstraat' een verzoek tot planschade worden ingediend.

Conclusie

De zienswijze **geeft aanleiding** tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

4) M.H. de Jong, Narcisstraat 11, 6971 AW Brummen (datum poststuk 29-04-2013)

Inhoud zienswijze

Algemeen

- 1) Indiener geeft eerst algemeen aan dat het plan nog niet optimaal is en dat het beter kan, is de ter visie legging een formaliteit, zeker nadat de aanbesteding al is gedaan? In de quickscan locatiestudie school Elzenbos van 9 maart 2011 staat in de conclusie dat de Zomp de beste locatie is, college heeft echter anders besloten. Indiener geeft aan dat het niet in de toelichting ter herleiden is waarom gekozen is voor onderhavige locatie. Een toelichting hierop zou goed zijn omdat een school een lange termijn investering betreft.
- 2) Indiener voert aan dat het bestemmingsvlak te klein is en het bebouwingsvlak te groot. Tevens ontbreekt het bebouwingspercentage op de kaart met de "verbeelding".
- 3) Het inpassen van een groot gebouw in een kleinschalige omgeving vraagt extra aandacht. Het schoolgebouw met een grote massa en mogelijk een hoogte van 8 meter

moet passen in de structuur van de omgeving en kan ook vanwege privacy niet pal op de grens van de percelen Veldweide en/of het perceel aan de Meengatstraat worden gebouwd. De locaties Lorentzstraat en Sweelinckstraat zijn goede voorbeelden hoe het wel kan. Gebouw en inrichting van het perceel zouden in samenhang ontwikkeld moeten worden. Overigens vraagt de indiener zich af of er voldoende ruimte is voor het schoolplein en of er gedacht is aan een passende groenvoorziening.

4) In het plan is slechts 1 toegang tot de school. Dit houdt in dat 300 leerlingen, onderwijzers, ouders in auto's op de fiets en te voet allemaal vanaf de Meengatstraat tot de school toegang moeten zien te krijgen. Er zal van alle aan gedaan moeten worden om de veiligheid rond de toegang tot de school te bevorderen. Dit houdt in dat der voldoende ruimte moet zijn voor de aanleg van "kiss and ride" voorzieningen, bij voorkeur gescheiden van de doorgaande weg, plus een groot aantal parkeerplaatsen op eigen terrein. Tussen het schoolgebouw en de straat zal daarvoor minimaal 1500 m² nodig zijn. Om enigszins het bezwaar van slechts 1 toegang tegemoet te komen zou geanticipeerd kunnen worden op de toekomstige ontwikkeling door bijvoorbeeld een voet/fietsverbinding aan de noordkant aan te leggen.

5) Het onderdeel waterhuishouding is onduidelijk. Een sloot op de grens van de percelen langs de Veldweide in een groenstrook van 10 m. zou goed passen en is een beproefde voorziening om water af te voeren. Overigens waarom zou de gemeente niet afwijken van zelf bedachte regelgeving en in dit geval de regen niet afvoeren via het riool?

6) Naast de genoemde oppervlakte van 2500 m² voor het schoolgebouw, 250 m² voor bijgebouwen en een reservering van 100 m² voor kinderopvang is er nog 1500 m² voor een veiligere ontsluiting, 800 m² voor het schoolplein en een strook groen met een breedte van 10 meter aan drie zijden, oppervlakte 2000 m² nodig. De oppervlakte van het bestemmingsplan is voor een school moet 300 leerlingen op deze plek gewoon te klein. Als de oppervlakte niet wordt vergroot is dat een gemiste kans om er iets van te kunnen maken.

Afweging

1) Ten aanzien van de locatiestudie is in een eerder stadium de afweging gemaakt en deze staat niet meer ter discussie. In hoofdstuk 5 van de toelichting wordt ingegaan op de planaspecten.

2) Er is gekozen voor een groot bouwvlak om het bestemmingsplan zo flexibel mogelijk te houden. Het bouwplan dient te voldoen aan uitgangspunten zoals deze opgenomen zijn in de regels. In de planregels van het bestemmingsplan 'Scholencluster Meengatstraat' in artikel 3 Maatschappelijk zijn de bouwregels opgenomen. Hoofdbouwen mogen maximaal 2500 m² groot zijn, dit is dus inclusief de reservering voor een eventueel kinderdagverblijf of andere functies. Ook voor bijgebouwen geldt dat 250 m² het maximum is. Een overschrijding van deze m² is dus niet mogelijk. In de regels zijn binnen het bouwvlak naast gebouwen ook tuinen, gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en de daarbij horende ontsluitingswegen, speelvoorzieningen met uitzondering van jongerenontmoetingsplaatsen en waterlopen en waterpartijen toegestaan. Een bebouwingpercentage staat niet op de verbeelding omdat de bouwregels in de regels van het bestemmingsplan 'Scholencluster Meengatstraat' zijn opgenomen.

3) Er is gekozen om architecten een ontwerp in te laten dienen via de design and built methode. Hierbij worden slechts enkele uitgangspunten, vastgesteld in overleg met de

scholen en passend in ons beleid geformuleerd waarbinnen het ontwerp moet passen. Hiervoor is een flexibel bestemmingsplan noodzakelijk. Om deze reden is gekozen om alleen de minimaal noodzakelijke uitgangspunten planologisch vast te leggen. De realisatie van de school moet dan binnen deze uitgangspunten passen. Ook is het aan de architect om te zorgen dat het pand in harmonie met de omgeving wordt ontwikkeld en dat er voldoende groen en speelvoorzieningen aanwezig zijn. De bestemming of het ruime bouwvlak doen hier niets af, omdat binnen de maatschappelijke bestemming naast gebouwen ook tuinen, speelvoorzieningen, groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen zijn toegestaan. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen was gelegd op 5 meter. Om voor de direct omwonenden meer privacy te bieden is gekozen om het hoofdgebouw (verblijfsobject) op minimaal 10 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrenzen te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan zal op dit punt aangepast worden. Het bouwvlak zal dus met 5 meter opschuiven. Voor bijgebouwen blijft de regeling van kracht. Immers, dit is in lijn met de overige bijgebouwenregeling binnen Brummen. Bijgebouwen met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 6 meter mogen tot op de perceelsgrens gebouwd worden. Het gaat hier dan om bijgebouwen en geen verblijfsobjecten.

4) De gemeente heeft op 28 juni 2007 de Parkeernota vastgesteld. Hierbij sluiten wij aan bij de landelijke CROW-parkeernormen. Daarnaast is aan de hand van de CROW-publicatie de verkeersgeneratie bepaald. Het aantal verkeersbewegingen komt uit op circa 342 bewegingen per dag. Er is met name 's ochtends een overlap met de spitsperiode; in een half uur vinden zo'n 100 verkeersbewegingen plaats. Een duidelijke verkeersstroom zal over de Meengatstraat van en naar de Zutphensestraat rijden. De Meengatstraat is een ontsluitingsweg waaraan meerdere straten reeds ontsloten zijn. De Meengatstraat is er reeds op ingericht en de toename is dusdanig beperkt dat er geen knelpunten zullen ontstaan en dat de veiligheid is gewaarborgd.

5) Ambtelijk is ook geconcludeerd dat de waterparagraaf van de toelichting niet volledig duidelijk is verwoord. Dit onderdeel van de toelichting zal dan ook worden aangepast. Na overleg met het waterschap is besloten om het hemelwater gescheiden af te gaan voeren, dus niet op het rioolstelsel van de kern Brummen. Tot dat het gebied Elzenbos verder wordt uitgewerkt, is gekozen om tijdelijk apart in te zamelen. De ontwikkelaar zal hiervoor een alternatief moeten uitwerken. Bij uitwerking in de toekomst zal aangesloten worden op het hemelwaterinfiltratieriool. Het onderwijscluster krijgt voor het afvoeren van vuilwater een aansluiting op het gemeentelijke gemengd rioolstelsel van de kern Brummen.

6) In de planregels van het bestemmingsplan 'Scholencluster Meengatstraat' in artikel 3 Maatschappelijk zijn de bouwregels opgenomen. Hoofdgebouwen mogen maximaal 2500 m² groot zijn, dit is dus inclusief de reservering voor een eventueel kinderdagverblijf of andere functies. Ook voor bijgebouwen geldt dat 250 m² het maximum is. Voor de verdere inrichting van het terrein blijft voldoende ruimte over en betreft een ontwerpogave.

Conclusie

De zienswijze **geeft aanleiding** tot aanpassing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties vooroverleginstanties (Deel B)

In het kader van het artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het concept ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de betrokken overleginstanties. In totaal hebben

wij per mail 2 vooroverlegreacties ontvangen van de vooroverleginstanties. De afweging van de ingekomen vooroverlegreacties zijn opgenomen in deze nota. De ontvangen vooroverlegreacties en reactie zijn hieronder benoemd. Per vooroverlegreactie is indien nodig vervolgens kort de inhoud ervan weergegeven en de voorgestelde afweging.

Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem (ontvangen per brief 21 maart 2013)

Inhoud vooroverlegreactie

De provincie Gelderland heeft op 21 maart 2013 per brief aangegeven in te stemmen met het (concept)ontwerpbestemmingsplan en adviseert om het plan verder in procedure te brengen.

Afweging

Geen opmerkingen.

Conclusie

De vooroverlegreactie heeft **niet geleid tot aanpassing** van het (concept)ontwerpbestemmingsplan.

Waterschap Vallei & Veluwe, Postbus 4142, 7320 AC Apeldoorn (ontvangen per mail d.d. 1 maart 2013)

Inhoud vooroverlegreactie

Waterschap Vallei & Veluwe heeft aangegeven dat het direct lozen van het hemelwater op het gemengd stelsel in strijd is met de uitgangspunten zoals verwoord in het bestemmingsplan Elzenbos. Het gegeven dat infiltreren slecht mogelijk is maakt dit niet anders. Er zijn nog alternatieven denkbaar zoals afvoeren richting De Zomp of het toepassen van kratten onder het schoolplein. Er zal in het plan rekening gehouden moeten worden met een bergingseis van 36mm/m² wat neerkomt op 180m³ (uitgaande van 5000m² verhard oppervlak).

Zoals in het bestemmingsplan aangegeven is al rekening gehouden met het gescheiden opvangen en aanbieden. Een leiding of watergang van ca. 150 meter (op grond van de gemeente) zal wat kosten betreft geen belemmering mogen zijn. Daarbij komt dat een watergang met een lengte van 150m en een bodembreedte van bijvoorbeeld 1m al snel berging biedt aan 150m³ hemelwater.

Afweging

Na overleg met het Waterschap Vallei & Veluwe is gekozen om tijdelijk apart in te zamelen. De ontwikkelaar zal hiervoor een alternatief moeten uitwerken. Als in de toekomst het gebied Elzenbos verder wordt uitgewerkt zal aangesloten worden op het hemelwaterinfiltratieriool. Deze opmerkingen zijn reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan

Conclusie

De reactie **heeft geleid tot aanpassing** van de toelichting het (concept)ontwerpbestemmingsplan.

Voorgestelde ambtshalve wijzigingen (Deel C)

Toelichting

- Datum, status en idn-nummer zijn aangepast naar NL.IMRO.0213.BPBRELZ120001-va01 en vaststelling;
- De tekst van paragraaf 3.3.1 is aangepast;
- De tekst van paragraaf 4.3 Waterhuishouding is verduidelijkt;
- De begrippen Algemene gebruiksregels en Algemene bouwregels op pagina 36 zijn omgedraaid;

Regels

- Datum en idn-nummer zijn aangepast naar NL.IMRO.0213.BPBRELZ120001-va01 en vaststelling;
- In het begrip 'bestemmingsplan' is het idn-nummer gewijzigd in 'NL.IMRO.0213.BPBRELZ120001-va01';
- Artikel 3.2.3 d is vervangen door: in uitzondering op het bepaalde onder c mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf-en terreinafscheidingen voor zover gelegen vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen;
- Artikel 3.3 afwijken van de bouwregels is verwijderd en de nummering van de volgende artikelen zijn hier op aangepast;

Verbeeldingen

- Datum, status, en idn-nummer zijn aangepast naar NL.IMRO.0213.BPBRELZ120001-va01 en vaststelling;
- Bouwvlak is verkleind. De afstand van het bouwvlak tot de zijdelingse perceelsgrenzen (oost en westzijde) is met 5 meter vergroot;