

Koppelenburg-Zuid Brummen

Plannaam: Koppelenburg-Zuid Brummen

IMRO-nummer: NL.IMRO.0213.BPBRKOM100009-va01

Plantype: bestemmingsplan

Status	Datum
Ontwerp	
Vaststelling	
In werking treding	

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Onderdelen van het bestemmingsplan	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie	8
2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	8
2.2 Wonen	8
2.3 Verkeer en parkeervoorzieningen	9
2.4 Groen	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	18
4.1 Milieuhinder	18
4.2 Geluid	20
4.3 Bodemkwaliteit	21
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Flora en fauna	26
4.7 Watertoets	28
4.8 Verkeer en parkeren	31
4.9 Archeologische waarden	34
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	35
5.1 Ontwikkelingen	35
5.2 Stedenbouwkundige opzet	35
5.3 Inpassing in de omgeving	36
Hoofdstuk 6 Juridisch opzet	37
6.1 Inleiding	37
6.2 Feitelijke planopzet	37
6.3 Verantwoording van de regels	38
Hoofdstuk 7 Economische haalbaarheid en planexploitatie	40
Hoofdstuk 8 Maatschappelijke haalbaarheid	41
Bijlagen bij de toelichting	42
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Koppelenburg-Zuid	43
Bijlage 2 Onderzoek wegverkeerlawaaï	44
Bijlage 3 Nader onderzoek wegverkeerlawaaï	45
Bijlage 4 Bodemonderzoek 2011	46
Bijlage 5 Verificatieonderzoek bodem	47
Bijlage 6 Onderzoek luchtkwaliteit	48
Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid	49

Bijlage 8	Natuurtoets	50
Bijlage 9	Geohydrologisch onderzoek 2006	51
Bijlage 10	Herbevestiging geohydrologisch onderzoek 2011	52
Bijlage 11	Verkeersonderzoek	53
Bijlage 12	Boomtechnisch onderzoek	54
Bijlage 13	Archeologisch onderzoek	55
Bijlage 14	Zienwizennota	56
Regels		57
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	58
Artikel 1	Begrippen	58
Artikel 2	Wijze van meten	62
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	63
Artikel 3	Groen	63
Artikel 4	Tuin	65
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	66
Artikel 6	Wonen	67
Artikel 7	Waterstaat - Waterkering	70
Hoofdstuk 3	Algemene regels	71
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 9	Algemene bouwregels	72
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	73
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	74
Artikel 12	Algemene procedureregels	75
Artikel 13	Overige regels	76
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	77
Artikel 14	Overgangsrecht	77
Artikel 15	Slotregel	78
Bijlage bij de regels		79
Bijlage 1	Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten	80

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening en de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven. Dit wordt geïllustreerd door middel van het opnemen van een luchtfoto, waaruit de ligging van het plangebied blijkt.

1.1 Aanleiding en doel

Voor het gebied in de dorpskom van Brummen, dat is gelegen achter de bebouwing van de Arnhemsestraat, de Wilhelminastraat en de Koppelenburgerweg, is een woningbouwplan ontwikkeld met een omvang van 15 woningen. De ontwikkeling van een dergelijk inbreidingsplan past naar de mening van het gemeentebestuur in het streven naar duurzaam grondgebruik. Dat wil zeggen, dat bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, zoals in dit geval voor woningbouw, eerst wordt gekeken naar mogelijkheden binnen de bestaande dorpskommen. Wanneer er geen sprake is van onevenredige aantasting van kenmerkende, mogelijk beeldbepalende ruimtelijke kwaliteiten van de dorpen, kunnen dergelijke mogelijkheden in beginsel worden benut.

Dit woningbouwplan is een initiatief van de gemeente Brummen en een particulier, die samen de gronden in het plangebied bezitten. Bij ontwikkelingen als deze spelen niet alleen ruimtelijke overwegingen een rol. De plannen moeten ook passen bij het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente. Met het ontwikkelingsplan dat nu voorligt wordt aan beide voorwaarden voldaan. Een extra aanbod van 15 woningen in de vrije sector sluit goed aan bij de vraag van de lokale markt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidkant van de kern Brummen, ingeklemd tussen de kern en de provinciale weg N348. Het plangebied omvat het oostelijk deel van het open terrein dat gelegen is tussen de bebouwing van de Arnhemsestraat in het westen, de Wilhelminastraat in het noorden en de Koppelenburgerweg in het oosten. In het zuiden wordt het terrein begrensd door de voormalige tuinmuur van de beeldbepalende villa De Koppelenburg.

Het semi-agrarische dorpsrandgebied tussen de Wilhelminastraat en de oude tuinmuur van de villa Koppelenburg heeft tot nu toe een deel van zijn openheid behouden, maar dreigt een restgebied te worden. Het open en groene karakter van dit dorpsgedeelte wordt met name ervaren aan het zuidelijk deel van de Arnhemsestraat. Dit groene open beeld, dat mede wordt bepaald door bestaande grote bomen, dient te worden gerespecteerd. Door het plangebied loopt het Jodenpad, dat van waardevolle cultuurhistorische betekenis is.



Ligging plangebied in de kern Brummen

1.3 Onderdelen van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat naast deze toelichting uit een set regels en een verbeelding. De toelichting gaat nader in op de huidige situatie van het plangebied, het geldend beleidskader, het toetsen van het initiatief aan de geldende randvoorwaarden en een beschrijving van het plan. Tevens wordt in de toelichting stilgestaan bij de economische en maatschappelijke haalbaarheid van het plan. Als laatste wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het plan. Deze juridische opzet geeft aan hoe het plan is vertaald naar de regels en de verbeelding die bij dit plan horen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied zijn:

- "Brummen 1989" (vastgesteld op 31 oktober 1990 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland van 30 mei 1991, RG90.62795-RWG/G5219)
- "Kom Brummen" (vastgesteld op 26 november 2009)

De gronden van het plangebied zijn aangewezen voor:

- a. agrarisch dorpsgebied;
- b. openbare ruimten;
- c. woongebied.

Uitvoering van het initiatief binnen de planologische kaders van deze bestemmingsplannen is niet mogelijk. Een herziening van de bestemmingsplannen is derhalve noodzakelijk.

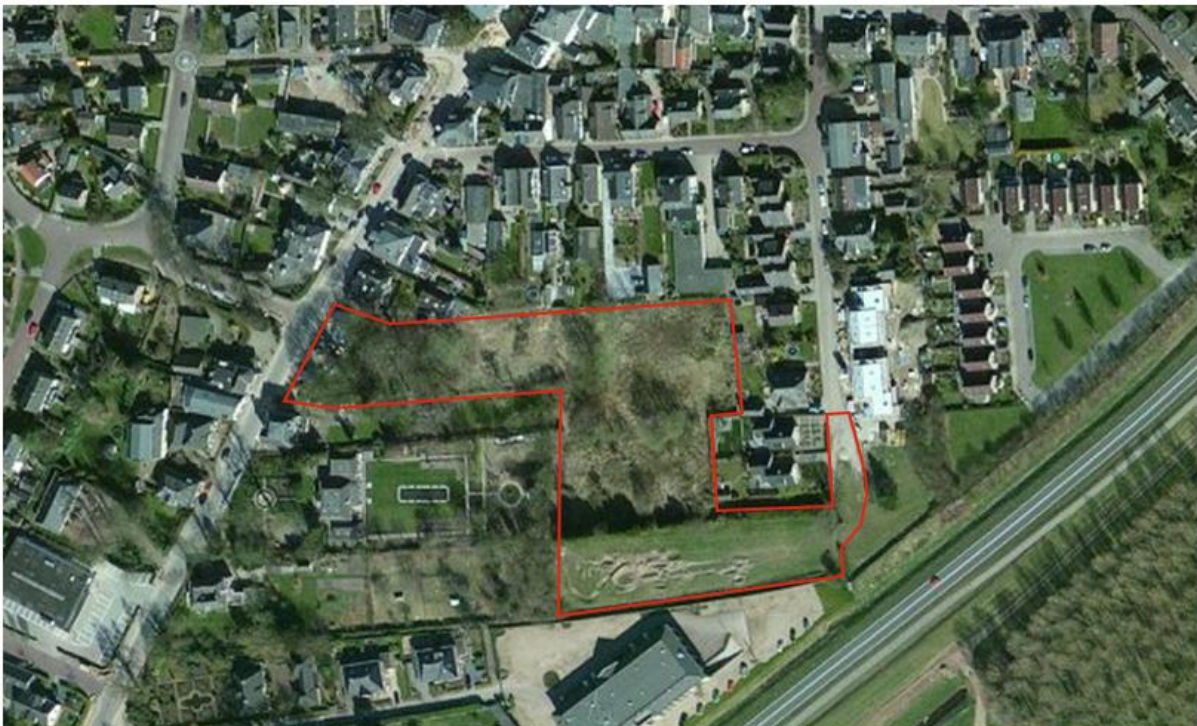
Hoofdstuk 2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt in het noorden en oosten omgeven door een gebied, bestaande uit smalle woonstraten (Koppelenburgerweg en Wilhelminastraat) met vrijstaande woningen uit heel diverse bouwperiodes en met een verscheidenheid aan bouwstijlen. Ten westen van het plangebied ligt de Arnhemsestraat voor doorgaand verkeer. Ook hierlangs liggen veelal grote percelen met vrijstaande woningen. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de provinciale weg N348.

Het plangebied zelf heeft een ruim opgezette en groene uitstraling. Het betreft onbebouwde grond dat grotendeels wordt omsloten door bebouwing, of tuinen. De achterkant van de omliggende woningen is gericht naar het plangebied. In het gebied is vooral laagopgaand groen aanwezig met enkele grote bomen. Aan de noordwestzijde van het plangebied staat een beeldbepalende oude boom.

Door het gebied loopt een pad van de Koppelenburgerweg naar de Arnhemsestraat. Langs de zuidrand loopt het Jodenpad, eveneens naar de Arnhemsestraat.



Globale begrenzing van het plangebied

2.2 Wonen

Aan de Wilhelminastraat staan woningen, veelal opgebouwd uit één bouwlaag met daarboven de kap. Daarnaast staan er enkele herenhuizen/landhuizen. Aan de Koppelenburgerweg liggen enkele oude woningen maar vooral vrijstaande woningen van een latere periode, tweede helft 20ste eeuw.

Langs de Arnhemsestraat (voor doorgaand verkeer) liggen ruim opgezette, statige land- en herenhuizen in verschillende bouwstijlen. De oostzijde van deze straat, grenzend aan het plangebied, heeft een ruime opzet en geeft een groene uitstraling aan dit gebied.

Er is voor de hele omgeving van het plangebied niet een eenduidige typologie aan te geven voor de aanwezige bebouwing.

2.3 Verkeer en parkeervoorzieningen

Parkeren geschiet bij de Wilhelminastraat en Koppelenburgerweg zowel op eigen terrein als op straat. Door de smalle straten is daardoor een beperkte ruimte voor verkeersbewegingen. Veelal blijft er nog maar één rijstrook over. De wegen worden niet gebruikt voor doorgaand verkeer.

De Koppelenburgerweg gaat richting het zuiden over een zandpad dat is afgescheiden door paaltjes zodat alleen fiets- en voetverkeer hiervan gebruik kan maken.

De Arnhemsestraat is ruimer van opzet. Langs de straat zijn parkeervakken gerealiseerd. Er blijft echter nog voldoende ruimte over voor verkeer om elkaar te kunnen passeren. De opzet van deze straat past bij de functie, als doorgaande route van de provinciale weg richting het centrum van Brummen.

2.4 Groen

Het plangebied is een open, niet openbare, groene ruimte, aan de rand van de kern Brummen. Ingeklemd tussen de provinciale weg (N348) en de oude kern van Brummen. Het gebied wordt omringd door ruim opgezette landhuizen en vrijstaande woningen. Er staan zowel grote bomen, opgaand groen en gras. Het groen vormt een natuurlijke overgang tot de statig aangelegde tuinen van enkele panden aan de Arnhemseweg. De groene uitstraling van het gebied en de omgeving levert een bijzondere kwaliteit aan het plangebied.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

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

Opgaven van nationaal belang

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

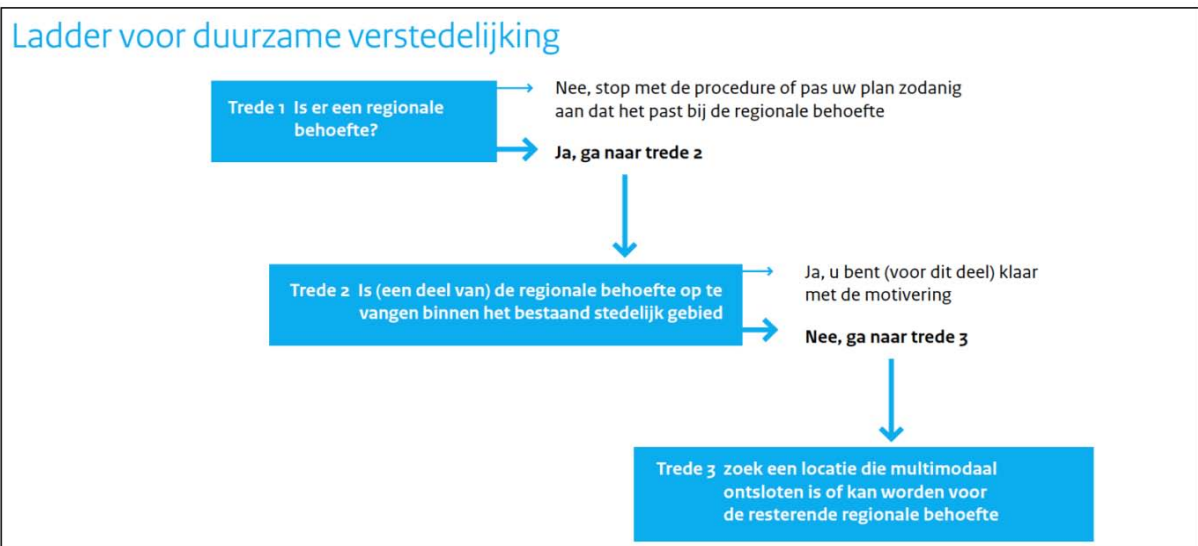
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Duurzame verstedelijkingsladder

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



Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: er is sprake van een behoefte aan woningen in de gemeente Brummen. Dit blijkt hoofdzakelijk uit de Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3) en de gemeentelijke woonvisie 'Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving 2011'. Voor een nadere toelichting op deze beleidsdocumenten wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en 3.3 van deze toelichting. De gewenste ontwikkeling voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte naar vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen.

Ad trede 2: bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en is opgenomen in een bestemmingsplan voor het stedelijk gebied. Met de ontwikkeling wordt een deel van de behoefte aan woningen opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied. Derhalve levert de invulling van het plangebied vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering op.

Ad trede 3: niet van toepassing.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

De provincie Gelderland heeft een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking,
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze

Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken zijn vastgelegd in het KWP3.

Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag. Meer flexibiliteit is nodig voor gebruik van woningen door verschillende doelgroepen.

Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Dit bestemmingsplan maakt een woningbouwontwikkeling mogelijk op een binnenstedelijke locatie. Het maximaal aantal toegestane woningen (15) is in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie en het daarbij behorende woningbouwprogramma dat tevens regionaal is afgestemd (KWP 3). Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling van de locatie in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

Omgevingsverordening Gelderland

Algemeen

De provincie beschikt over een palet van instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening is in januari 2014 door Gedeputeerde Staten en op 18 oktober 2014 door Provinciale Staten van de provincie Gelderland vastgesteld. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

In de omgevingsverordening wordt, voor wat betreft nieuwe stedelijke ontwikkelingen, verwezen naar de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2).

Toetsing van het initiatief aan de (ontwerp) Omgevingsverordening Gelderland

In paragraaf 3.1 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' reeds aan bod gekomen. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van duurzame verstedelijking en het bepaalde in de Omgevingsverordening Gelderland.

Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen er voor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het woonprogramma zijn de afspraken vastgelegd.

Het woonprogramma is in regionaal verband verder uitgewerkt naar lokale programma's. Hierbij gaat het om concrete aantallen. In de gemeente Brummen mogen van de oorspronkelijke circa 1600

woningen er nog 510 gebouwd worden in de periode 2010-2019 (KWP3). Binnen de KWP3 periode zijn tot op heden al 311 woningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma voorziet dan ook in een netto toename van nog 199 woningen.

Toetsing van het initiatief aan het Kwalitatief Woonprogramma 3 (KWP 3)

De vijftien woningen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt zijn opgenomen in de resterende 199 woningen tot 2020. Daarnaast betreft het een binnenstedelijke ontwikkeling en is het plan in overeenstemming met het uitgangspunt inbreiding gaat voor uitbreiding. Het plan is passend binnen de regionale afspraken en het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regioparagraaf Stedendriehoek

Ambitie van de regio

Voor de regio Stedendriehoek zijn twee structuurvisies opgesteld: één voor het stedelijk netwerk Stedendriehoek ("Ruimtelijk structuurbeeld Stedendriehoek 2030", feb. 2004), bestaande uit de steden Apeldoorn, Zutphen, Deventer met de daarbinnen gelegen kernen van Gorssel en Voorst en één voor het resterende, zogenaamde niet bundelingsgebied ("Ruimtelijk toekomstperspectief, de buitenkant van de Stedendriehoek", feb. 2004), namelijk het grondgebied van de gemeente Brummen, het grondgebied van de voormalige gemeenten Lochem en Vorden en het buitengebied van Apeldoorn, Gorssel en Voorst.

De regionale structuurvisie voor het stedelijk netwerk Stedendriehoek hanteert de volgende integrale ambitie: het vergroten van de variatie in (nieuwe) woon-, werk- en recreatiemilieus met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw. Vanuit deze integrale ambitie wil de regio uitdrukkelijk relaties leggen met de sociale en economische dimensie. In economische termen gaat het vooral om het Streekplan Gelderland – vastgesteld door PS op 29 juni 2005 scheppen van een hoogwaardig vestigingsklimaat, werkgelegenheid, voldoende ontwikkelingsruimte, goede programmering en segmentering en promotie. Wat betreft sociale aspecten gaat het om leefbare wijken, dorpen en steden en een adequaat voorzieningenniveau op het gebied van werk, inkomen, onderwijs, zorg, welzijn, kunst, cultuur en sport en de spreiding en bereikbaarheid hiervan.

Tevens streeft de regio naar versterking van de onderlinge complementariteit en identiteit van kernen en deelgebieden: niet allemaal het zelfde doen, maar elkaar aanvullen, voortbouwend op eigen kwaliteiten.

Voor het versterken van het regionaal stedelijk netwerk Stedendriehoek is bundeling het leidend principe. Dit houdt in dat het regionale programma voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk gebundeld moet worden gerealiseerd binnen het stedelijk netwerk. Het overgrote deel van de woningbouwopgave ligt in de steden Apeldoorn, Zutphen en Deventer en de dorpen in het stedelijk netwerk gelegen in de gemeenten Lochem en Voorst. Het overige deel van de woningbouwopgave vindt buiten het stedelijk netwerk plaats in de gemeente Brummen en deels de gemeente Lochem.

In de structuurvisie voor het overige deel van de regio, de zogenaamde "buitenkant van de Stedendriehoek" wordt gekoerst op "opvang eigen groei door "bouwen met het landschap".

Verstedelijkingsopgave

De verstedelijkingsopgave is zowel gericht op inbreiden binnen de steden als uitbreiden buiten de steden. De regionale structuurvisie voor het stedelijk netwerk geeft aan dat een aanzienlijk deel van de regionale woningbouw opgave zal plaats vinden in de vorm van inbreiding. Bij inbreiden gaat het om herstructurering en intensivering van het bestaand stedelijk gebied. Herstructurering is echter niet alleen voorbehouden aan de steden, maar vindt evenzeer plaats in de bestaande dorpen.

Toetsing van het initiatief aan de Regioparagraaf Stedendriehoek

Dit bestemmingsplan voorziet in een woningbouwontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied,

waarmee in beperkte mate invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte. Het voornemen is in overeenstemming met het uitgangspunt om de beschikbare ruimte binnen de dorpen en steden zo goed mogelijk te benutten. Geconcludeerd wordt het initiatief in overeenstemming is met de Regioparagraaf Stedendriehoek.

3.4 Gemeentelijk beleid

Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving 2011

Algemeen

De gemeente heeft de woonvisie vastgesteld op 24 oktober 2011. In de woonvisie zijn de volgende doelen vastgelegd voor de ontwikkeling van de woningmarkt in de gemeente Brummen.

Groene gemeente op korte afstand van aantrekkelijke steden

- De gemeente Brummen blijft een aantrekkelijke gemeente om te wonen en te verblijven voor zowel de huidige en als toekomstige bewoners
 1. Binnen de gemeente blijven verschillende (woon)gebieden en dorpen met elk hun eigen en unieke karakter herkenbaar
 2. Verbeteren van de groene uitstraling van de dorpen
- Het versterken van zowel de woningen als de woonomgeving als dragers van de kwaliteit van woonmilieus.
 1. Waardevolle open en groene locaties in de dorpen worden behouden
 2. Herkenbare en kwalitatief hoogwaardige inrichting openbare ruimte

Een hechte maar open gemeenschap

- Een goed functionerende (regionale) woningmarkt en een eerlijke verdeling van de woonruimte
 1. In Brummen is sprake van een ontspannen woningmarkt met een gezonde frictieleegstand
 2. Het aandeel van de bereikbare voorraad is in overeenstemming met de inkomenspositie van de bevolking

Gemengde samenstelling van de bevolking met extra aandacht voor ouderen en gezinnen

- Het in stand houden van een vitale gemeenschap met een goede balans tussen jong en oud. De omvang en kwaliteit van de woningvoorraad beantwoordt aan de behoefte.
- De woningmarkt in onzeker en wispelturig. Prognoses over bevolkingsontwikkeling geven een indicatie van de woningbouwbehoefte maar zijn geen harde waarheid. Om adequaat in te spelen op (toekomstige) trendmatige ontwikkelingen, keuzes te maken en te plannen ontwikkelen de gemeente en corporatie een woningvoorraaddashboard. Dit is een goed kwalitatief en kwantitatief beeld van de woningmarkt op basis waarvan het woningbouwprogramma kan worden (bij)gestuurd.
 1. Maatregel: jaarlijkse monitoren en gezamenlijk afspreken wat dit betekent voor de verschillende locaties.
- Een betere doorstroming, van vooral (vitale) ouderen, om zo veel mogelijk huishoudens de mogelijkheid te geven om te verhuizen naar een geschikte en gewilde woning
- Er zijn meer keuzemogelijkheden voor woningzoekenden door meer vraaggericht te ontwikkelen en meer keuze te bieden tussen huur en koop (ook in nieuwbouw)

Ondersteunen zelfstandigheid

- In Brummen is door goede samenwerking tussen betrokken partijen en integraal aanbod, sprake van een passend aanbod aan woon-, welzijns- en zorgvoorzieningen voor de inwoners van de gemeente
- Iedereen krijgt de kans om zo lang mogelijk zelfstandig te functioneren in bij voorkeur (aangepaste) zelfstandige woningen of andere (beschermde) woonvormen

Versterken dorps karakter

- In Brummen wordt voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen zoals uitgewerkt in het „woningvoorraaddashboard“. Dit „woningvoorraaddashboard“ wordt indien nodig jaarlijks geëvalueerd en waar nodig bijgesteld.
- Nieuwbouw wordt bij voorkeur gerealiseerd in of nabij de centra van Brummen en Eerbeek.

- Wijken, zowel de nieuwe als bestaande, kennen variatie
 1. Gedifferentieerde samenstelling bevolking
 2. Ruimtelijke en architectonische kwaliteit

Een duurzame woningvoorraad

- De betrokken partijen bij de realisatie van woningbouw komen tot een substantiële verlaging van het energieverbruik van nieuwe en bestaande woningen
- Stijging van de woonlasten van bewoners beperken door energiebesparing
- Verbeteren van het kennisniveau van de eindgebruiker over duurzame energie en energieverbruik (koper, huurder)

Van partijen naar partners

- Meer consumentgericht bouwen
- Meer ruimte voor welstandsvrij bouwen
- Burgers en professionele partijen opereren als partners, nemen verantwoordelijkheid en spreken elkaar daar op aan
- Bevorderen van de keuzevrijheid van de burger

Toetsing van het initiatief aan de woonvisie "Wonen in Brummen. Duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving 2011"

Het plan voldoet aan de woningbouwopgave en sluit aan bij de behoefte naar vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen. Tevens heeft het plan tot gevolg dat een locatie die al geruime tijd ongebruikt is en ruimtelijk gezien niet aansluit bij de omgeving, op een goede manier ingevuld wordt. Hierdoor worden zowel de kwaliteit van het gebied, als de effecten hiervan op de omgeving verbeterd. Bij de beschrijving van het initiatief in hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op het onderwerp hoe het plan is ingepast in de omgeving.

Nota ruimtelijke kwaliteit 2013

Het welstandsbeleid van de gemeente Brummen is daar een belangrijk instrument voor. Het zorgt voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Om het welstandsbeleid voor burgers inzichtelijk te maken, is er een Nota Ruimtelijke Kwaliteit, voorheen welstandsnota, opgesteld. Deze nota is in samenwerking met het Gelders Genootschap tot stand gekomen.

Ten behoeve van het initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en voorgelegd aan welstand. Hieronder wordt kort beschreven wat de gewenste beeldkwaliteit is en wat de conclusies van welstand waren.

Huidige beeldkwaliteit

De zuidelijke begrenzing van dit woningbouw gebied wordt gevormd door landgoed "De Koppelenburg" alwaar enige tijd geleden een showroom voor oude auto's is gerealiseerd.

De Koppelenburgerweg wordt bepaald door oudere individuele bebouwing langs de oostzijde eindigend in blokjes van twee-onder-één-kap bestaande uit tweebouwlagen en evenwijdig aan de weg gelegen. Het meest zuidelijk blokje wijkt enigszins af van de hier waar te nemen rooilijn. De westelijke zijde van de Koppelenburgerweg wordt door meer open bebouwing in de vorm van recentere bungalowbouw bepaald waarbij een minder strakke rooilijn is waar te nemen en de perceelbreedte wisselend is evenals de frontbreedte. Van de bebouwing aan deze zijde staat de kaprichting hoofdzakelijk haaks op de weg. De aanwezige en diverse bebouwing langs de Koppelenburgerweg is uiteenlopend van karakter.

Randvoorwaarden voor het plan

Te verwachte beeldkwaliteit

De omringende bebouwing is uiteenlopend van karakter en de situering van de bouwkavels vormt daarvan enerzijds een sluitstuk; aan de andere kant wordt hiermee de aanzet voor nieuwbouw aangegeven. Richtlijnen voor bedoelde nieuwbouw zullen in elk geval tot doel hebben de ruimtelijke

kwaliteit van het betreffend gebiedje te ondersteunen door middel van het zoeken naar samenhang van bebouwing onderling en relatie met de bestaande omgeving.

Zoals in de omgevingsanalyse van de huidige beeldkwaliteit is aangeduid vormt de omringende bebouwing een uiteenlopend karakter, hoewel de mate van openheid en kleinschaligheid als gemeenschappelijke basis mag worden genoemd. De omringende bebouwing is zo weinig eenduidig dat richtlijnen niet al te scherp zijn te formuleren. Zoals gezegd is het einddoel een aantrekkelijke en samenhangende bebouwing te creëren die als maatwerk kan worden beschouwd voor deze locatie.

Richtlijnen

Zoals hiervoor vermeld, zijn uit de omringende bebouwing meerdere basisgegevens af te leiden waardoor al te stringent gestelde richtlijnen niet mogelijk zijn. Een verkavelingsvorm is door de gemeente aangegeven, waarbij de rooilijn en het primair te bouwen oppervlak zijn vastgelegd. De rooilijn neemt ter plaatse een verbreding aan ten opzichte van de noordelijke bebouwing aan de Koppelenburgerweg en deze variant; zeer logisch vanuit de stedenbouwkundige context.

Hieronder is een aantal criteria opgesteld welke als basis kan dienen voor toekomstige bebouwing.

- De woningen mogen een maximale breedte van 9 meter hebben en een totale diepte van 11 meter.
- De woningen dienen een straatgerichte voorgevel te hebben, welke voldoende uitstraling toont.
- Aanbouwen mogen 8 meter uit de voorgevel rooilijn zijdelings worden toegevoegd; ook zijn vrijstaande bijgebouwen op het achtererf denkbaar.
- Er zal rekening moeten worden gehouden met een voldoende kleinschaligheid wat betreft de bouwmassa en samengestelde onderdelen daarvan.
- De woningen mogen 1 tot 2 bouwlagen met kap bevatten mits schaal en maat afgestemd blijven op de omgevingskenmerken.
- Het dient aanbeveling bouwplannen gelijktijdig te laten ontwikkelen teneinde ook onderlinge afstemming te kunnen bevorderen.
- De materialisering wordt in baksteen, hout en dakpan (gebakken) voorgesteld. De kleurstelling zal niet contrasterend dienen te zijn maar afgestemd op het overwegende omgevingsbeeld.

Deze richtlijnen en omschreven sfeerbeelden vormen slechts een indicatie van de te verwachten beeldkwaliteit. Het is geenszins de bedoeling dat de hiervoor samengestelde richtlijnen als begrenzing dienen, die de oorspronkelijkheid van ontwerpers beperkt. Ontwerpinspanning op niveau van kwaliteitsgarantie zullen het welslagen van deze voorgenomen bebouwing kunnen garanderen.

Toetsing van het initiatief aan de Nota ruimtelijke kwaliteit 2013

Het bouwplan is in december 2005 voorgelegd aan de welstandcommissie. Deze toetsing is nog steeds op het nu voorliggende plan van toepassing.

De commissie heeft geen bezwaren tegen de verkaveling alsmede de voorgestane typologie en hoofdopzet. Wel bestaan vraagtekens bij de hoekwoning, waar de minder aantrekkelijke zijkant van de garage naar de straat is gericht. Door op deze plaats het woningtype met de meer monumentaal vormgegeven entree in het hoofdvolume te kiezen, ontstaat hier een betere relatie met de hoek. De in metselwerk en te begroeiën gaas uitgevoerde tuinmuur is hier een goede oplossing.

De gekozen, traditionele jaren '30 thematiek moet wel consequent worden doorgevoerd en het plan komt daar nog onvoldoende tegemoet. Genoemd wordt de oneigenlijke opdeling van het gevelbeeld door erkers, balkons en puien (alle dubbele woningen). De tijdens de vergadering overlegde variant (metselwerk met gaten) komt aan deze kritiek tegemoet. De gekoppelde erker in de variant wordt, voor de diepere dubbele woningen, wel gewaardeerd. De ondiepere (en iets bredere) woningen vragen wellicht meer om twee losse erkers, daarmee variatie in het omgevingsbeeld versterkend. De entree van de ondiepe woningen is wel erg eenvoudig vormgegeven. In aansluiting op de gekozen thematiek is hier wat meer verfijning en detail nodig.

De vrijstaande woningen zijn in beginsel akkoord, zij het dat de optelling van erker, balkonhek en gevelopening nog niet helemaal helder is (een oplossing besproken met de architect).

De keuze voor een traditionele typologie is in Brummen zeer begrijpelijk, maar zal (bij de bouwaanvraag) ook nog tot uiting moeten komen in detailleringen en materiaalkeuze. Ten behoeve

van de uitwerking van het initiatief is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is in Bijlage 1 opgenomen.

Parkeernota

De Parkeernota van de gemeente Brummen is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 juni 2007. De Parkeernota Gemeente Brummen betreft vooral een voorwaardenscheppend Beleid.

Uitgangspunten voor het streven naar ruimtelijke kwaliteit zijn:

- Realisatie van parkeerplaatsen in principe op eigen terrein en dit stimuleren of afdwingen via planologische procedures zoals bestemmingsplan, vrijstelling of bouwvergunning.
- In nieuwe bestemmingsplannen dient opgenomen te worden dat een aan-huisgebonden beroep de parkeerdruk niet mag worden verhogen en garages zodanig gesitueerd moeten worden dat er een voldoende opstelruimte op de oprit voor de garage aanwezig is (minimaal 5 meter).
- Uitgangspunt in alle gevallen is dat parkeren in de voortuin in principe wordt uitgesloten (m.u.v. de oprit naar bijv. garage).

Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen seniorenwoningen en reguliere woningen. De CROW-parkeernormen zoals weergegeven publicatie, nummer 182 'Parkeerkencijfers, Basis voor parkeernormering' vormen de basis voor het te berekenen aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moeten worden. In paragraaf 4.8 wordt nader stilgestaan bij verkeer en parkeren als gevolg van het initiatief.

Startnotitie Woningbouw

In februari 2004 heeft gemeenteraad de Startnotitie Woningbouw vastgesteld waarin de onderhavige locatie - als een plan in voorbereiding - is meegenomen. De locatie Koppelenburg was overigens al opgenomen in de Structuurvisie 2002 en aangewezen voor woningbouw.

Beleidsregeling Mantelzorg (concept)

Deze notitie, die naar verwachting in september 2014 wordt vastgesteld, vormt de beleidsregeling mantelzorgwoning. De laatste jaren is er steeds meer aandacht voor de maatschappelijke vraag naar woonvormen, waarbij zorg wordt verschaft aan afhankelijke familieleden of kennissen: mantelzorg. Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal er ook een toenemende behoefte zijn voor thuis- en mantelzorg en aan geschikte woningen in een dito woonomgeving. Op basis van deze regeling kan extra woonruimte ten behoeve van mantelzorg worden verleend in de gemeente Brummen.

In dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, op basis van de uitgangspunten van de beleidsregeling, waarmee een dergelijke voorziening mogelijk kan worden gemaakt.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

Voor dit project zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat in een eerder stadium van het proces uit werd gegaan van het realiseren van twaalf woningen en het uitbreiden van The Gallery. Deze uitbreiding is komen te vervallen en ter plaatse zijn drie nieuwe woningen geprojecteerd. Sommige onderzoeken zijn gebaseerd op de oude situatie. De van belangzijnde onderzoeken zijn hierop geactualiseerd. In de overige gevallen wordt waar nodig in deze toelichting een nadere onderbouwing gegeven waarom het toevoegen van de drie woningen toelaatbaar is.

4.1 Milieuhinder

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar in een zekere mate functiemenging aanwezig is. In de nabijheid van het plangebied zijn diverse functies (detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijvigheid) aanwezig. Tevens kent de nabijgelegen provinciale weg (N348) een relatief hoge verkeersintensiteit. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "gemengd gebied".

De richtafstanden kunnen met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Opgemerkt wordt dat het aspect 'gevaar' niet met één afstandstap mag worden verlaagd.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Situatie plangebied

Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

In de nieuwe situatie wordt het plangebied ingericht ten behoeve van de woonfunctie. De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de onderstaande tabel worden de bestemmingen benoemd welke zijn gelegen in de nabijheid van het plangebied. Tevens is aangegeven tot welke milieucategorie deze de activiteiten/functies in deze bestemmingen worden gerekend, welke richtafstand aangehouden moet worden tussen de gevel van de dichtstbijzijnde woning en het bestemmingsvlak van de betreffende milieubelastende functie en wat de daadwerkelijke afstand bedraagt.

Bestemming	Categorie	Grootste richtafstand (gemengd gebied)	Daadwerkelijke afstand
Horeca	1	0 meter	70 meter
Detailhandel	1	0 meter	85 meter
Gemengd	2	10 meter	10 meter

Zoals blijkt uit de tabel wordt aan alle richtafstanden voldaan. Gezien de afstand tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.2 Geluid

Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Onderzoeksresultaten

Wegverkeerslawaai

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het wegverkeer op de N348 en de Arnhemsestraat op de nieuwe woningen. Hierna zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar Bijlage 2.

De woningen liggen op een afstand van minimaal 36 meter uit het hart van de N348 en op een afstand van ten minste 56 meter uit het hart van de Arnhemsestraat, binnen de wettelijk vastgestelde geluidzone van deze wegen.

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de N348 ligt op de drie meest zuidelijke woningen, in de rekenpunten 3, 5, 7, 9,10 en 11, boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op de overige woningen wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB wordt alleen overschreden in rekenpunt 9 op 7,5 meter hoogte. In de overige rekenpunten wordt de maximale hogere waarde niet overschreden.

De hoogste geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Arnhemsestraat bedraagt 44 dB in rekenpunt 21. Op geen van de woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden ten gevolge van de Arnhemsestraat.

De N348 is al voorzien van een geluidreducerend wegdek. Het verhogen en verlengen van de bestaande afscherming om de geluidbelasting op drie woning terug te brengen is niet haalbaar uit oogpunt van kosteneffectiviteit en vanwege het verdwijnen van het zicht op the Gallery. Voor de woningen dient een hogere waarde te worden aangevraagd conform tabel II.2. Voor rekenpunt 9 dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 53 dB op 4,5 meter hoogte. De gevel in rekenpunt 9 wordt, ingeval op deze woonlaag verblijfsruimten worden gesitueerd, op de derde woonlaag voorzien van een dove gevel.

Opgemerkt wordt dat naar aanleiding van een zienswijze een nader onderzoek wegverkeerslawaai is uitgevoerd ten aanzien van de bestaande woning aan de Koppelenburgerweg 24. Hierna is de conclusie van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

De geluidbelasting op de woning Koppelenburgerweg 24 daalt met afgerond 1 – 6 dB na realisatie van de nieuwbouw. Dit is een gevolg van de afschermende werking door de nieuwbouw. Van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan de Koppelenburgerweg 24 is dan ook geenszins sprake.

Railverkeerslawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorrails aanwezig. Het aspect railverkeerslawaai vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de geluidszone van een gezoneerd bedrijventerrein waardoor het aspect industrielawaai niet van toepassing is.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan. Voor de woningen waarbij de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden wordt een hogere grenswaarde aangevraagd.

4.3 Bodemkwaliteit

Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Beoordeling

In het plangebied zijn in het verleden verscheidene bodemonderzoeken verricht. Omdat de meeste van deze bodemonderzoeken gedateerd waren (daterend uit 2000), is voor het gebied in 2011 opnieuw een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek verricht. Dit onderzoeksrapport (d.d. 9 september 2011) is in Bijlage 4 opgenomen. Daarnaast is een verificatieonderzoek uitgevoerd (d.d. 5 januari 2012), deze is opgenomen in Bijlage 5.

Resultaten onderzoeken uit 2000 en 2011

Middels de onderzoeken uit 2000 en 2011 zijn op diverse plaatsen (lichte) verontreinigingen aangetroffen in zowel grond als grondwater. Er zijn licht verhoogde gehalten voor kobalt, kwik, lood, zink en PAK aangetoond waarvan de meeste parameters zijn vastgesteld in gehalten beneden de betreffende achtergrondwaarden. Lokaal zijn sterk verhoogde gehalten voor Koper, Lood en zink vastgesteld alsmede met zwakke puinbismengingen verontreinigde bovengrond met licht verhoogde gehalten voor cadmium, kobalt, kwik, nikkel, PAK, PCB's en minerale olie.

In het grondwater zijn lokaal licht verhoogde gehalten voor barium en naftaleen vastgesteld maar deze gehalten liggen beneden de gestelde streefwaarden. Voor het overige zijn er geen verhoogde gehalten van de onderzochte parameters ten opzichte van de betreffende streefwaarden aangetoond.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de drie woningen, waar voorheen de uitbreiding van The Gallery was gepland, geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden en streefwaarden zijn aangetoond.

Verificatieonderzoek 2012

Omdat de resultaten uit de twee onderzoeken tegenstrijdige conclusies bevatten is het verificatieonderzoek uitgevoerd op de in het oog springende locaties. Hiertoe zijn enkele boringen gezet rondom 3 deellocaties en zijn deze opnieuw geïnterpreteerd.

De volgende deellocaties zijn te onderscheiden. Per deellocatie worden kort de verificatieresultaten besproken.

Deellocatie A rondom PB116 (rapport uit 2000)

In de bovengrond tonen de HXRF-metgegevens nog licht verhoogde gehalten aan koper (incidenteel), zink (vaker) en lood (min of meer diffuus) aan. De chemische analyse van het mengmonster van de bovengrond laat gemiddeld nog een licht verhoogd gehalte aan lood zien. In de ondergrond zijn - op enkele licht verhoogde gehalten na - geen verhoogde gehalten gemeten. Er zijn geen (meng)monsters ter analyse aan het laboratorium aangeboden.

Deellocatie B rondom boring 108 (rapport uit 2011)

In de bovengrond toten HXRF-meetgegevens nog licht verhoogde gehalten aan lood en zink aan. Dit komt overeen met de gemiddelde chemische analyse van het mengmonster. In de ondergrond bij Boring B1 zijn met de HXRF matig verhoogde gehalten aan koper, lood en zink aangetroffen. Mede door het hoge humus-gehalte is analytisch nog een licht verhoogd gehalte aan koper en zink en een matig verhoogd gehalte aan lood vastgesteld. Boring B01 wordt omringd door boringen met gemiddeld licht verhoogde gehalten. Bij boring B04 meer de HXRF een gehalte aan zink net boven de tussenwaarde. In het laboratorium wordt een iets lager gehalte gemeten. Hier is nog net sprake van een overschrijding van de tussenwaarde. De ondergrond bij boring 4 is derhalve slechts licht verontreinigd met zink.

Deellocatie C rondom boring 113 (rapport 2011)

Boring C7 is middels HXRF nog net als licht verontreinigd aan te merken. Ten gevolge van de gecorrigeerde waarden in het laboratorium is er echter sprake van een zogenaamd matig verhoogd gehalte aan zink. In het mengmonster van de bovengrond zijn gemiddeld licht verhoogde gehalten aan lood en zink gemeten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de aangetroffen gehalten tot boven de interventiewaarde uit voorgaande onderzoeken met het verificatieonderzoek niet worden bevestigd. Wel wordt de aanname uit het conceptueel model bevestigd dat er sprake is van een heterogene verontreiniging waarbij chemisch-analytisch enige relevante verhogingen worden aangetoond. Er is echter geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging en er bestaat derhalve geen noodzaak tot het nemen van saneringsmaatregelen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Opgemerkt wordt dat ter plaatse van de drie woningen, waar voorheen de uitbreiding van The Gallery was gepland, geen verhogingen ten opzichte van de achtergrondwaarden en streefwaarden zijn aangetoond. Voor deze woningen is de bodemkwaliteit dan ook in voldoende mate aangetoond.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

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

Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats, omdat een overschrijding van de grenswaarden bijna niet voorkomt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in

betekende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Onderzoeksresultaten

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Dit blijkt ook uit het uitgevoerde luchtkwaliteitsonderzoek opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

Inleiding

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), dat in werking is getreden d.d. 28 oktober 2004, is een normering opgenomen voor externe veiligheid voor bedrijven met een plaatsgebonden risico (PR). het PR is de kans op overlijden van een individu als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR (groepsrisico) is de kans op het gelijktijdig overleggen van een bepaald aantal mensen als gevolg van een ramp.

Er dient voldoende afstand in acht te worden genomen tussen risicovolle bedrijven/bronnen en (beperkt) kwetsbare objecten. Woningen worden in het besluit beschouwd als kwetsbare objecten. Er wordt in de BEVI onderscheid gemaakt tussen stationaire (op een vaste plek) en mobiele bronnen (wegen en buisleidingen).

Beleidsvisie externe veiligheid

Gemeente Brummen heeft op dit moment de beleidsvisie externe veiligheid in voorbereiding. Hierin is een aanvullend kader opgenomen voor de verantwoording van het groepsrisico. Het voornemen is om in de toekomst bij ontwikkelingen waarbij het groepsrisico niet boven de 0,1 maal de oriëntatiewaarde komt het groepsrisico te accepteren en niet langer meer te verantwoorden. De hiervoor opgestelde verantwoording van het groepsrisico past derhalve binnen de toekomstige kaders van de beleidsvisie externe veiligheid.

Beoordeling

Voor de ontwikkeling van de woningen is een inventarisatie uitgevoerd van de externe veiligheidsrisico door Schoonderbeek en Partners (Onderzoek externe veiligheid plan 'Koppelenburg Zuid, 10635.R01). Deze inventarisatie is opgenomen in Bijlage 7 van deze toelichting.

Uit deze risico-inventarisatie is gebleken dat door de ontwikkeling van Koppelenburg Zuid het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijk stoffen over de N348 toeneemt. Conform het nationale risicobeleid zoals is neergelegd in de circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (RNVGS) is vanwege deze toename een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Verantwoording van het groepsrisico

Inleiding

Verantwoording van het groepsrisico is een onderdeel van het externe veiligheidsbeleid in Nederland. Het is geïntroduceerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en nader uitgewerkt in de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Beiden hebben primair betrekking op inrichtingen. De 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' regelt dat de verantwoordingsplicht ook geldt voor vervoer van gevaarlijke stoffen. In de circulaire wordt verwezen naar de betreffende Handreiking. Een verantwoording van het groepsrisico dient te worden uitgevoerd bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een toename van het groepsrisico. Een risicoloze samenleving bestaat niet. In een dichtbevolkt land als Nederland zijn risico's niet volledig uit te sluiten. Transport, opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen zijn onvermijdelijk voor een welvaartsmaatschappij. Het is echter wel van belang om de risico's op incidenten met gevaarlijke stoffen met dodelijk afloop tot een aanvaardbaar niveau te beperken. Het maatschappelijk aanvaardbare niveau is deels vastgelegd in nationale regelgeving en is vertaald in het plaatsgebonden risico. Voor de aanvaardbaarheid van de risico's voor grote groepen van personen geldt een verantwoordingsplicht.

De planlocatie Koppelenburg Zuid is gelegen binnen het invloedsgebied van de provinciale weg N348. Dit betekent dat wanneer zich een incident voordoet met een vrachtwagen met gevaarlijke stoffen de mogelijkheid bestaat dat toekomstige bewoners slachtoffer zullen zijn van een dergelijk incident. De risico's op een incident waarbij dodelijk slachtoffers kunnen vallen zijn berekend. Het berekende plaatsgebonden risico blijft ruimschoots binnen de daarvoor geldende normen. Ook de maat voor de maatschappelijke ontwrichting (groepsrisico) is berekend. Deze wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde. De oriëntatiewaarde is een ijkpunt voor de maatschappelijke aanvaardbaarheid van het risico op een incident met dodelijk afloop voor grote groepen van personen.

Onderdelen van de verantwoording

In deze paragraaf worden de elementen die behoren bij de verantwoording van het groepsrisico nader uitgewerkt. Hierbij is de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico als leidraad gehanteerd. De volgende elementen behoren onderdeel uit te maken van een verantwoording van het groepsrisico in het kader van een ruimtelijk besluit:

1. aanwezige dichtheid van personen binnen het invloedsgebied in huidige en toekomstige situatie;
2. huidige en toekomstige vervoersstromen;
3. de omvang van het groepsrisico;
4. mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de risicobron;
5. mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico binnen het plangebied;
6. toekomstige maatregelen ter beperking van het groepsrisico;
7. alternatieven voor de planontwikkeling;
8. mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding van de omvang van een ramp;
9. zelfredzaamheid van personen binnen het invloedsgebied.

Personendichtheid

De personen binnen het invloedsgebied van de N348 ter hoogte van de planlocatie is weergegeven in onderstaand tabel 1. Planlocatie Koppelenburg wordt aangeduid met 'Het plan'. Het aangegeven aantal personen is alleen in de toekomstige situatie aanwezig. Momenteel is de planlocatie onbewoond.

Tabel 1

Omschrijving	aantal	aanwezigheid % dag - nacht	uitgangspunt
The Gallery	35 personen	(100 – 0)	15 personen personeel 20 personen gemiddeld aan bezoekers
Rustige woonwijk	30 pers/ha	(50 – 100)	pgs1 deel 6
Landelijk gebied	5 pers/ha	(75 – 100)	pgs1 deel 6
Het plan	37 personen	(50 – 100)	2,3 personen per woning, 12 woningen

Huidige en toekomstige vervoersstromen

De huidige en toekomstige vervoersstromen zijn weergegeven in onderstaand tabel 2.

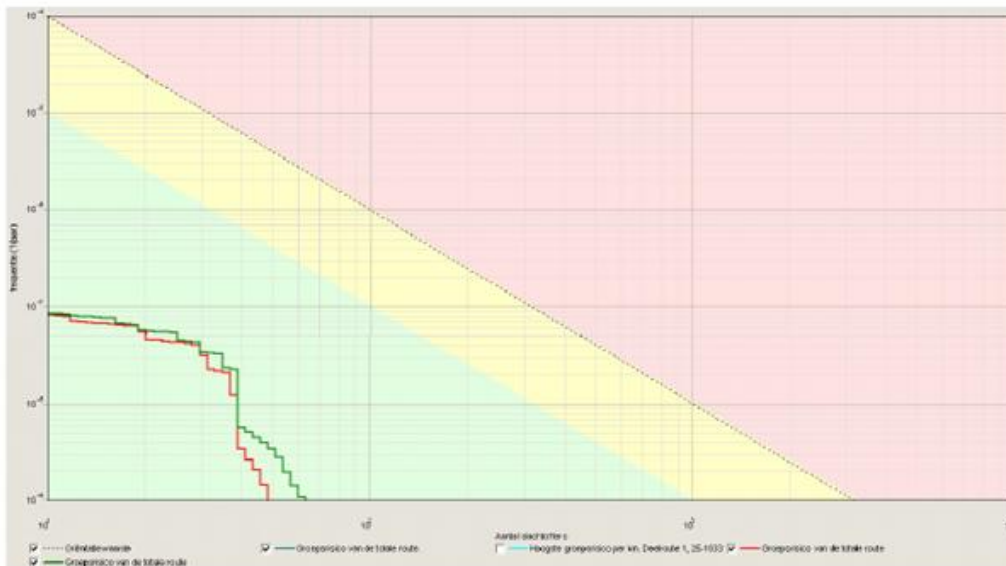
Tabel 2

jaarintensiteit wegvak N348 ter hoogte van plangebied				
LF1	LF2	LT2	GF3	jaar
558	1396	22	443	2007
1,00	1,00	2,70	0,00	groei factor*
581	1452	24	443	2011
642	1604	32	443	2021

* van 2007 naar 2021 is eigenlijk een kleinere groeifactor geprognostiseerd, maar daar is niet mee gerekend (m.a.w. een worstcase benadering)

Omvang van het groepsrisico

Het groepsrisico wordt weergegeven middels een Fn-curve. Hierin is de ongevalsfrequentie uitgezet tegen het aantal dodelijke slachtoffers. De oriëntatiewaarde wordt weergegeven als een zwarte stippellijn.



Toelichting figuur: de rode curve is de huidige situatie (2011) en de groene curve is met de gewenste ontwikkeling van het plan, voor zowel 2011 als 2021.

Figuur 1 Fn curve

Uit figuur 1 blijkt dat het groepsrisico in de huidige en toekomstige situatie ruimschoots onder de oriëntatiewaarde blijft. In het RNVGS is aangegeven dat wanneer het groepsrisico niet toeneemt of er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico er geen maatregelen genomen hoeven te worden om de risico's te reduceren. De vraag hierbij is wat een significante toename betekent. Op korte termijn zal het Besluit transportroutes externe veiligheid in werking treden. Er is een ambtelijk concept beschikbaar van dit besluit beschikbaar. In dit concept is een nadere invulling

gegeven aan wat beschouwd kan worden als significante wijziging van het groepsrisico. Hieruit volgt dat er geen risicoreducerende maatregelen genomen hoeven te worden wanneer:

- het groepsrisico niet groter is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde of;
- de toename van het groepsrisico is kleiner dan 10% van het totaal en de oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

In de onderhavige situatie doet zich de eerste situatie voor. Het gele vlak in figuur 1 is het gebied dat gelegen is tussen 0,1 en 1 maal de oriëntatiewaarde. Dit houdt in dat in het kader van de verantwoording van het groepsrisico geen risicoreducerende maatregelen overwogen hoeven te worden. Elementen 4 tot en met 7 van de verantwoording van het groepsrisico zoals weergegeven onder "onderdelen van de verantwoording" behoeven geen nadere invulling. Opgemerkt wordt dat de toevoeging van de drie woningen, op de locatie voormalige uitbreidingslocatie van The Gallery, niet met zich mee dat de oriëntatiewaarde wordt overschreden.

Mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding van de omvang van een ramp en zelfredzaamheid

Het plangebied is via twee zijden ontsloten middels de Koppelenburgerweg en de Arnhemsestraat. Toekomstige bewoners kunnen derhalve het gebied eenvoudig verlaten. De geplande woningen zijn niet specifiek bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Verondersteld mag worden dat de toekomstige bewoners na alarmering veelal zelfstandig hun woonomgeving kunnen verlaten.

In het kader van de voorbereiding op en bestrijding van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van personen is aan de commandant van de regionale brandweer advies gevraagd. Bij brief van 8 december 2011 heeft de VNOG haar advies gegeven. Uit dit advies blijkt dat ten aanzien van de voorbereiding op en bestrijding van de omvang van een ramp geen aanvullende organisatorische maatregelen noodzakelijk zijn. Evenmin wordt ten aanzien van de zelfredzaamheid van personen binnen het plangebied organisatorische maatregelen noodzakelijk geacht.

Conclusie

De verantwoording van het groepsrisico is geen toetsing aan bestaande normen betreft maar geeft een invulling aan de bestuurlijke verantwoordelijkheid voor het accepteren van een zeker restrisico.

- De risico-inventarisatie van Schoonderbeek en Partners is correct uitgevoerd en kan dienen als onderbouwing voor de ontwikkeling van de planlocatie.
- De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van de N348.
- Het plaatsgebonden risico 10-6 per jaar van de N348 is gelegen op de N348.
- De ontwikkeling van de planlocatie leidt niet tot een beperkte toename van het groepsrisico.
- Het totale groepsrisico na ontwikkeling van de planlocatie blijft ruimschoots onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde en kan worden beschouwd als niet significant.

De gemeente Brummen acht de toename van het groepsrisico verantwoord.

4.6 Flora en fauna

Algemeen

Volgens de huidige wetgeving moet elke ruimtelijke ingreep getoetst worden aan de Flora- en faunawet. Deze toets is onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing. Verder is het noodzakelijk dat voorafgaand aan de kap, het grondverzet en de bouwactiviteiten de beschermde soorten, die het plangebied als (deel)habitat gebruiken te inventariseren en bij gebleken schade en overtreding van de verbodsbepalingen van de Flora en faunawet (F&f-wet) hiervoor vergunning aan te vragen.

Er is voor dit project een natuurtoets uitgevoerd. Hierna worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Het volledige rapport is opgenomen in Bijlage 8.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen in voormalige tuinen van negentiende-eeuwse villa's. Deze waren niet alleen als siertuin maar ook als boomgaard en moestuin in gebruik. Huize Koppelenburg is rond 1850

gebouwd, maar ook daarvoor werden de betreffende percelen zo dicht bij het dorp als tuin benut. Het bodemtype van het plangebied is een relatief droge (gwt VI) bruine enkeerdgrond op een zandig rivierduin. Het maaiveld ligt op 9,2 m NAP.

Op dit moment zijn de percelen begroeid met parkbos, pioniervegetatie, grasland en ruigte. Verder komen er in het gebied verspreide (fruit)bomen, bomenrijen (op perceelranden) en (doorgeschoten) hagen voor. In het parkbosje staat een monumentale rode beuk met een diameter van 180 cm. De vitaliteit van de boom is recentelijk minder geworden. Andere boomsoorten zijn Gewone en Noorse esdoorn, Witte Paardenkastanje en Okkernoot. Het plantsoen aan de Arnhemsestraat is recentelijk omgespit en met gras ingezaaid. Ten oosten van het parkbosje zijn de percelen begroeid met (brandnetel)ruigte. De hagen van meidoorn, beuk of esdoorn zijn meestal doorgeschoten. In de ruigte staan verspreid enkele exemplaren Appel, Peer, Tamme kastanje, Boswilg, Ruwe berk en Zomereik. De fruitbomen zijn weinig vitaal. Het meest zuidelijke perceel is begroeid met een open grazige vegetatie. Aan de noordzijde staat een dichte en hoge haag van Reuzenlevensboom. Aan de westzijde staan enkele grote exemplaren Gewone es en Zomereik. Aan de zuidzijde loopt een openbaar wandelpad begeleid door een haag van Haagbeuk en een oude tuinmuur. Aan de oostzijde tenslotte staat een monumentale Hollandse linde.

Bij veldonderzoek is een inventarisatie gemaakt van de beschermde voorkomende soorten. Hieruit is gebleken dat het plangebied een beperkte natuurwaarde heeft. De aanwezigheid van de roekenkolonie is het meest opmerkelijk. De nesten van deze vogel zijn jaarrond beschermd. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van andere broedvogels zoals Bosuil of Grote bonte specht aangetroffen.

De aanwezigheid van de roekenkolonie heeft wel een nadelig effect op de vegetatie van het parkbos. Deze is door de vogelmest verstoord (te veel stikstof). Nitrofiële plantensoorten als Gewone vlier en Grote brandnetel bepalen het aspect. Ook in de rest van het plangebied wordt de vegetatie gedomineerd door nitrofiële plantensoorten.

Verder wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied door een beperkt aantal vleermuissoorten. In de herfst wordt (de omgeving) van het plangebied door Gewone en Ruige dwergvleermuis als paarplek gebruikt. Er zijn in het plangebied geen kraamkolonies, (zomer)verblijfplaatsen of vaste vliegroutes.

Opgemerkt wordt dat de voormalige uitbreidingslocatie van The Gallery in dit onderzoek ook inzichtelijk is gemaakt. De toevoeging van de drie woningen ter plaatse brengen geen negatieve effecten met zich mee ten aanzien van flora en fauna.

Ecologische gevolgen

De belangrijkste ecologische gevolgen van het initiatief hangen uitsluitend samen met het opruimen van de beplanting (1), het grondverzet (2), de nieuwbouw (3), de herinrichting van de buitenruimte (4) en de verstoring die samenhangt met het veranderd gebruik (5).

Ad 1) Het parkbos is nu buiten de planvorming gehouden. Ook de (grote) bomen op de perceelgrens aan de westzijde blijven staan. De Roeken kolonie is weg/deels verplaatst naar de tuin (zuidoost hoek) behorende bij het perceel Arnhemsestraat 39. Voorafgaand aan het bouwrijp maken worden alleen kleinere bomen en struiken verwijderd. Dit betreft vooral zieke fruitbomen en doorgeschoten (esdoorn)hagen. Bij het weghalen van de beplanting gaan alleen in het broedseizoen vaste rust- en verblijfplaatsen verloren. Voor opruimwerkzaamheden buiten het broedseizoen hoeft geen ontheffing worden aangevraagd. Bomen en struiken zijn onderdeel van het leefgebied van een aantal algemene tuin- en parkvogels. Het verlies heeft zijn weerslag op de territoria van de betreffende vogels. Hierin zullen (kleine)veranderingen optreden. Een dergelijke verandering valt echter niet onder de (verbods)bepalingen van de Flora- en faunawet.

Ad 2) Bij het grondverzet gaan alleen verblijfplaatsen van algemeen beschermde soorten als Egel, Huisspitsmuis, Mol en Veldmuis verloren. Voor dergelijke soorten hoeft sedert 2005 bij ruimtelijke ingrepen geen ontheffing van de verbodsbeperkingen worden aangevraagd.

Ad 3) Tijdens de bouw treedt door lawaai, bouwlampen en uitstoot van vervuilende stoffen verstoring van de natuur in de omgeving op. De omvang hiervan is beperkt en reikt niet of nauwelijks tot de (beschermde) natuurgebieden in de omgeving zoals het Natura 2000-gebied IJsseluitwaarden. De instandhoudingsdoelen van de aangewezen habitats en soorten wordt niet beïnvloed. Er zijn ook geen effecten op andere (streng) beschermde en kwetsbare soorten zoals de weide- en overige wintervogels in dit gebied. In beide gevallen wordt de planlocatie van deze voor verstoring kwetsbare natuur gescheiden middels een drukke provinciale weg (N348). De bijdrage van deze ingreep aan het totaal van de verstoring in zowel de aanleg- als gebruiksfase is zeer beperkt en zeker niet significant.

Ad 4) De woningen worden ontsloten vanaf de Koppelenburgweg en eenzijdig aangesloten op de Arnhemsestraat. Langs het parkbosje loopt alleen een (onverhard) pad. Langs de ontsluitingsweg worden enige bomen geplant. Verder wordt de Thujahaag aan de zuidzijde vervangen door een nieuwe. Aanbevolen wordt voor zowel de bomen als de haag inheemse bomen van autochtone herkomst te gebruiken. Soorten die in aanmerking komen zijn Beuk, Wintereik, Winterlinde, Haagbeuk, Gewone es, Eenstijlige meidoorn. Verder wordt aanbevolen terughoudend te zijn met de buitenverlichting. Dit betekent lichtpunten, die zwak, naar bovenafgeschermd en/of op een laag niveau aangebracht zijn. Verder kan overwogen worden in het parkbosje vleermuiskasten op te hangen en/of vleermuisverblijfplaatsen in de woningen in te bouwen.

Ad 5) Het veranderde gebruik (van tuin naar wonen) betekent een toename van het aantal (auto)bewegingen. Deze zullen gespreid over de dag en het jaar plaatsvinden. De verstoring door licht en lawaai neemt toe met name in de avond. Beide veranderingen zijn echter gering en hebben geen of nauwelijks betekenis voor beschermde diersoorten in deze drukke stedelijke omgeving (zie ook onder 3).

Conclusie

De bomenkap, het grondverzet, de bouw van 15 woningen en het woongebruik in de tuinen tussen de Arnhemsestraat en de Koppelburgerweg te Brummen hebben beperkte ecologische gevolgen. Er zijn geen (streng) beschermde soorten die de tuinen gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats. Er zullen door de ingreep geen verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet worden overtreden.

Wel geldt als randvoorwaarde voor deze conclusie dat het opruimen van de beplanting buiten het breedseizoen plaatsvindt. Als aan bovenstaande randvoorwaarden wordt voldaan, hoeft geen ontheffing of verklaring van geen bedenkingen (Vvgb) worden aangevraagd bij het ministerie EL&I.

Om de (beperkte) schade aan vleermuizen te mitigeren wordt aanbevolen:

- zoveel mogelijk beplanting van autochtone herkomst aan te planten;
- de buitenverlichting te minimaliseren;
- verblijfplaatsen voor vleermuizen te creëren.

4.7 Watertoets

Algemeen

Het plangebied ligt tussen de Arnhemsestraat, de Wilhelminastraat en de Koppelenburgerweg in de kern Brummen, in bestaand stedelijk gebied. Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone van Waterschap Vallei en Veluwe of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Op 3 juli 2003 heeft het kabinet besloten tot wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 (Bro), in verband met de gevolgen van ruimtelijke plannen voor de waterhuishouding. Per 1 november 2003 is het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen verplicht geworden. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en vrijstellingen.

Waterbeheerplan

In het beleid van het Waterschap Vallei en Veluwe is “niet afwentelen” een belangrijk uitgangspunt. Kort gezegd betekent dit dat met het oplossen van het ene probleem, geen nieuw probleem mag

ontstaan. Dit geldt voor het waterbeleid én voor de daarmee samenhangende kosten. Indien nodig zal het (regen)water zoveel mogelijk bovenstrooms vastgehouden worden, vervolgens (tijdelijk) geborgen worden in zogenaamde retentiegebieden en pas daarna afgevoerd worden naar elders. Ook is het beter om regen-, grond- en oppervlaktewater schoon te houden, dan het later te moeten zuiveren. Maatregelen om schone en vuile waterstromen te scheiden hebben daarom de voorkeur. Bij daken en wegen kan gedacht worden aan het loskoppelen van de regenwaterafvoer van het rioleringsysteem. Van groot belang is dat de eisen die het watersysteem stelt, gerealiseerd worden tegen acceptabele inspanningen en kosten.

Voor het beheer van de kwantiteit en de kwaliteit van het oppervlaktewater in het onderhavige plangebied is het Waterschap Vallei en Veluwe verantwoordelijk.

Hierna wordt kort ingegaan op de thema's die voor het plangebied van toepassing zijn. Er zal worden aangegeven hoe wordt omgegaan met hemelwaterafvoer, riolering, de nabijgelegen waterkering, de beleidslijn 'Grote rivieren' en overige zaken.

Geohydrologisch onderzoek

Ten behoeve van deze waterparagraaf is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (plan Koppelenburg Zuid te Brummen, Fugro, d.d. 13 maart 2006) welke in Bijlage 9 van deze toelichting is opgenomen. In 2011 heeft er een herbevestiging van de onderzoeksresultaten plaatsgevonden. Deze is opgenomen in Bijlage 10 van deze toelichting. De toevoeging van drie woningen op de voormalige uitbreidingslocatie van The Gallery brengt geen wijziging van de conclusies met zich mee.

Hieronder zijn de resultaten van dit onderzoek samengevat.

Terrein en bodemgesteldheid

De maaiveldniveaus ter plaatse van de boorlocaties varieerden ten tijde van het onderzoek van NAP +9,6 meter tot +8,9 meter. Op basis van het grondonderzoek blijkt dat de ondergrond globaal als volgt is opgebouwd:

1. Maaiveld tot NAP +7,0 a 6,5 m: Zand en leemlagen
 2. Tot NAP +0,0 m: Zand los en matig vastgepakt
 3. tot NAP -5,0 a 7,0 m: Leem soms een zandlaag
 4. tot maximaal verkende diepte: Zand, zeer vast gepakt soms een dunne leemlaag
- Op basis van de handboringen is de actuele grondwaterstand ten tijde van het veldwerk in de eerste week van februari vastgesteld op - 1,8 a 2,2 m-mv.

Doorlatendheid

Zandlagen van voldoende dikte komen in aanmerking voor infiltratie, mist deze ruimtelijk in voldoende verbreiding voorkomen. De zandlagen hebben een dikte van ongeveer 1 meter. Vervolgens komen leemlagen voor met een dikte van circa 0,5 tot 1 meter. De leemlagen reiken tot ongeveer 3 meter diepte. Dieper gelegen lagen komen niet voor berging in aanmerking.

De zandlagen direct onder de humeuze toplagen zijn geselecteerd voor infiltratiemetingen, waarbij middels nauwkeurige metingen de doorlatendheid, uitgedrukt in k-waarde/etmaal. De k-waarde in het plangebied varieert van 0,19 tot 4,2. De doorlatendheid van de grovere zandlaag is goed maar komt slechts lokaal voor.

Infiltratie/bergingsmogelijkheden op locatie

Bij infiltratie en berging van regenwater op de locatie dient rekening te worden gehouden met het volgende:

- voor ondergrondse berging van infiltrerend regenwater is, uitgaande van de eenmalig ingemeten grondwaterstanden en de ingemeten maaiveldniveaus, voldoende ruimte beschikbaar
- op de locatie dient rekening te worden gehouden met schijngrondwaterstanden op of in de humeuze toplagen en ter plaatse van de leemlagen
- de vanaf maaiveld aangetroffen matige fijne sterk humeuze zandlaag is naar verwachting matig tot slecht doorlatend en daarmee ongeschikt voor infiltratie. Bij de aanleg van voorzieningen in deze laag zal water slechts zeer langzaam wegzijgen uit de voorzieningen naar de omgeving. Bovendien kan het humeuze karakter aanleiding geven tot verstopping.

- Lokaal is een grove zandlaag aanwezig, waar de doorlatendheid goed is.

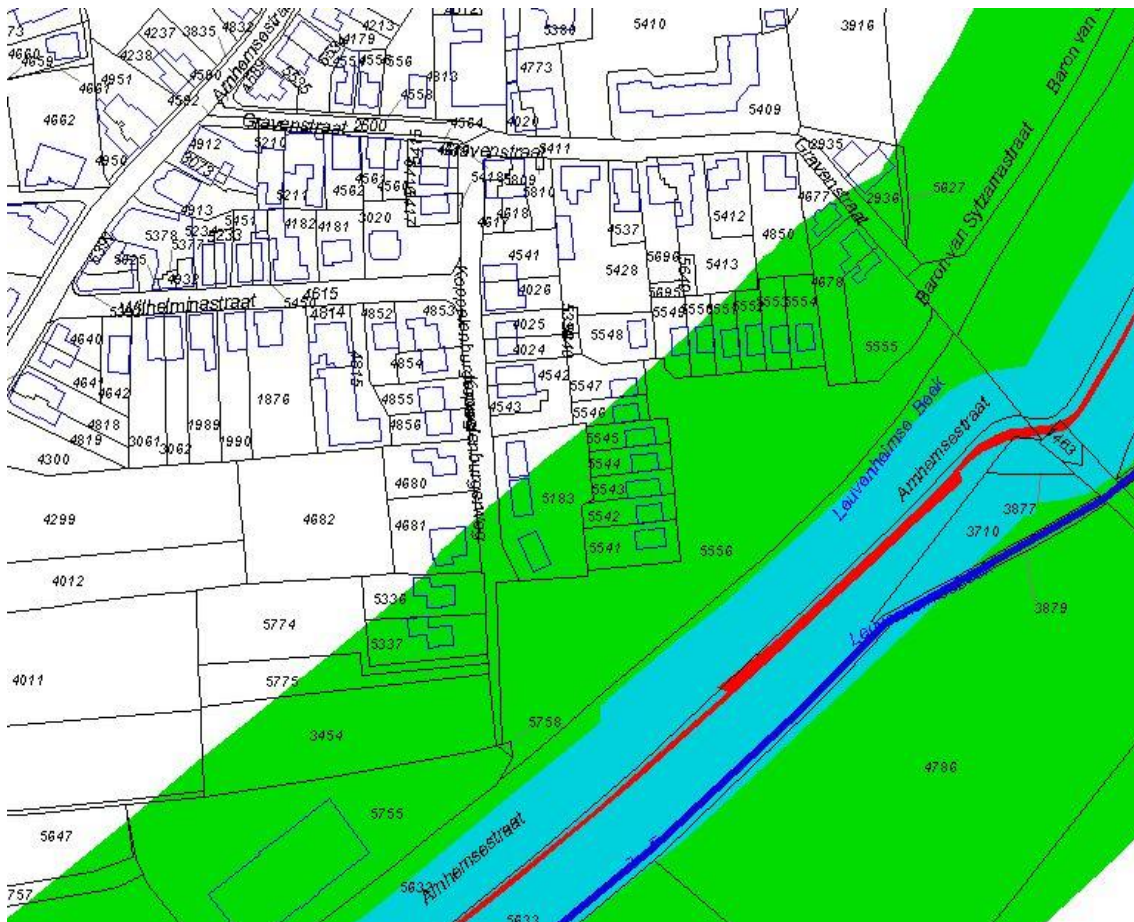
De projectlocatie kenmerkt zich door aanwezigheid van leemlagen en een matig tot slechte doorlatende bovenlaag. De onderlaag leent zich derhalve minder goed voor berging en infiltratie. Daarom heeft er een overleg plaatsgevonden met het Waterschap. Overeengekomen is dat in voorliggend geval, vanwege de uitzonderlijke situatie ter plaatse, een watervergunning voor het lozen van hemelwater op de bermbesluit kan worden ingediend.

Riolering

In het gemeentelijke afkoppelplan is het gebied volgens de hierin opgenomen waterkansenkaart niet geschikt voor de combinatie afkoppeling en infiltratie. Deze ongeschiktheid wordt bevestigd door het geohydrologische onderzoek dat in het plangebied verricht is. Het waterschap heeft de betreffende conclusie schriftelijk bevestigd. De betreffende brief is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. In het plangebied zal een gescheiden stelsel worden aangelegd. Vuilwater wordt aangesloten op de riolering Koppelenburgweg of Arnhemsestraat en hemelwater wordt aangesloten op de HWA-leiding perceel Arnhemsestraat 47. Hemelwater wordt afgekoppeld op de berm-sloot.

Waterkering

De locatie is binnendijs (landszijde) gelegen in de nabijheid van een (primaire) waterkering (N348). Het zuidoostelijk deel van het plangebied ligt hierdoor in de buitenbeschermingszone van de waterkering. Voor de gronden gelegen in deze beschermingszone is het Keur van het Waterschap van toepassing. Deze zone is op de onderstaande kaart in beeld gebracht. In deze zone mag niet zonder een Keurontheffing worden gegraven of gebouwd. Afhankelijk van het ontwerp van de woningen (wel/niet onderkelderen, wijze van funderen enz.) wordt in het kader van de vergunningsaanvraag beoordeeld of een Keurontheffing moet worden aangevraagd. De beschermingszone is opgenomen op de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



De buitenbeschermingszone (groen) van de waterkering langs de N348

Beleidslijn "Grote rivieren"

De locatie is binnendijs gelegen en het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor mogelijke initiatieven in het kader van deze beleidslijn.

Conclusie

Het gebruik van uitlopende materialen, behoudens ingeval deze zijn voorzien van een coating, dient te worden voorkomen.

4.8 Verkeer en parkeren

Ontsluiting


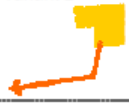



De voorgestane ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot problemen bij de verkeersafwikkeling of tot parkeeroverlast. De onderstaande tabel geeft inzicht in de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de nieuwbouw.

Programma	Aantal	Generatie per woning per weekdag	Generatie per woning per werkdag	Generatie per type weekdag (jaar 2011)	Generatie per type werkdag (jaar 2011)	Generatie per type weekdag (jaar 2022)	Generatie per type werkdag (jaar 2022)
woning, koop vrijstaand, met garage	7	7,92	8,80	55,44	61,6	63,38	70,43
woning, koop 2-onder-1 kap, met garage	8	7,56	8,40	60,48	67,2	70,18	77,98
Totaal	15			116	129	134	148

Ten behoeve van de afwikkeling van verkeer afkomstig van het plangebied zijn vijf ontsluitingsvarianten onderzocht op de volgende indicatoren (zie Bijlage 11 voor het complete onderzoeksrapport).

- afstand
- verkeersintensiteiten
- objectieve verkeersveiligheid
- leefbaarheid
- overige aspecten (groen)

Het onderzoek naar de gevolgen per indicator en variant is in onderstaand schema samengevat.

	afstand	I/C	Duurzaam Veilig	groen	overig
variant 1 	700m	goed	kruispunt Primulastr.-Arnhemsestr.	40m (rode beuk)	
variant 2 	1000m	goed		geen	- historische muur - terrein 'the Gallery'
variant 3 	1280m	goed	- wegvak Wilhelminastraat - kruispunt Wilhelminastr.-Arnhemsestr.	30m	
variant 4 	1830m	goed	wegvak Gravenstraat	120m	- ontwikkeling groengebied Koppelenburgerweg zuid- oost - hulpdiensten
variant 5 	990m	goed	- wegvak Wilhelminastraat - kruispunt Primulastr.-Arnhemsestr. - kruispunt Wilhelminastr.-Arnhemsestr.	70m (rode beuk)	

Overzichtstabel resultaten van de indicatoren per variant

Resultaten

In variant 1 wordt de wijk rechtstreeks ontsloten op de Arnhemsestraat. Op de indicator „afstand” scoort deze variant het best. Bij de ontsluiting op de Arnhemsestraat moet wel rekening worden gehouden met een doorsnijding van groen waar ondermeer een markante rode beuk staat. De bereikbaarheid uitgedrukt in I/C verhouding is geen problemen op een nieuw kruispunt op de Arnhemsestraat ter hoogte van de Primulastraat in 2022. Indien niet ter hoogte van de Primulastraat wordt ontsloten op de Arnhemsestraat kan dit leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties.

Variant 2 scoort gemiddeld op de indicator „afstand” en het best op de indicator „groen”. Vanaf het plangebied hoeft namelijk geen groen te worden doorsneden. De historische muur en het terrein van „the Gallery” moeten worden doorsneden. De huidige ontsluiting op de Arnhemsestraat kan worden gebruikt en geeft verkeerskundig geen probleem.

Variant 3 ontsluit via de Koppelenburgerweg en de Wilhelminastraat naar de Arnhemsestraat. Op de indicator „afstand” scoort deze variant redelijk gemiddeld. Tevens is slechts een kleine doorsnijding van een groenstructuur noodzakelijk. Het huidige inrichtingsplan is aangepast om de kortsluiting met de Koppelenburgerweg te kunnen realiseren. De doorstroming op de ontsluitingswegen vormt geen probleem, maar kan worden verbeterd op het wegvak Wilhelminastraat.

In variant 4 is de af te leggen weg voor motorvoertuigen het grootst en de groendoorsnijding het langst. Op de route naar de Arnhemsestraat worden geen doorstromingsproblemen verwacht in 2022. De verkeerssituatie op het wegvak Gravenstraat kan worden verbeterd door kritisch te kijken naar de parkeersituatie nabij de bocht. In deze variant moet rekening worden gehouden met de bereikbaarheid voor hulpdiensten in de bocht in de Gravenstraat. In het herziende inrichtingsplan is rekening gehouden met de realisatie van een kortsluiting met de Baron van Sytzamastraat. Bij eventuele ontwikkelingen van het groengebied Koppelenburgerweg zuidoost moet rekening worden gehouden met deze nieuwe kortsluiting.

Variant 5 is een combinatie van variant 1 en 3. De afstand naar de gebiedsontsluitingsweg bedraagt gemiddeld. Aangezien twee ontsluitingen worden gerealiseerd, moet op twee plaatsen de groenstructuur worden doorsneden. De markante rode beuk staat op een van de groenstroken. De verkeerssituatie bij variant 1 en 3 spelen natuurlijk ook bij variant 5, te weten het wegvak Wilhelminastraat, kruispunt Wilhelminastraat-Arnhemsestraat en kruispunt Arnhemsestraat-Primulastraat. In het nieuwe inrichtingsplan is rekening gehouden met de doorsteek naar de Koppelenburgerweg.

Verkeerskundige voorkeursvariant

Als een verkeerskundige voorkeursvariant bepaald wordt aan de hand van de beoordeling op basis van de indicator afstand, I/C en Duurzaam Veilig kan worden geconcludeerd dat Variant 1 de voorkeur heeft. Verkeerskundig is variant 1 de beste oplossing echter hier zitten voor het bestaande groen grote nadelen aan.

Alternatief voorkeursvariant

Op basis van alle indicatoren en de beoordeling mag geconcludeerd worden dat als alternatief voor de ontsluiting van het aangepaste plan Koppelenburg - Zuid variant 3 de voorkeur verdient. Wanneer blijkt dat een tweede ontsluiting voor het plangebied voor calamiteiten wenselijk is en rekening gehouden wordt met alle indicatoren kan gekozen worden voor variant 5. Daarbij kan dan de verbinding naar de Arnhemsestraat als langzaam verkeersroute/noodontsluiting gebruikt worden. De hoofdontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer van het plangebied blijft dan wel conform variant 3 via de Koppelenburgerweg.

Toetsing en conclusie

De markante beuk in het plangebied, welke eerst zou worden behouden, is wat betreft gezondheid snel achteruit gegaan. Dit is aangetoond in het boomtechnisch onderzoek opgenomen in bijlage 12 van deze toelichting. Aangezien het kappen van deze boom onvermijdelijk blijkt te zijn is gekozen om de ontsluiting van het plangebied anders vorm te geven. Er wordt nu gekozen voor variant 5 (in twee richtingen). Hierbij vindt er een directe ontsluiting plaats op de Arnhemsestraat in twee rijrichtingen wat qua afstand het beste scoort. Deze twee richtingen variant zorgt ervoor dat er bijna geen extra verkeersbewegingen komen op de Koppelburgerweg en de Wilhelminastraat doordat de nieuwe woningen nu een goede verbinding hebben met de Arnhemsestraat. In verband met calamiteiten en de vuilophaaldienst wordt ook de Koppelenburgerweg doorgetrokken (twee richtingen). In verband met de geringe afstand wordt verwacht dat de eigenaren van de woningen een voorkeur zullen hebben om direct te ontsluiten via de Arnhemsestraat. Voor het overige merken wij op dat de toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal zo'n 130 zijn. Dit betreft een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen waar de wegen voldoende op ingericht zijn.

Parkeren

Als leidraad voor de aantallen te realiseren parkeerplaatsen per functie geldt het parkeerbeleid van de gemeente uit 2007.

De norm voor parkeren wordt bepaald door het type woning en de locatie. Voor het plangebied wordt uitgegaan van 7 vrijstaande dure woningen en 8 dubbele woningen in de middeldure klasse gelegen in de rest van de bebouwde kom. Dit resulteert in een norm van 2-2,2 parkeerplaatsen voor de dure woningen en 1,8-1,9 parkeerplaatsen voor de middeldure woningen. In totaal moeten dus 28 tot 30 parkeerplaatsen worden gerealiseerd ten behoeve van dit initiatief. Van de 28-30 parkeerplaatsen zijn er $15 \times 0,3 = 5$ nodig voor bezoekers.

Het parkeerbeleid van de gemeente gaat ervan uit dat bij woningen met een garage en enkele oprit 1 parkeerplaats op eigen terrein gebruikt wordt. Bij de 15 woningen in het plangebied kan dus worden uitgegaan van 15 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Omdat in totaal 28-30 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd voor het hele gebied resulteert dit in een opgave van 15 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Hiervan zijn er 5 voor bezoekers en 10 voor bewoners.

In de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met de aanleg van 15 parkeerplaatsen in openbaar gebied. Hiermee voldoet dit plan aan het parkeerbeleid van de gemeente aangezien er 30 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Conclusie

Door de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen, de afgewogen keuze voor ontsluiting van het plangebied en de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid voor de toekomstige bewoners van het plangebied, leidt de uitvoering van dit plan niet tot verkeerstechnische knelpunten

in het gebied en de directe omgeving.

4.9 Archeologische waarden

Algemeen

De uitvoering en het daarmee samenhangende grondverzet kan een bedreiging vormen voor de mogelijke archeologische waarden in het plangebied. Op basis van diverse rijks- en provinciale regelingen, met name het Verdrag van Malta, Nota Belvédère en de Leidraad Provinciaal Omgevingsbeleid dient een inventarisatie van de archeologische waarden in het gebied gemaakt te worden.

Beoordeling

In november 2004 heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. Het onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 13 van deze toelichting. Het doel van het onderzoek is het in kaart brengen en het bepalen van de kwaliteit van eventuele archeologische sporen in het plangebied. Het veldwerk is uitgevoerd op 23 november 2004. In zeven boringen zijn archeologische indicatoren waargenomen tussen 20 en 80 cm -mv. Het betreft waarschijnlijk een (deel van een) nederzetting. Omdat de vindplaats niet kan worden behouden moest een vervolgonderzoek plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

In dat verband zijn in februari 2006 in het centrale en het zuidwestelijke deel van het plangebied proefsleuven gegraven. Het primaire doel van dit onderzoek was het toetsen en aanvullen van de gespecificeerde archeologische verwachting met betrekking tot het gebied, waarbij het in eerste instantie ging om het (al dan niet) vaststellen van de aanwezigheid van archeologische grondsporen.

Bij het onderzoek werd echter vastgesteld dat de bodem in het plangebied verstoord is en dat er geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Een vervolgonderzoek is daarom niet nodig. Het rapport van het proefsleuvenonderzoek uit maart 2006 is tevens in Bijlage 13 van deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Een vervolgonderzoek naar het aspect archeologie is niet noodzakelijk. Daarnaast hoeven er geen dubbelbestemmingen worden opgenomen ter bescherming van eventuele archeologische waarden.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Ontwikkelingen

In het plangebied zullen 15 woningen worden gebouwd. Het gaat om 7 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een-kapwoningen. De twee-onder-een-kapwoningen zullen zijn opgezet als 1 hoofdmasse.

De woningen vallen wat betreft prijsklasse in de middeldure tot dure categorie. Alle woningen krijgen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter. De kavelgrootte varieert van circa 300 m² tot 700 m².

De woningen liggen langs een nieuw aan te leggen woonstraat. Deze woonstraat sluit aan op de Koppelenburgerweg en de Arnhemsestraat. In het plangebied is beperkt openbaar gebied aanwezig. Dit openbaar gebied wordt ingericht als woonstraat met parkeerplaatsen en trottoirs aan één zijde. Er worden enkele bomen in het plangebied aangeplant.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

De aan de locatie gestelde randvoorwaarden en het welstandsadvies hebben geleid tot de volgende stedenbouwkundige opzet van het plangebied.

Het plangebied sluit op twee plekken aan op het bestaande stratenpatroon van Brummen namelijk aan de Koppelenburgerweg (zuidoosten) en de Arnhemsestraat (noordwesten). Alle 15 woningen zijn geprojecteerd langs een nieuwe woonstraat.

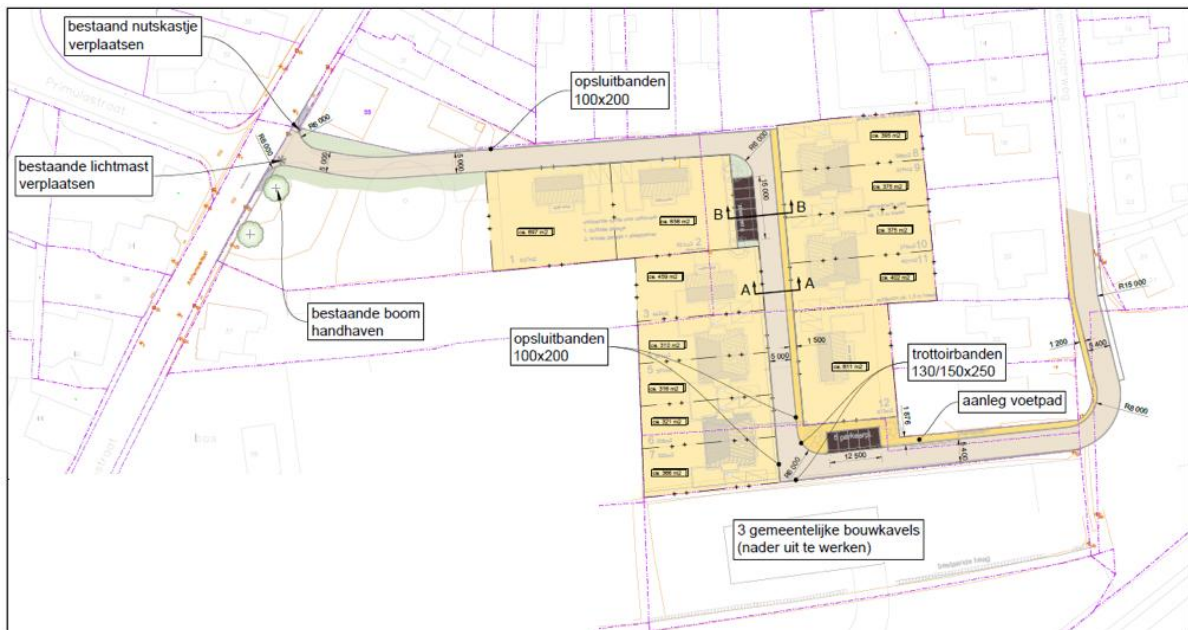
De Koppelenburgerweg zal worden verlengd voor de ontsluiting van de woningen aan de zuidoostzijde. De beeldbepalende oude boom die ten noordwesten van het plangebied ligt blijft in deze situatie gehandhaafd.

Ten zuiden van het plangebied ligt de oude tuinmuur van villa De Koppelenburg. Langs de noordzijde van deze muur loopt een voetpad (het Jodenpad), dat eveneens in verbinding wordt gebracht met de nieuwe woonstraat. Deze straat is zó geprojecteerd, dat aan het noord-zuid lopende deel van de straat aan beide zijden van de straat woningen gebouwd kunnen worden. Het zuid-west lopend deel wordt aan één zijde bebouwd met twee vrijstaande woningen. De diepte van de bouwkavels bedraagt gemiddeld meer dan 25 meter, gemeten vanaf de rand van de (woon)straat.

Alle woningen zijn met de voorzijde gericht op de nieuwe woonstraat. De achterzijde van de woningen grenst aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Arnhemsestraat en de Koppelenburgerweg. Uitzondering hierop zijn de twee vrijstaande woningen in het noorden van het plangebied. Deze woningen kijken uit op de achterzijde van de woningen aan de Wilhelminastraat

De nieuwe bebouwing zal qua volume en karakter aansluiten bij de bestaande moderne bebouwing van de Koppelenburgerweg.

Door de grootte van de kavels is er voldoende ruimte aanwezig voor parkeren op eigen terrein. De overige parkeerbehoefte kan eenvoudig langs de geprojecteerde woonstraat worden opgelost. Binnen het plan zijn geen openbare groenvoorzieningen met een speel- of verblijfsfunctie gesitueerd omdat de bestaande omgeving door de bomen en de andere beplanting reeds een uitgesproken groen karakter heeft. Verder biedt de openheid van het nieuwe plan voldoende mogelijkheden om op de eigen erven nieuw groen aan te planten. In de directe omgeving van het plangebied zijn bovendien een aantal plekken te vinden waar gespeeld kan worden.



Stedenbouwkundige opzet

5.3 Inpassing in de omgeving

De afstanden tussen de geplande woningen en de reeds bestaande woningen worden binnen een binnenstedelijk gebied voldoende geacht om de privacy van bewoners te beschermen. Bovendien zal de uitvoering van het plan niet leiden tot een onaanvaardbare beperking van het uitzicht van de omwonenden of een verminderde toetreding van het zon- en daglicht in hun woningen. Daarom mag worden gesteld dat de nieuwbouw in de beoogde opzet op deze locatie geen onaanvaardbare nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefmilieu van de direct aanwonenden.

Het verlies aan waarden zal binnen en buiten het plangebied door de aanplant van nieuwe bomen en struiken worden gecompenseerd.

Hoofdstuk 6 Juridisch opzet

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

6.2 Feitelijke planopzet

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels (o.a. afwijkingsregels); Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- Bouwregels: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding;
- Nadere eisen: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van

nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten;

- Specifieke gebruiksregels: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval zijn toegestaan dan wel strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die functies, waarvan het niet op voorhand duidelijk is. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling/verduidelijking op de in de bestemmingsomschrijving genoemde functies;
- Afwijkingen van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels.

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 8)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 9)
In dit artikel worden bouwregels gesteld waaraan moet worden voldaan bij het bouwen van gebouwen, deze zijn van toepassing op alle bestemmingen opgenomen in het bestemmingsplan.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)
In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven;
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 11)
Dit artikel beschrijft de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels gelden voor het hele plangebied.
- Algemene procedureregels (Artikel 12)
In dit artikel wordt de procedure omtrent het stellen van een nadere eis en het wijzigen van het bestemmingsplan aangegeven.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.3 Verantwoording van de regels

Hoofdstuk II van de regels bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. In de regels is onder andere aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat er gebouwd mag worden en wat verboden is. Hieronder worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

Artikel 3 : Groen

Gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, voetpaden, evenementen (onder voorwaarden), bermen en beplanting alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4: Tuin

Gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde alsmede waterlopen en waterpartijen.

De bestemming 'Tuin' is op de verbeelding aangegeven met een bestemmingsvlak. Binnen dit vlak zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming toegestaan. Voor gebouwen geldt dat uitsluitend aangebouwde bijbehorende bouwwerken (zoals erkers en luifels) toegestaan zijn op de gronden voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw dan wel op minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Daarnaast gelden de in de regels en op de verbeelding opgenomen maatvoeringen welke onder meer betrekking hebben op de bouwhoogte, -breedte en -diepte. Ook ten aanzien van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn in de regels en op de verbeelding maatvoeringen opgenomen. De maatvoeringen hebben betrekking op de maximaal toegestane hoogte.

Artikel 5: Verkeer - Verblijfsgebied

Gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie, voet- en rijwielpaden, evenementen (onder voorwaarden), alsmede voor de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeer- en groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, kunstwerken, evenementen, waterlopen en waterpartijen, boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen, geen gebouwen zijnde.

Binnen de bestemming zijn uitsluitend kleine gebouwtjes alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming toegestaan.

Artikel 6: Wonen

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep en voor de bij de bestemming behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede voorzieningen ten behoeve van afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemming 'Wonen' is op de verbeelding aangegeven met meerdere bouwvlakken. Binnen deze vlakken zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming toegestaan. Bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn tevens toegestaan buiten het bouwvlak, doch binnen het bestemmingsvlak. In de regels en op de verbeelding zijn maatvoeringen ten aanzien van de toegestane bebouwing opgenomen. De maatvoeringen ten aanzien van bouwwerken, zoals erkers, welke het bestemmingsvlak overschrijden zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden, het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken en van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving, ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving, van de verkeersveiligheid, van de sociale veiligheid en van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

Op grond van de planregels is het mogelijk een beroep aan huis uit te oefenen. Hiertoe zijn echter wel specifieke regels opgenomen opdat de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft.

Artikel 7: Waterstaat - Waterkering

Uit een oogpunt van veiligheid zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden van deze gronden - onderdeel uitmakend van de waterkering - beperkt. Dit artikel scheidt daarom een voorrangregeling ten opzichte van de onderliggende bestemming.

Hoofdstuk 7 Economische haalbaarheid en planexploitatie

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Dit bestemmingsplan betreft een herziening op initiatief van de gemeente Brummen en een ontwikkelende partij. De plankosten die gemoeid zijn bij het opstellen van dit bestemmingsplan alsmede mogelijke planschade voortvloeiend uit dit bestemmingsplan is tussen beide partijen vastgelegd. Dit brengt met zich mee dat de kosten anderszins zijn verzekerd en vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke haalbaarheid

Vooroverleg

Bij de voorbereiding van onderhavig bestemmingplan heeft overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening overleg plaats gevonden met diensten van provincie, het waterschap, de Gasunie en Vitens. De Gasunie heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Daarnaast heeft er een overleg met het waterschap plaatsvonden. Het waterschap is akkoord met de voorgenomen ontwikkeling. Van Vitens is geen reactie ontvangen.

De provincie Gelderland heeft in een eerder stadium aangegeven dat onvoldoende duidelijk is in hoeverre het plan past binnen de afspraken die in het kader van het KWP 3 met de regio Stedendriehoek zijn gemaakt. De gemeente Brummen heeft, mede op aangeven van de Provincie, haar woningprogramma voor de periode van het KWP3 herijkt. De gemeente heeft keuzes gemaakt in de programmering. De vijftien woningen die onderhavig bestemmingsplan mogelijk maakt zijn opgenomen in het herijkte programma van 510 woningen tot 2020. Het plan past dus binnen de regionale afspraken en het provinciaal beleid.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koppelenburg –Zuid Brummen' heeft van 4 september 2014 tot en met 15 oktober 2014 voor een zienswijzentermijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzentermijn is er op 10 september 2014 voor belangstellenden een inloopavond georganiseerd in Het Koetshuis van het Gemeentehuis in Brummen. Tijdens de zienswijzentermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zowel een mondelinge als een schriftelijke zienswijze in te dienen. Er zijn vier zienswijzen binnengekomen. Voor een samenvatting van de zienswijzen alsmede de gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de zienswijzennota opgenomen in bijlage 14 van de toelichting.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Koppelenburg-Zuid

Bijlage 2 Onderzoek wegverkeerlawaai

Bijlage 3 Nader onderzoek wegverkeerlawaa

Bijlage 4 Bodemonderzoek 2011

Bijlage 5 Verificatieonderzoek bodem

Bijlage 6 Onderzoek luchtkwaliteit

Bijlage 7 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 8 Natuurtoets

Bijlage 9 Geohydrologisch onderzoek 2006

Bijlage 11 Verkeersonderzoek

Bijlage 14 Zienwijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Koppelenburg-Zuid Brummen" met identificatienummer NL.IMRO.0213.BPBRKOM100009-va01 van de gemeente Brummen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling of uitwerking heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals arts, notaris of advocaat; evenwel met uitzondering van prostitutie;

1.4 aan huis gebonden bedrijf:

bedrijfsmatige activiteiten die opgenomen zijn in de 'Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten', danwel een naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend, zoals een kapsalon of een schoonheidssalon; evenwel met uitzondering van een seksinrichting;

1.5 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.6 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 achtergevellijn:

de lijn waarin de achtergevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.9 afhankelijke woonruimte:

een onderdeel van het hoofdgebouw, aan en/of uitbouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bed en breakfastvoorziening:

een voorziening voor recreatief nachtverblijf in de vorm van logies met ontbijt binnen bestaande gebouwen;

1.12 bestaand:

a. bij bebouwing: bebouwing zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde

- vergunning;
- b. bij gebruik: gebruik zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een met het hoofdgebouw verbonden (wel of niet vanuit het hoofdgebouw te bereiken) of daarvan vrijstaand gebouw, gelegen op hetzelfde bouwperceel als het hoofdgebouw en dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw, in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht ten dienste staat van het hoofdgebouw;

1.16 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.17 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.18 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen binnenwerks is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van zolder en kelder;

1.19 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.20 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.21 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.22 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.23 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending, anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.24 evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.25 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan, is toegestaan;

1.26 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.27 geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven;

1.28 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn architectonische verschijningsvorm en functie als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.29 inwoning:

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woning die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat dit slechts toegestaan is in het hoofdgebouw, dan wel in een met het hoofdgebouw verbonden aan en/of uitbouw. Woningssplitsing en/of kamerbewoning is niet toegestaan;

1.30 jongerenontmoetingsplaats (JOP):

een door het gemeentebestuur als zodanig aangewezen of ingerichte voor jongeren bedoelde openbare locatie, al dan niet met bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.31 kunstobject:

creatieve voortbrengselen van de beeldende kunst zoals beeldhouwwerken, schilderijen en andere kunstzinnige objecten;

1.32 kunstwerk:

een in bouwkundige zin, door mensenhanden gemaakt (civiel technisch) bouwwerk, zoals onder andere aquaducten, bruggen, dijken, tunnels en viaducten;

1.33 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.34 ondergrondse bouwwerk:

(een gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen beneden peil;

1.35 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, omsloten door maximaal één wand en voorzien van een gesloten dak;

1.36 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.37 peil:

- a. voor gebouwen waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.38 perceelsgrens:

een grenslijn tussen bouwpercelen onderling;

1.39 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.40 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang als zij het bedrijfsmatig, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische- of pornografische aard plaatsvinden. Hieronder wordt tevens verstaan een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub, (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.41 speelvoorziening:

een voorziening bestemd voor vermaak of ontspanning waarbij uitsluitend van zwaartekracht of van fysieke kracht van de mens gebruik wordt gemaakt;

1.42 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeerstekens, wegbebakening, bewegwijzeringen, verlichting, halte aanduidingen, parkeer- en verkeersregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, papierbakken, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens;

1.43 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar er functioneel onderdeel van uitmaakt;

1.44 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan "Koppelenburg-Zuid Brummen", bestaande uit een kaart;

1.45 vloeroppervlak

het totale vloeroppervlak van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of instelling of voor een andere functie inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.46 voorgevel:

gevel van een gebouw welke op basis van de architectuur van het gebouw als meest belangrijke gevel kan worden aangemerkt;

1.47 voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.48 voorgevelrooilijn:

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw is gelegen, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.49 voorzieningen van algemeen nut:

voorzieningen ten behoeve van de op het openbare net aangesloten voorzieningen van algemeen nut, het telecommunicatieverkeer, waterbeheer, afvalinzameling, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;

1.50 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan gedacht worden aan duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten etc;

1.51 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

1. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

de kortste afstand van het bouwwerk tot de zijdelingse bouwperceelgrens;

2. bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

3. bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken mag worden bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

4. bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

5. breedte, diepte c.q. lengte van gebouwen:

tussen de buitenwerkse (hoofd)gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

6. goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met uitzondering van dakkapellen en wolfseinden;

7. inhoud van een gebouw:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

8. oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

voor gebouwen: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren en/of het overkapte gedeelte, neerwaarts geprojecteerd tot op peil;

voor bouwwerken zonder wanden of met één wand (open overkappingen en daarmee vergelijkbare bouwwerken geen gebouwen zijnde): de overdekte en/of bebouwde grondoppervlakte (gemeten loodrecht onder het dakoppervlak en/of bouwwerk);

9. verticale diepte van een bouwwerk

van het peil tot het laagste punt van het bouwwerk, fundering niet meegerekend.

2.2 Uitzonderingen bij wijze van meten:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1,50 meter bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. evenementen met een maximum van 3 per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. bermen en beplanting;
- e. voorzieningen van algemeen nut;

met de daarbij behorende

- f. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. paden;
- i. speelvoorzieningen, met uitzondering van jongerenontmoetingsplaatsen;
- j. hondenuitlaatplaatsen;
- k. kunstwerken;
- l. waterlopen en waterpartijen;
- m. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd met uitzondering van gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut.

3.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen van algemeen nut

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van algemeen nut gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4 meter;
- b. de totale maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 15 m² per bestemmingsvlak.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. overkappingen mogen niet worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van lichtmasten maximaal 12 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;

- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.3.1 Procedure

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de procedure zoals bepaald in lid 12.1 van toepassing.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijziging bestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' onder de volgende voorwaarden:

- a. de bouw- en gebruiksvoorschriften in artikel 5 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn van overeenkomstige toepassing;
- b. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- c. er geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt.

3.4.2 Procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in 3.4.1 geldt de procedure zoals vervat in artikel 12.2.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met de daarbij behorende;
- b. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. waterlopen en waterpartijen;
- d. toegangspaden;
- e. parkeren.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op of in de gronden zijn uitsluitend aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen toegestaan op de gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel op minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn;
- b. de breedte van de aan- en/of uitbouwen danwel aangebouwde bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan de bijgebouwen dan wel de aan en / of uitbouwen zijn aangebouwd;
- c. de bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 4 meter bedragen, maar niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- d. de maximale diepte van aan de voorgevel aangebouwde bijgebouwen en aan- en/of uitbouwen bedraagt 1,2 meter;
- e. de maximale diepte van aan de zijgevel aangebouwde bijgebouwen en aan- en/of uitbouwen bedraagt 1,5 meter;

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. er zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 8 meter bedragen;
- c. ondergrondse bouwwerken zijn uitgesloten.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verblijfsfunctie;
- b. evenementen met een maximum van 3 per jaar en een duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, het opbouwen en afbreken van voorzieningen ten behoeve van het evenement hieronder begrepen;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. voorzieningen van algemeen nut;
- g. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbij behorende:

- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. speelvoorzieningen, met uitzondering van een jongerenontmoetingsplaats;
- j. hondenuitlaatplaatsen;
- k. kunstobjecten;
- l. straatmeubilair;
- m. ondergrondse afvalcontainers;
- n. boven- en/of ondergrondse waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de totale oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 50 m².

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de maximale oppervlakte mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 15 m²;
- c. in uitzondering op het bepaalde onder a mag de maximale bouwhoogte van lichtmasten 12 meter bedragen;
- d. in uitzondering op het bepaalde onder a mag de maximale bouwhoogte van een antenne-installatie maximaal 15 meter bedragen;

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. wonen;
- b. het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep; met de daarbij behorende:
- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. binnen deze bestemming zijn ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' alleen vrijstaande woningen toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' alleen twee aaneen woningen toegestaan;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens dient:
 1. bij vrijstaande woningen minimaal 3 meter te bedragen;
 2. bij aangebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen;
- e. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op of maximaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn te worden geplaatst;
- f. het bebouwingspercentage bedraagt 100 % tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een andere bebouwingspercentage is aangegeven;
- g. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.2 Aanbouwen en/of uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen mag maximaal 70 m² per woning bedragen, mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceelgedeelte achter de voorgevellijn niet meer bedraagt dan 60%;
- b. een aan- en/of uitbouw dan wel een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 3 meter achter de voorgevellijn van de woning worden gebouwd;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte van aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen bedragen respectievelijk 3 en 6 meter;
- d. de afstand tussen de aan- en/of uitbouw dan wel het aangebouwde bijgebouw en de achterliggende bouwperceelsgrens moet minimaal 8 meter bedragen;
- e. aan- en/of uitbouwen mogen tevens gebruikt worden ten behoeve van de woonfunctie;
- f. in afwijking van het bepaalde onder d en onverminderd het bepaalde onder a geldt dat binnen deze afstand een aan- en/of uitbouw dan wel een aangebouwd bijgebouw is toegestaan van maximaal 10 m².

6.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overkappingen mogen echter uitsluitend achter de voorgevellijn gebouwd worden;
- b. voor zwembaden gelden de algemene bouwregels;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt per bouwperceel maximaal 40 m², met dien verstande, dat het achter de voorgevellijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 60% wordt bebouwd;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, met uitzondering van erfafscheidingen, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 meter mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor zover gelegen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.

6.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- d. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- e. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- f. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

6.3.1 *Procedure*

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van nadere eisen is de procedure zoals bepaald in lid 12.1 van toepassing.

6.4 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep gelden de navolgende bepalingen:

- a. de woonfunctie moet primair blijven, in die zin dat maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
- b. degene die gebruiker is van de woning, moet ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent;
- c. vrijstaande bijgebouwen mogen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

6.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 voor:

- a. de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking in overeenstemming is met de woonfunctie, dan wel geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dit betekent dat:
 1. het medegebruik van ongeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
 2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 3. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 4. degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
 5. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die zijn opgenomen in de 'Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten', danwel naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
 6. geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;

7. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop – als ondergeschikte nevenactiviteit – van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis gebonden bedrijf;
 8. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
 9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
 10. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen;
 11. het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
 12. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf;
- b. de bewoning van een deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen aangetoond dient te worden door een verklaring van een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige;
 2. vrijstaande of aangebouwde woonruimte (bijgebouw of mantelzorgunit) dient constructief en functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw;
 3. een tijdelijke mantelzorgunit moet achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gesitueerd worden;
 4. de afstand van de achtergevel van het hoofdgebouw tot de voorgevel van een tijdelijke mantelzorgunit mag maximaal 15 meter bedragen. Van deze afstand kan door het college van B&W worden afgeweken zodra de omstandigheden op of de inrichting van het perceel plaatsing van een tijdelijke mantelzorgunit binnen een afstand van maximaal vijftien meter tot het hoofdgebouw niet mogelijk maakt;
 5. een tijdelijke mantelzorgunit mag een oppervlakte hebben van maximaal 80 m² en wordt niet meegerekend bij de maximale gezamenlijke oppervlakte aan aanbouwen en/of uitbouwen en bijgebouwen;
 6. mantelzorg in de vorm van afhankelijke woonruimte in een (deels) nieuw op te richten bijgebouw is toegestaan conform de oppervlakteregels van aanbouw en/of uitbouw en bijgebouwen zoals opgenomen in lid 6.2.2;
 7. parkeren dient in alle gevallen op eigen terrein plaats te vinden en er mag geen tweede inrit gevormd worden;
 8. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige aantasting van belangen van derden plaatsvindt;
 9. om het risico van planschade bij de verzoeker neer te leggen, wordt in een privaatrechtelijke overeenkomst een bepaling planschadeverhaal opgenomen.
- c. voor het hebben van een bed- en breakfastvoorziening, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar is met de omringende woonomgeving. Dit betekent dat:
1. maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m² per woning;
 2. vrijstaande bijgebouwen mogen gebruikt worden voor een bed- en breakfastvoorziening, onverminderd het bepaalde onder 1;
 3. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 4. de woning alsmede de vrijstaande bijgebouwen moeten blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 5. degene die de bed- en breakfastvoorziening uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
 6. per een ten dienste van het doel staande kamer minimaal één extra parkeervoorziening op eigen terrein dient te worden gerealiseerd;
 7. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen.

Artikel 7 Waterstaat - Waterkering

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor dijken en kaden en aangrenzende gronden met een waterkerende functie naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen.

7.2 Bouwregels

Op of in de artikel 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere betreffende bestemmingen (basisbestemming), mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig / of van de primaire waterkering. De omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend voordat positief advies is gekregen van het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Algemene regels

Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht indien daarvoor een bestaand bouwwerk of complex van bouwwerken met daarbij behorende perceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan het plan, hetzij in grotere mate strijd met het plan zou ontstaan.

9.2 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen en ondergrondse werken

9.2.1 Ondergrondse werken

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

9.2.2 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens in deze planregels opgenomen afwijkingen, de volgende bepalingen:

- a. ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a gelden voor ondergrondse bouwwerken in de vorm van zwembaden, de volgende bepalingen:
 1. maximaal 1 niet overdekt zwembad is toegestaan per bouwperceel met een maximale oppervlakte van 75 m²;
 2. het zwembad dient te worden gebouwd achter de achtergevellijn en op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse en achterste bouwperceelgrenzen;
 3. het zwembad mag uitsluitend voor hobbymatig gebruik worden benut;
- c. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken bedraagt maximaal 4 m;
- d. bij het berekenen van de blijkens de verbeelding of deze planregels geldende bebouwingspercentages, of van het in deze planregels maximaal te bebouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergrondse bouwwerken mede in aanmerking genomen voor zover niet gebouwd wordt onder een bovengronds bouwwerk.

9.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De planregels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de parkeervoorzieningen;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van de planregels voor het in geringe mate overschrijden van het bouwvlak, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. van de planregels voor de bouw van een erker aan de voorgevel van een hoofdgebouw, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer dan 1,50 meter bedraagt;
 2. de breedte niet meer bedraagt dan 50% van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 4. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 5. de erker stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. van de planregels voor de bouw van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, mits:
 1. het bruto-vloeroppervlak niet groter is dan 25 m²;
 2. dat bestaat uit één bouwlaag;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 5m.
- d. van de planregels voor het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 5 meter, mits:
 1. de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
 2. de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving gewaarborgd wordt.
- e. van de planregels ten behoeve van het oprichten van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 20 meter;
- f. van de planregels ten behoeve van het oprichten van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 meter.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de procedure zoals aangegeven in artikel 12.2, de bestemming te wijzigen ten behoeve van:

- a. het veranderen van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- a. het veranderen van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 12 Algemene procedureregels

12.1 Procedure nadere eisen

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van een nadere eis is op grond van de Wet ruimtelijke ordening de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van een besluit tot het stellen van een nadere eis ligt, met de daarop betrekking hebbende stukken, gedurende ten minste twee weken voor belanghebbenden ter inzage ter gemeentesecretarie;
- b. burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan deze terinzagelegging, kennis van het ontwerpbesluit en de terinzagelegging ervan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen die in de gemeente verspreid worden;
- c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk en / of mondeling zienswijzen omtrent het ontwerpbesluit kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- d. de overeenkomstig het vorige lid ingediende zienswijzen worden betrokken bij het besluit omtrent de voorgenomen nadere eis.

12.2 Procedure wijziging

Bij het wijzigen van het plan ingevolge de in deze planregels opgenomen wijzigingsbevoegdheden is de procedure zoals opgenomen in artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voorrangsregel

Indien bij het gebruik van de gronden voor bebouwing en anders dan voor bebouwing als bedoeld in de artikelen 3 tot en met 7 op deze gronden tevens een dubbelbestemming van toepassing is, geldt primair het bepaalde met betrekking tot de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

14.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

14.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van artikel 14.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

14.1.3 Uitzondering

Artikel 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

14.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14.2.2 Verbod

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

14.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14.2.4 Uitzondering

Artikel 14.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

De regels van het bestemmingsplan "Koppelenburg-Zuid Brummen" van de gemeente Brummen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Lijst van aan-huis-gebonden bedrijfsactiviteiten

641		Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2	2	P	1		
65, 66, 67		- FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN												
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven	0	0	10	C	0	10	1	1	P	1		
70		- VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED												
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
72		- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE												
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
73		- SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK												
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R	30	2	1	P	1	
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
74		- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING												
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D	1	2	P	1	
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2	2	G	1	B	
85		- GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG												
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10		0	10	1	2	P	1		
853	2	Kinderopvang	0	0	30		0	30	2	2	P	1		
91		- DIVERSE ORGANISATIES												
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
92		- CULTUUR, SPORT EN RECREATIE												
921, 922		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	0	30	C	10	30	2	2	G	1		
9251, 9252		Ateliers, e.d.	0	0	10		0	10	1	2	P	1		
93		- OVERIGE DIENSTVERLENING												
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2	1	G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10		0	10	1	1	P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10	C	0	10	D	1	1	P	1	

