

# **Bestemmingsplan Kom Brummen**

**Gemeente Brummen**



# Bestemmingsplan Kom Brummen

Gemeente Brummen

Rapportnummer:	211x00151.029964_1
Identificatienummer:	NL.IMRO.0213.BPBRKOM100000-va01
Datum:	28 september 2009
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer A. Noordermeer Gemeente Brummen
Projectteam BRO:	Luuk Vranken, Hester Dijkman, Wanda Blommensteijn
Voorontwerp:	Concept; 23 januari 2006 Definitief: 05 april 2006
Ontwerp:	Eerste concept: 15 februari 2008 Tweede concept: 30 oktober 2008 Derde concept: 02 december 2008 Vierde concept: 10 december 2008 Vijfde concept: 14 april 2009 Definitief: 26 mei 2009
Vaststelling:	26 november 2009
Trefwoorden:	Brummen, bestemmingsplan, toelichting, regels, ver- beelding, kom.
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de kom van Brummen.

BRO Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401  
E info@bro.nl



**Toelichting**



<b>Inhoudsopgave</b>	<b>pagina</b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
<b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>7</b>
2.1 Stedenbouwkundige structuur	7
2.2 Verkeersstructuur	9
2.3 Groenstructuur	11
2.4 Deelgebieden	13
2.4.1 Rhienderen Kern	14
2.4.2 Elzenbos	16
2.4.3 Rhienderense Enk	18
2.4.4 Brummense Enk West	20
2.4.5 Brummense Enk Oost	22
2.4.6 Brummen midden	24
2.4.7 De Pothof	27
2.4.8 Koppelenburg	29
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>31</b>
3.1 Inleiding	31
3.2 Rijksbeleid	31
3.3 Provinciaal en regionaal beleid	32
3.4 Gemeentelijk beleid	33
<b>4. RANDVOORWAARDEN</b>	<b>37</b>
4.1 Inleiding	37
4.2 Bedrijven en milieuzonering	38
4.3 Geluid	41
4.4 Luchtkwaliteit	42
4.5 Kwaliteit bodem en grondwater	43
4.6 Waterhuishouding	44
4.7 Flora en Fauna	44
4.8 Externe veiligheid	45
4.9 Cultuurhistorie	47
4.10 Verkeer en parkeren	49
<b>5. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET</b>	<b>50</b>

5.1 Inleiding	50
5.2 Wonen	50
5.3 Bedrijven	51
5.4 Sociale kwaliteit	52
5.5 Commerciële voorzieningen	53
5.6 Groen	54
5.7 Verkeer	54
<b>6. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>56</b>
6.1 Inleiding	56
6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten	56
6.3 De bestemmingsmethodiek	57
6.3.1 Beheerplan	57
6.3.2 Juridische status bestemmingsplan	57
6.4 Verbeelding	58
6.5 Regels	58
6.5.1 Inleiding	58
6.5.2 Inleidende regels	58
6.5.3 Bestemmingsregels	58
6.5.5 Overgangs- en slotregels	62
6.6 Uitwerking in bestemmingen	62
6.6.1 Inleiding	62
6.6.2 Beleidskeuze niet-woonfuncties in een woonomgeving	63
6.6.3 Beschrijving per bestemming	63
<b>7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>78</b>
<b>8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>80</b>
8.1 Algemeen	80
8.2 Wettelijk vooroverleg	80
8.3 Inspraak	81
<b>BIJLAGEN</b>	
Bijlage 1: Monumentenlijst	
Bijlage 2: Onderzoek belemmeringen legalisatie Zutphensestraat 157, 159, 159a en 159b	



# 1. INLEIDING

De gemeente Brummen beschikt op dit moment over een veelheid aan bestemmingsplannen, waarvan een groot deel meer dan tien jaar oud is. Herijking van de juridische regeling is gewenst.

Het betreft een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat de bestaande, feitelijke situatie wordt vastgelegd, mits deze niet strijdig is met het geldende bestemmingsplanregime en/of het actuele beleid. Daarnaast wordt (beperkte) ontwikkelingsruimte geboden, voor zover dat past binnen de huidige regelgeving en beleid. Grotere nieuwe ontwikkelingen in de kern zijn buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan gehouden. Voor deze ontwikkelingen worden aparte procedures gevolgd.

Door een herziening kunnen de geldende bestemmingsplannen worden aangepast aan de actuele situatie. Het gaat hier om zowel de actuele stand van zaken met betrekking tot de gronden en de bebouwing, als ook om de stand van zaken met betrekking tot de relevante (wettelijke) regelgeving. Daarbij komt dat er sprake is van een diversiteit aan regelingen in de vorm van herzieningen en wijzigingen, waardoor er sprake is van een onoverzichtelijke situatie.

Belangrijke uitgangspunten voor de actualisatie zijn daarom uniformiteit in kaartbeeld en regels, helderheid, maar zeker ook flexibiliteit waardoor relatief eenvoudig ingespeeld kan worden op wenselijke ontwikkelingen. De ambitie is een helder en toegankelijk bestemmingsplan, zowel voor de burger als voor de toetsende instanties.

Deze combinatie van factoren samen met de ambitie om bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar te maken, is de achtergrond van de wens van de gemeente Brummen om haar bestemmingsplannen te herzien en te komen tot een reductie van het aantal bestemmingsplannen en tegelijkertijd tot een harmonisatie van de bestemmingsregelingen.

De gemeente Brummen onderscheidt vijf typen bestemmingsplannen, gebaseerd op de gebiedskenmerken:

- kom;
- centrum;
- bedrijventerrein;
- sportveld;
- buitengebied.

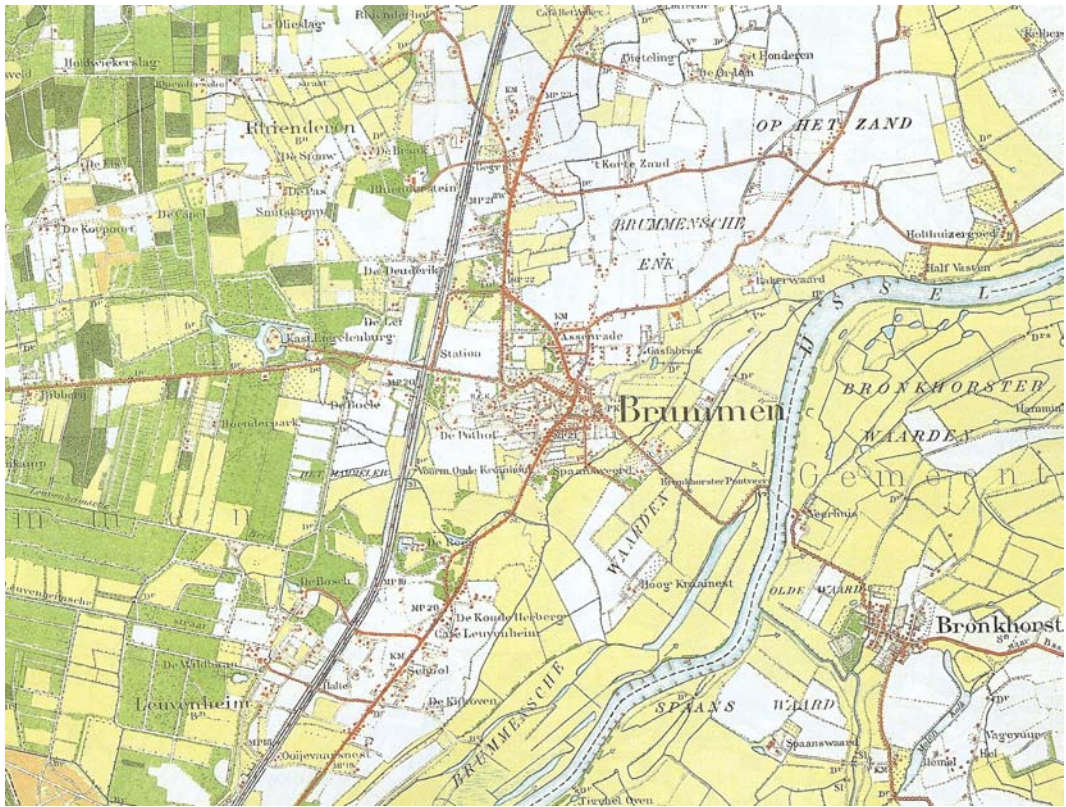
Voorliggend bestemmingsplan bevat het nieuwe bestemmingsplan voor de Kom van Brummen. Het centrum en de bedrijfsterrainen zijn geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Deze gebieden zitten in andere bestemmingsplannen. Ook de gebieden Klein En-

gelenburg en Tolzicht zijn buiten dit bestemmingsplan gelaten. Deze locaties zijn aan herontwikkeling onderhevig, maar ten tijde van het opstellen van dit actualisatiebestemmingsplan kan over de herontwikkeling nog geen allesomvattend standpunt worden ingenomen. De locaties Koppelenburg-Zuid, Pastorietuin en Gemeentehuis zijn eveneens aan herontwikkeling onderhevig. Ook hier is nog geen sprake van een allesomvattend standpunt.

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting. Het voorliggende bestemmingsplan betreft een (gedeeltelijke) herziening van onderstaande bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Goedgekeurd
Rhienderen 1979	28 augustus 1980	5 augustus 1980
Rhienderen-Noord 1988	25 augustus 1988	13 december 1988
Rhienderen-Noord 1990	6 mei 1991	30 december 1992
eerste wijziging	30 juni 1994	26 oktober 1994
Rhienderen Voorsterweg 1996	18 juli 1996	24 oktober 1996
Rhienderen 2000; Zutphensestraat 103	20 april 2000	25 juli 2000
Vijver Rhienderen 1984	30 mei 1985	28 oktober 1985
Het Elzenbos 1990 (dorp Brummen)	20 december 1990	6 mei 1991
Het Elzenbos 1994, wijzigingsplan ex art. 11 WRO	6 januari 1995	30 januari 1995
Zutphensestraat / Oude Meengatstraat 1998	17 december 1998	16 februari 1999
Meengatstraat 1999	23 maart 2000	5 juni 2000
De Hazenberg 1990	31 januari 1991	3 juni 1991
Buitengebied 1989, nr 2 Rhienderenstein	28 september 1989	20 november 1989
Buitengebied 1996, Rhienderenstein 'De Boeg'	27 maart 1997	9 juni 1997
Brummen 1989	29 / 31 oktober 1990	30 mei 1991
Brummen, omgeving de Houtwal 1988	21 december 1989	12 juli 1990
Brummen 1990, nr 1 (locatie 'Hummelhonk')	28 maart 1989	12 juli 1990
Brummen, Primulastraat 1992	25 maart 1993	2 juni 1993
De Koppelenburg 1995	20 juli 1995	13 november 1995
De Koppelenburg 2003, The Gallery	27 november 2003	29 juni 2004
Arnhemsestraat 1995	19 oktober 1995	5 maart 1996
Burgemeester de Wijslaan 1995	30 november 1995	1 februari 1996
Arnhemsestraat 1996 (Kien)	27 juni 1996	24 oktober 1996
Cromhoutstraat 19 – 21 1997	29 januari 1998	2 april 1998
Brummen 1999, hoek Zutphensestraat / Meengatstraat	23 maart 2000	5 juni 2000
De Koppelenburg 2003 'The Gallery'	27 november 2003	29 juni 2004
Brummen-Kom 1984	28 maart 1985	24 oktober 1985
Gasfabriekstraat 1988	26 mei 1988	14 juli 1988
Brummen Zegerijstraat 1989	27 april 1989	13 juni 1989
Brummen Kerkstraat 1992	28 januari 1993	12 maart 1993
Brummen Ambachtstraat 1992, nr 1	30 september 1993	30 december 1993

<b>Bestemmingsplan</b>	<b>Vastgesteld</b>	<b>Goedgekeurd</b>
Brummen-Kom Troelstralaan 1993	30 juni 1994	13 augustus 1993
Ambachtstraat en omgeving 1995	30 mei 1996	23 december 1996
Brummen-Kom 1996 Graaf van Limburg Stirumplein	29 mei 1997	7 augustus 1997
Brummen-Kom Wilhelminastraat 16 1998	27 augustus 1998	26 oktober 1998
PTT Centrale Zutphensestraat 1999	1 juni 1999	9 september 1999
Ambachtstraat en omgeving 2000	29 mei 2001	22 augustus 2001
De Pothof 1975A	27 november 1975	19 januari 1977
wijzigingsplan	28 augustus 1980	27 mei 1981
wijzigingsplan bouw woning fam Moor	23 oktober 1984	3 december 1984
wijzigingsplan bouw woningen Brummen en Eerbeek	16 juli 1985	10 september 1985
wijzigingsplan De Pothof 1992 nr 1	1 juni 1992	7 juli 1992
De Pothof 1978 nr 1	31 mei 1979	12 september 1979
De Pothof 1983 nr 1	30 juli 1983	27 april 1984
De Pothof II 1984	24 mei 1984	15 juli 1985
Oude Eerbeekseweg 1988	29 september 1988	18 november 1988
De Pothof 1989 nr 1	25 januari 1990	30 mei 1990
Engelenburglaan 1991	24 september 1991	7 mei 1992
De Pothof Kruisenkstraat 46 1998	18 januari 1999	27 april 1999



**Brummen ca. 1910**



**Luchtfoto huidige situatie**

## 2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

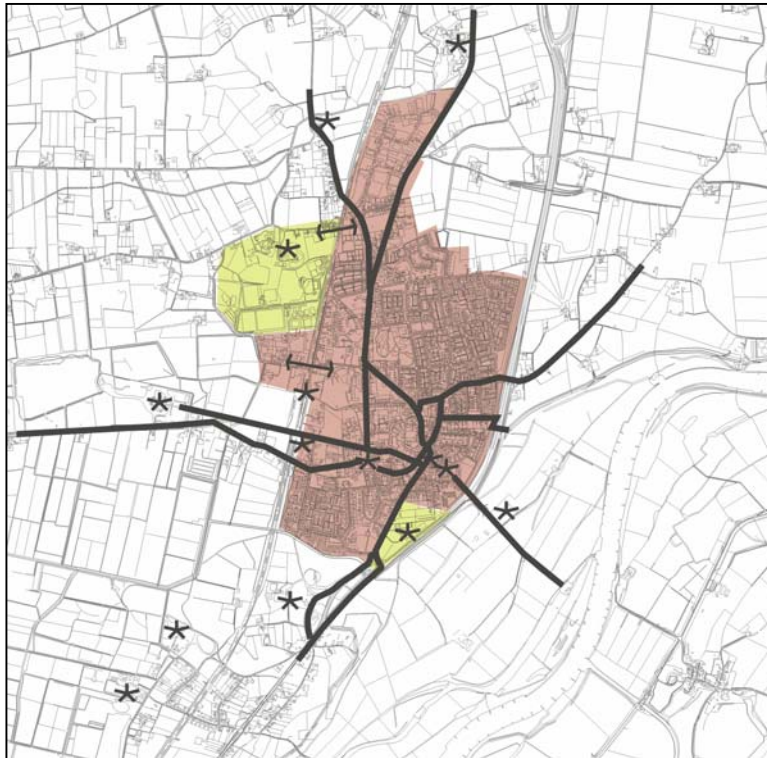
### 2.1 Stedenbouwkundige structuur

Om de structuren van de huidige kern goed te kunnen begrijpen is inzicht in de ontwikkelingsgeschiedenis essentieel. De naam Brummen, in de vorm Brimnum, komt voor het eerst voor in een oude Gelderse oorkonde anno 794. Brimnum betekent 'aan de zoom, oever gelegen woonplaats'. Op de hoger gelegen stroomrug en op een kruising van wegen ontstaat de agrarische nederzetting, het esdorp, Brummen, met een kleinschalig patroon van bochtige smalle straten en V-vormige kruisingen.

De verbinding Arnhem- Zutphen langs de IJssel is al vanaf de middeleeuwen een belangrijke route. De functie van de slingerende wegen neemt af en de Arnhemsestraat - Markt - Zutphensestraat vormt de primaire structuurdrager. Karakteristiek V-vormige kruisingen worden vaak gemarkeerd door een groen plantsoen of beeldbepalend pand. Langs de historische hoofdstructuur ligt een reeks van karakteristieke villa's met een beeldbepalende uitstraling voor de kern. Op de flanken van de oeverwal tussen IJsselvallei en beekdallandschap verrijzen kastelen en landhuizen.

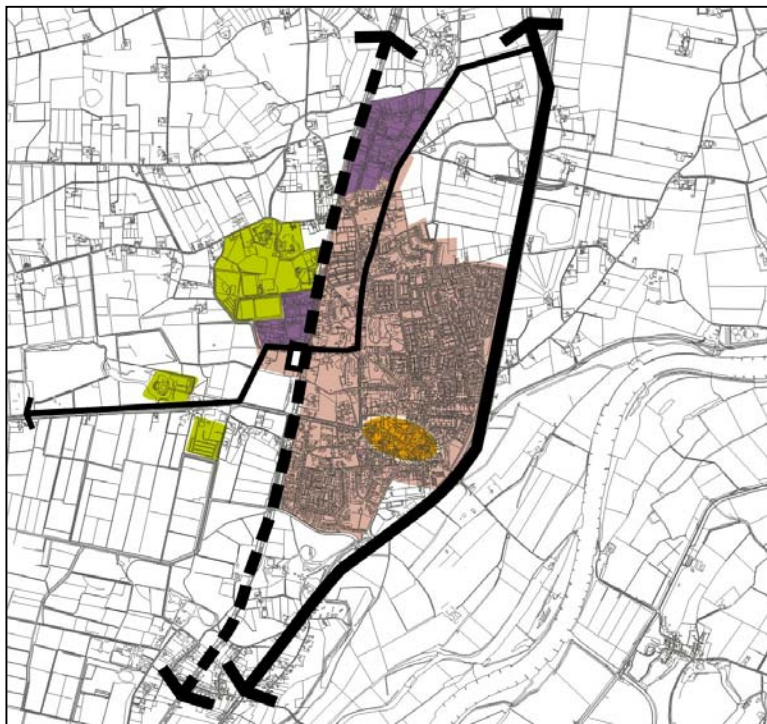
Dorpen aan de Veluwezoom, zoals Brummen, waren in het verleden in trek als woonplaats van rijke gepensioneerden en ander welgestelden. Daarnaast had het dorp tot in de eerste decennia van de 20<sup>ste</sup> eeuw een status als binnenlands vakantieoord voor deze bevolkingsgroepen. Het dorp had van oorsprong tevens een verzorgende functie voor de bewoners van de landhuizen uit de omgeving.

In het begin van de vorige eeuw was Brummen aanzienlijk groter dan Eerbeek. Het beeld werd gedomineerd door grote vrijstaande villa's. Planmatige uitbreidingen uit het tweede deel van de 20<sup>ste</sup> eeuw maken de kern Brummen tot haar huidige vorm. De planmatige uitbreidingen zijn beperkt in omvang, waardoor het dorpse karakter behouden is gebleven. Met de gegroeide bevolkingsomvang ontstond de behoefte aan meer en grootschaliger voorzieningen. Nieuwe ruimte voor voorzieningen werd de afgelopen decennia gecreëerd door inbreiding van het open gebied dat er nog lag tussen de Schoolstraat, de Burgemeester de Wijslaan, de Ambachtstraat en de Zutphensestraat. De industriële bedrijvigheid bleef tot in de zestiger jaren uiterst beperkt. Ook hier is Brummen de laatste decennia in gegroeid.



- Bebouwde kern
- Groen stedelijk rand
- \* Ruimtelijk accent
- Historisch dragers

**Ruimtelijke structuur**



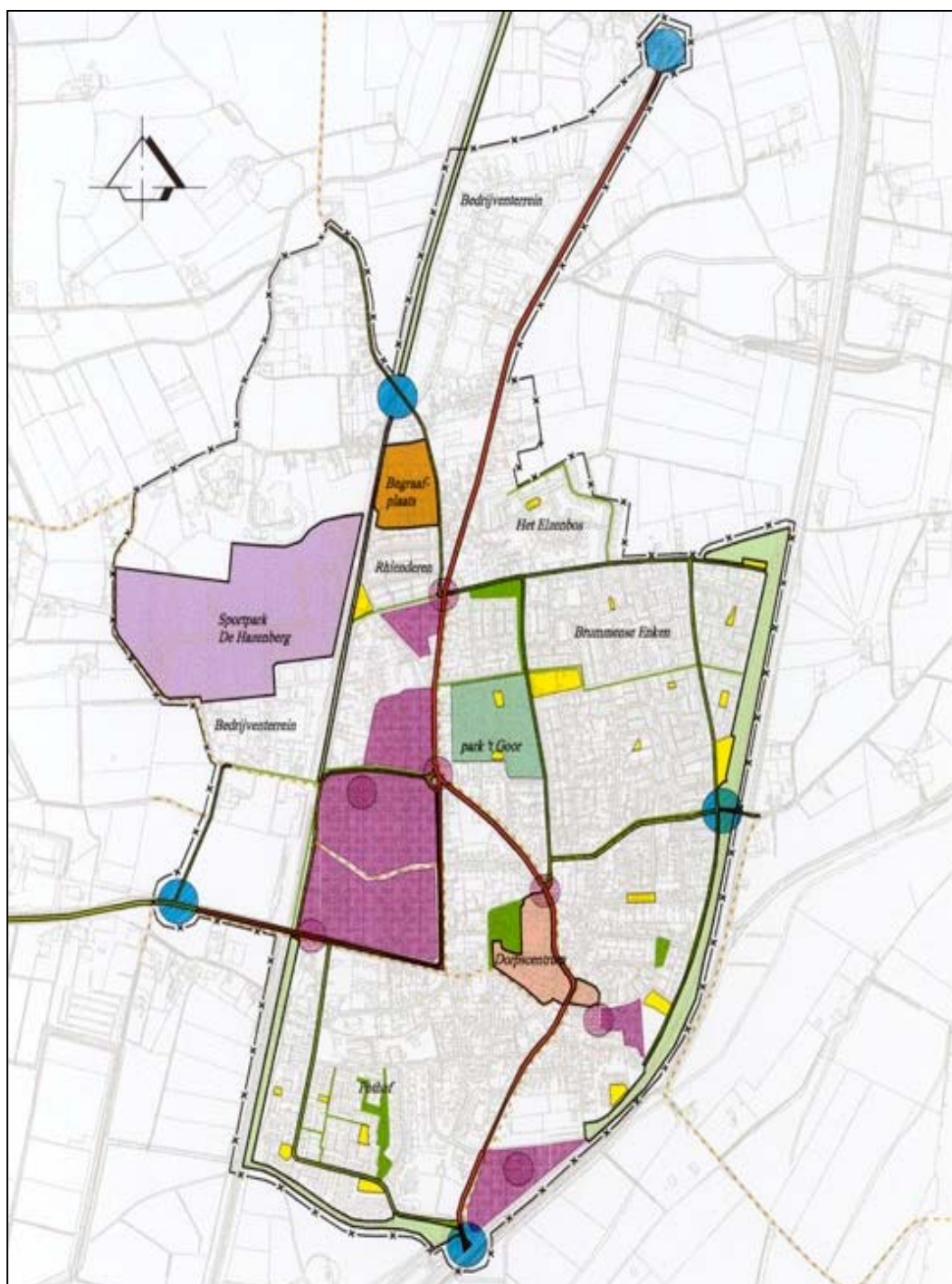
- Recreatie
- Bedrijventerreinen
- Centrum
- Wonen
- Doorgaande wegen
- Spoorlijn

**Verkeer en functie**

## 2.2 Verkeersstructuur

De kern Brummen kent drie belangrijke noord-zuid gerichte infrastructuurlijnen. Van west naar oost betreft het de spoorlijn Arnhem – Zutphen met station aan de westzijde van de kern, de oude structuur Arnhemsestraat – Markt – Zutphensestraat door de kern en de doorgaande weg Arnhem – Zutphen N348 (IJsselgouw) ten oosten van de kern. De kern wordt voor autoverkeer ontsloten via twee aansluitingen op de IJsselgouw (N348, zowel aan de zuid- als aan de noordzijde van de kern) en de Eerbeekseweg (N787) aan de westzijde.

De oude structuur Arnhemsestraat - Markt - Zutphensestraat vormt nog altijd een belangrijke verbinding in de (interne) verkeersstructuur van Brummen. Om het centrum minder te belasten, is daarnaast 'De Pothof' aan de zuidwestzijde, aangemerkt als doorgaande structuur. Deze maakt een verbinding tussen de Eerbeekseweg en de Arnhemsestraat. Tot slot vormt de Cortenoeverseweg nog een verbinding tussen de kern Brummen en het gebied Cortenoever (ten oosten van Brummen).



**Groenstructuurkaart**

Bron: Groenstructuurplan kern Brummen, 2003



## 2.3 Groenstructuur

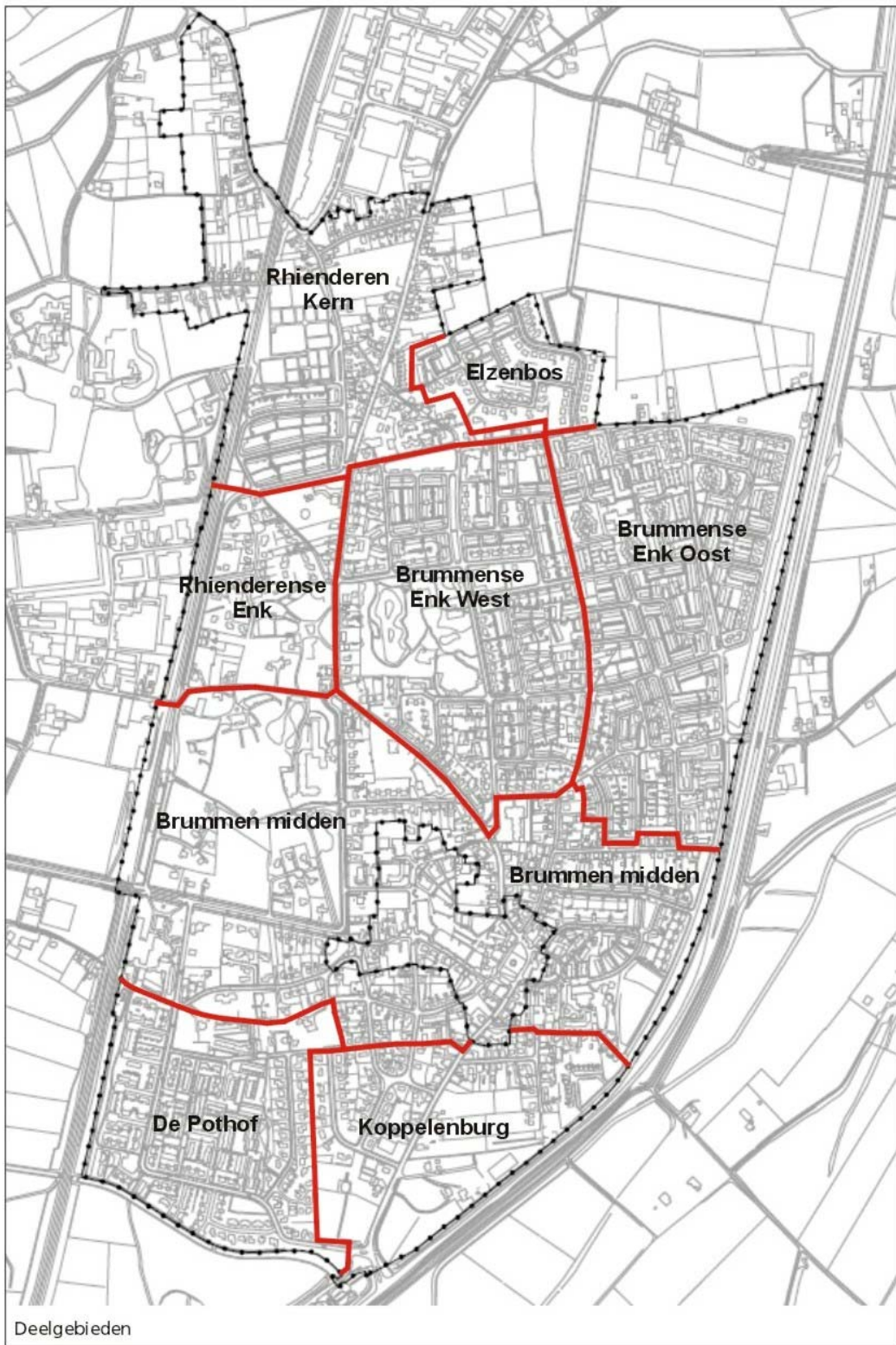
Brummen is een groene gemeente. De groenstructuur in de kernen draagt daar aan bij. In het groenstructuurplan voor de kern Brummen<sup>1</sup> is de groenstructuur in kaart gebracht. Er wordt een onderscheid gemaakt in structureel groen en niet-structureel groen. Het structurele groen draagt in belangrijke mate bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de kern. Het heeft een functie voor de belevingswaarde, gebruikswaarde en/of ecologische waarde. Het niet-structurele groen is minder beeldbepalend en vaak ook minder eenduidig qua inrichting en beeldkwaliteit.

Het structurele groen is nader uitgewerkt in de hoofdgroenstructuur van Brummen. Deze bestaat uit:

- hoofdstructuur: het groen langs de vier wegen Arnhemsestraat, Zutphensestraat, Burgemeester de Wijslaan en de Engelenburgerlaan;
- nevenstructuur: het openbaar groen langs de wijkontsluitingswegen en in de groengebieden in De Pothof;
- recreatieve route: het groen langs de recreatieve routes (valt gedeeltelijk samen met de hoofd- en nevenstructuur);
- dorpscentrum: hoogwaardig, representatief openbaar groen;
- dorpsranden: een duidelijke afsluiting van het dorp;
- sportterrein: gebruiksgroen en tevens deels cultuurhistorisch waardevol door de aanwezigheid van landhuis Rhienderstein;
- park 't Goor: het enige park in Brummen met een combinatie van natuurwaarde en gebruikswaarde;
- begraafplaats: verspreid staande monumentale bomen en een deel met een sterke lijnstructuur van hagen en laanbeplanting;
- entrees: hoogwaardige kwaliteit, waarbij oriëntatie en esthetiek voorop staan;
- markante punten: enkele belangrijke plekken die bijdragen aan de belevingswaarde en die helpen bij de oriëntatie.

---

<sup>1</sup> Groenstructuurplan kern Brummen. Kwaliteitsimpuls groenbeheer, DHV, januari 2003



## 2.4 Deelgebieden

Het plangebied bestaat uit acht deelgebieden. Van noord naar zuid betreft het:

- Rhienderen Kern;
- Elzenbos;
- Rhienderense Enk;
- Brummense Enk West;
- Brummense Enk Oost;
- Brummen midden;
- De Pothof;
- Koppelenburg.

In deze paragraaf wordt per deelgebied een ruimtelijk-functionele kenschets gegeven.

## 2.4.1 Rhienderen Kern

Karakteristiek	1	2	3	4	5
Functionele invulling	homogeen				gemengd
Spreading van functies	geclusterd				verspreid
Voorzieningen	weinig				veel
Groen	weinig				veel
Bebouwingstypologie	gelijk				divers
Bebouwingsdichtheid	hoog				laag
Profiel woonstraat	smal				breed
Oriëntatie /verkaveling	gelijk				divers
Blokmaat /ritme	gelijk				divers
Bouwhoogte	hoog				laag



### Typering

Rhienderen is als afzonderlijke kern ontstaan rondom het kruispunt van belangrijke verbindingswegen op de hoger gelegen stroomrug. De ruimtelijke structuur van de kern wordt gevormd door bebouwing aan deze oude lintwegen en aan de verbindende wegen tussen de linten. Het gebied heeft een dorps en besloten karakter. De bebouwing aan de linten is in de loop der jaren pandsgewijs gegroeid. De lintbebouwing is zeer afwisselend en individueel van karakter. Het gebied wordt gekenmerkt door een losse, open verkaveling van (half)vrijstaande woningen.

Richting het centrum heeft verdichting plaatsgevonden en staan de woningen dicht op elkaar. Ook recentelijk is nog verdicht. In de linten zijn geschakelde vrijstaande woningen en tweekappers ontwikkeld aan de Zutphensestraat.

Op het perceel waar de voormalige metaalwarenfabriek Beckers's Sons was gevestigd, wordt recentelijk woningbouw gerealiseerd. Het betreffen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap en rijwoningen.

De wegen worden gekenmerkt door een gebogen verloop en een smal, ongeleed profiel. De lintbebouwing bestaat overwegend uit 1 laag met kap, zeer afwisselend in kapvorm en kaprichting. Uitzondering op het individuele bouwen en de kleine korrelgrootte is het buurtje rondom de Prinses Beatrixlaan. Hier is in de jaren '50 planmatig gebouwd in kenmerkende strokenbouw van die tijd. De bebouwing heeft 1,5 laag en een zadeldak in de langsrichting.

Bebouwing aan de linten wordt gekenmerkt door functiemenging. De woonfunctie overheerst in het gebied. De algemene begraafplaats staat als groenelement op zichzelf, zonder directe relatie met de bebouwde omgeving. Zij zorgt voor (groene) ruimte tussen de dichtbebouwde kern en noordelijke lintbebouwing in agrarische setting.

<b>Sterk</b>	<b>Zwak</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• pandsgewijze bebouwing</li> <li>• afwisseling bouwkenmerken</li> <li>• functiemenging in linten</li> <li>• herkenbare historische en landschappelijke structuren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• achterkantsituaties ruimtelijk ongewenst</li> <li>• projectmatige nieuwbouw</li> <li>• doorgaand verkeer</li> <li>• gebrek aan voorzieningen</li> <li>• sociale veiligheid achter- en zijpaden en maatvoering zij- en achterkantsituaties</li> </ul>

## 2.4.2 Elzenbos

Karakteristiek	1	2	3	4	5
Functionele invulling	homogeen				gemengd
Spreiding van functies	geclusterd		-		verspreid
Voorzieningen	weinig				veel
Groen	weinig				veel
Bebouwingsdichtheid	hoog				laag
Verkavelingswijze	open				gesloten
Bebouwingstypologie	gelijk				divers
Oriëntatie/ verkaveling	gelijk				divers
Profiel woonstraat	breed				smal



### Typering

Het deelgebied Elzenbos is een homogeen woongebied en de meest recente uitbreiding van Brummen. De wijk kenmerkt zich door postmoderne architectuur van de jaren '90 (thematische uitbreiding). Duidelijk is dat het hier gaat om de eerste fase in de uitbreiding. De doodlopende wegen evenals de achtertuinten aan de rand van de buurt duiden op een situatie die nog niet 'af' is.

De stedenbouwkundige opzet van Elzenbos is geïnspireerd door landschappelijke structuren. Het wegenpatroon in Elzenbos lijkt naar en rondom een centraal punt te zijn gesitueerd. De buitenste lijnen volgen het onderliggende ontginningspatroon. Het snijpunt van deze lijnen is het centrale punt van de gebogen verbindende wegen.

In Elzenbos is redelijk dicht verkaveld in half-open bouwblokken. De woningen staan vrij dicht op elkaar. Zijtuinen grenzen op verschillende plaatsen aan de straat. Vaak is gekozen om de entree van de woningen aan deze zijkanten te situeren, maar deze wordt niet altijd als zodanig gebruikt. De entreeweg heeft een herkenbaar, breed profiel met berm- en boombegeleiding aan weerszijden. De overige woonstraten zijn daarentegen smal en kennen een beperkte geleding. Centraal in het buurtje ligt een speelplek. Het is het enige structurerende openbare groen.

In het gebied komen, sterk geclusterd, verschillende woningtypen voor. Zo zijn aan de rand en entree van de buurt de ruimere woningen en kavels gelegen. In het hart en noorden overheersen rijwoningen en boven- en benedenwoningen. In zuidwestelijke richting wordt hierdoor in een geleidelijke over-

gang met de historische linten van Rhienderen voorzien. De bouwmassa's zijn relatief fors. Overwegend is gebouwd in 1 tot 1,5 laag met kap.

Op enkele lichte verspringen na, is sterk in de rooilijn gebouwd en de kaprichting en -vorm zichtbaar projectmatig gerealiseerd. Op verschillende plaatsen is afgeweken van het standaard zadeldak en zijn lessenaardaken en afwijkende hellingshoeken toegepast. In beeldkwaliteit is gestuurd. De toegepaste lichtgetinte gevels met diversiteit in kleuraccenten geven de buurt een samenhangende (thematische) uitstraling.

Aan de Pinksterbloem worden momenteel woonzorgvoorzieningen gerealiseerd, bestaande uit eenheden beschermd wonen en appartementen voor ouderen. De locatie Pinksterbloem ligt ingesloten door de achterkanten van de bebouwing aan de Zutphenstraat en de nieuw te ontwikkelen woonwijk Elzenbos. De bebouwing en de buitenruimte vertonen een 'hofjesachtige' opzet.

<b>Sterk</b>	<b>Zwak</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• onderscheid in rangorde zichtbaar in het profiel</li><li>• centraal gelegen speelplek</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• sterk afwijkend en detonerend pand op de hoek</li><li>• zijtuinen aan openbaar gebied</li></ul>

### 2.4.3 Rhienderense Enk

Karakteristiek	1	2	3	4	5
Functionele invulling	homogeen				gemengd
Spreiding van functies	geclusterd				verspreid
Voorzieningen	weinig				veel
Groen	weinig				veel
Bebouwingsdichtheid	hoog				laag
Verkavelingswijze	open				gesloten
Bebouwingstypologie	gelijk				divers
Oriëntatie/ verkaveling	gelijk				divers
Profiel woonstraat	breed				smal



#### Typering

Het woongebied de Rhienderense Enk is extensief bebouwd en heeft een groen en besloten karakter. De groene ruime inrichting van de woonbuurt straalt een landgoedachtige sfeer uit. Het stedenbouwkundig raamwerk wordt gevormd door de lintwegen, waarlangs in de loop der jaren steeds verder is gebouwd en verdicht.



Ook het landgoed Beukenhorst past in principe in dit beeld, maar vormt tegelijkertijd door de omvang van het perceel en de rijke architectuur een bijzonder element. In het noordelijke deel is recentelijk een, enigszins verstopt gelegen, woonbuurtje in het raamwerk geïntroduceerd. Aan een besloten woonstraat, uitmondend in een hofje, ligt een kleinschalig woonmilieu van vrijstaande woningen. De tuinen zijn hier minder ruim dan de percelen aan de historische lintwegen. Wel is een vergelijkbaar besloten woonmilieu gecreëerd met vrijstaande woningen van een individueel karakter. De wegen zijn smal en hebben een ongeleed profiel. In tegenstelling tot de lintwegen die veel breder zijn.



Moderne en historische bebouwing wisselen elkaar af. Kenmerkend zijn de kleine korrelgrootte en het individuele karakter van de bebouwing. De oorspronkelijke linten zijn geleidelijk aan verdicht. De woningen bestaan uit 1 laag met zadeldak. Afwisselende kaprichting en oriëntatie op de weg.



<b>Sterk</b>	<b>Zwak</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• brede percelen, ruimte tussen de woningen</li> <li>• afwisseling in bebouwingskenmerken, individueel karakter</li> <li>• landschappelijke en historische structuren herkenbaar</li> <li>• landgoed</li> <li>• groenstructuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• smallere percelen, kleinere onderlinge afstand bij de nieuwbouw</li> <li>• achterkantsituaties ruimtelijk ongewenst sociale veiligheid achter- en zijpaden en maatvoering zij- en achterkantsituaties</li> </ul>

## 2.4.4 Brummense Enk West

Karakteristiek	1	2	3	4	5
Functionele invulling	homogeen				gemengd
Spreiding van functies	geclusterd				verspreid
Voorzieningen	weinig				veel
Groen	weinig				veel
Bebouwingsdichtheid	hoog				laag
Verkavelingswijze	open				gesloten
Bebouwingstypologie	gelijk				divers
Oriëntatie/ verkaveling	gelijk				divers
Profiel woonstraat	breed				smal



### Typering

De Brummense Enk West is een woongebied met een groen karakter. Het gebied bestaat uit een combinatie van kleinschalige lintbebouwing (pandsgewijs ontwikkeld) aan de randen en projectmatige bebouwing uit de jaren '50 en de jaren '60 in het hart. De variatie in bouwperiodes en ontwikkelingswijze geeft het gebied een aantrekkelijke ruimtelijke diversiteit.



De Troelstralaan is de hartlijn van de Brummense Enk West. Aan het brede laanprofiel worden verschillende groene ruimten gekoppeld evenals een voorzieningenconcentratie. Het raamwerk waarin de wijk ligt, worden gevormd door de historische lintwegen, de Zutphensestraat en de Kampweg. Aan de Zutphensestraat is sprake van een uitgesproken lintbebouwing met een individueel karakter. Aan de Kampweg is de jaren '50 bebouwing juist overheersend en vormt de historische lintbebouwing de verbijzondering. In de linten heeft in de loop der jaren transformatie en verdichting plaatsgevonden. Bij een aantal transformaties van de ruime lintpercelen aan de Kampweg zijn stedenbouwkundig moeizame achterkantsituaties ontstaan.



De verkaveling wordt gekenmerkt door strokenbouw, bij belangrijke ruimten wordt deze ruimte begeleid en is sprake van een meer gesloten bouwblok. In het jaren '50 deel is op traditionele wijze verkaveld met veel aandacht voor de relatie met de openbare ruimte. In het jaren '60 deel is veel gebruik gemaakt van repetitie van een standaard verkavelingsprincipe (stempel). Kenmerkend voor de wijk zijn de stempels met driehoekige hofachtige ruimten die verspreid in de wijk aan-





wezig zijn. Ook ten zuiden van het park is een afwijkende verkaveling herkenbaar, hierin staat het appartementencomplex 'de Bongerd'.

Aan de lintwegen is van oorsprong, en nog steeds, sprake van functiemenging. Het gebied is een woongebied met aan het Park 't Goor enkele voorzieningen, waaronder de kinderbeoerderij, gymzaal en basisschool. Park 't Goor vormt tevens het groene hart van de Brummense Enk en zorgt samen met het brede laanprofiel van de Troelstralaan voor een groene uitstraling van de wijk.



Aan de Troelstralaan zijn tweekappers gesitueerd in een evenwichtige ritmiek. Ook in de linten en aan de belangrijkste openbare ruimten zijn hoofdzakelijk tweekappers en vrijstaande woningen gesitueerd. De rijwoningen liggen daarachter. De woonstraten worden gekenmerkt door een smal straatprofiel.

Doordat zij echter begeleid worden door redelijk diepe voortuinen, hebben ook deze straten een behoorlijk groene uitstraling. Opvallend is dat op veel plekken wordt geparkeerd in een garage achter op het erf.

De bebouwing uit de jaren '50 en '60 bestaat overwegend uit 1,5 – 2 lagen met zadeldak, met de kap in de langsrichting. Ook 1 laag met kap komt regelmatig voor. De bebouwing staat meest strak in een samenhangende rooilijn, die de straat begeleidt of een hof vormt. Uitzondering vormt de historische lintbebouwing met een eigenwijze, individuele situering en karakter. Ook de bebouwing van het appartementencomplex en de voorzieningen zijn afwijkend (plat dak).

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• contrast diversiteit in linten versus samenhang in naadloze wijken</li> <li>• groene hart van park en laan</li> <li>• voorzieningen in de wijk, gebouwd en ongebouwd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• platte daken appartementencomplex en voorzieningen</li> <li>• beperkte staat groene driehoeken als gevolg van parkeerdruk</li> <li>• sterk afwijkende, met name in schaalgrootte, transformatie in de linten</li> <li>• geslotenheid, introvert appartementencomplex 'de Bongerd'</li> </ul>

## 2.4.5 Brummense Enk Oost

Karakteristiek	1	2	3	4	5
Functioneel	homogeen				gemengd
Spreiding van functies	geclusterd		-		verspreid
Voorzieningen	weinig				veel
Groen	weinig				veel
Bebouwingsdichtheid	hoog				laag
Verkavelingswijze	open				gesloten
Bebouwingstypologie	gelijk				divers
Oriëntatie/ verkaveling	gelijk				divers
Profiel woonstraat	breed				smal



### Typering

De Brummense Enk Oost is een homogene woonwijk met verschillende gezichten en een groen en ruim karakter. De Brummense Enk Oost kent een grote variatie aan bebouwingsperiodes. De Kampweg, de Cortenoeverseweg en de Wethouder Giermansstraat zijn de historische linten die vooral door historische bebouwing nog herkenbaar zijn. Aan het centrum grenst een traditioneel jaren '50 woonmilieu (buitencentrum laagbouw, na oorlogs). Richting het noorden gaat de bebouwing geleidelijk over in jaren '60 functionalisme waar, op stempelachtige wijze, in strokenbouw is verkaveld.

De incidentele groene hofjes zijn waardevolle verbijzonderingen. Het meest noordelijke en noordoostelijke deel tot slot, is uitgesproken jaren '70.

De langgerekte doorgaande wegen, Mezenstraat, Patrijsstraat en de Cortenoeverseweg vormen de structuurdragers van wijk en rijen de deelenheden aaneen. Daarnaast is sprake van een duidelijke rand gevormd door de historische lintwegen en de barrière van de N348 (IJsselgouw).

De Patrijsstraat heeft als hoofddrager van de wijk een duidelijk herkenbaar breed en groen profiel. Aan de Patrijsstraat liggen enkele (driehoekige) ruimten met volwassen bomen, vermoedelijk behouden bij de aanleg van de wijk. Ook de overige straten worden doorgaans begeleid door bomen. Iedere straat met een eigen boomsoort. De groene profielen geven de wijk een groen karakter. Daarnaast is veelvuldig sprake van restgroen op de hoeken van bouwblokken. In sommige gevallen



zijn deze bij de tuin getrokken. Grootschalige groene ruimten komen alleen aan de oostelijke rand van de wijk voor. Kenmerkend is de aandacht voor het autoverkeer. Zo kent de wijk brede profielen en vele parkeerhofjes met garageboxen. Ook typisch jaren '70 zijn de kleine herkenbare eenheden (buurtjes).



Aan de rand van de wijk is gekozen voor een duidelijk losse verkaveling en kleinere korrelgrootte. De strokenbouw vormt een redelijk gesloten verkaveling. In het jaren '70 milieu wordt behoorlijk gevarieerd in bebouwingstypen en verkaveling. Op verschillende plekken zijn intern gericht seniorencomplexen gebouwd, waarbij sprake is van moeizame achterkantsituaties.

Het merendeel van de bebouwing bestaat uit 1,5 laag met zadeldak in de langsrichting. De seniorencomplexen in het jaren '70 deel van de wijk zijn echter opgebouwd uit 1 laag met plat dak, en vormen een gesloten geheel. De lintbebouwing is met een zeer individueel karakter de uitzondering. De kleinschalige lintbebouwing bestaat uit 1–2 lagen met kap en verschilt onderling sterk in bebouwingskenmerken.

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• groene profielen, boom- en of bermbegeleiding</li> <li>• variatie in woningtypen</li> <li>• verschil in bebouwingskenmerken per periode</li> <li>• linten door individuele bebouwingskenmerken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• monotone jaren '70 bebouwing, die in grote aantallen zijn gebouwd</li> <li>• onaantrekkelijk parkeerhoven</li> <li>• gesloten seniorencomplexen, zonder kap</li> <li>• achterkantsituaties ruimtelijk ongewenst</li> <li>• sociale veiligheid achter- en zijpaden en maatvoering zij- en achterkantsituaties</li> <li>• hoge bebouwingsdichtheid</li> </ul>

## 2.4.6 Brummen midden

Karakteristiek	1	2	3	4	5
Functioneel	homogeen				gemengd
Spreiding van functies	geclusterd				verspreid
Voorzieningen	weinig				veel
Groen	weinig				veel
Bebouwingsdichtheid	hoog				laag
Verkavelingswijze	open				gesloten
Bebouwingstypologie	gelijk				divers
Oriëntatie/ verkaveling	gelijk				divers
Profiel woonstraat	breed				smal



### Typering

Het middengebied van Brummen is ontstaan op het kruispunt van wegen en op de hoger gelegen oeverwal langs de IJssel. De verschillende verbindingswegen volgen landschappelijke lijnen en hebben een gebogen verloop. De gegroeide situatie is duidelijk zichtbaar. Er is dan ook geen sprake van een planmatige wetmatigheid langs deze wegen.

Het gebied wordt gekenmerkt door een gebogen en fijnmazig wegen- en padenpatroon en is langs de lintwegen sterk pandsgewijs verdicht en gegroeid. Uitzondering is de planmatige bebouwing rondom de Marten Putstraat en het Maarten Munnikplein, evenals de recente nieuwbouw in het winkelhart van de kern. Daarnaast komen ook autonome hofjes met vrijstaande nieuwbouwwoningen voor, die achter aan de lintbebouwing toegevoegd zijn.

Het westelijke deel van het deelgebied heeft een groen karakter dat met name tot stand komt door de ruime privétuinen. De ruime laanprofielen van de prachtige Engelburgerlaan en de Burgemeester de Wijslaan versterken dit beeld. Het daadwerkelijk oorspronkelijke hart van de kern is echter behoorlijk stenig. Dit gebied is van oudsher de plek waar de voorzieningen, horeca en detailhandel zich heeft gevestigd. Het huidige winkelcentrum is geen onderdeel van het plangebied. De maatschappelijke voorzieningen, scholen en bibliotheek zijn geconcentreerd rondom het Graaf van Limburg Stirumplein. De detailhandel concentreert zich recentelijk aan de nieuwbouw aan de Ambachtstraat.



Het oorspronkelijk hart rondom het Marktplaatsplein en richting Kerkstraat verliest steeds meer terrein. Verspreid in deze omgeving en aan de historische lintwegen is nog detailhandel en bedrijvigheid te vinden. Zo ook de maatschappelijke voorzieningen aan de Oude Eerbeekseweg, zoals het gemeentehuis, brandweer, school en begraafplaats. De bebouwing van de voorzieningen en nieuwbouwcomplexen rondom Graaf van Limburg Stirumplein en Ambachtstraat hebben een afwijkende korrelgrootte en bouwkenmerken. Het hart van het centrum wordt gekenmerkt door historische bebouwing. Daarnaast zijn langs de belangrijkste uitvalswegen in de tweede helft van de 19e eeuw veel grote villa's en prominente landhuizen gebouwd. De villa's hebben opmerkelijk hoge verdiepingen. Langs de lintwegen is in de loop van de jaren sterk verdicht, maar het statige beeld is gebleven. Verschillende jaren '30 woningen sieren het beeld.

In het overgrote deel van het deelgebied heeft de bebouwing een sterk individueel karakter. Zij bestaat voornamelijk uit individuele panden. De grootschalige verzorgingscomplexen vormen autonome objecten. De individuele bebouwing staat op sommige plekken nog steeds ver van elkaar en worden geflankeerd door brede en diepe voortuinen. Andere plekken nabij het centrum, zijn sterk verdicht omdat de panden dicht op elkaar staan of zelfs gesloten bebouwingswanden vormen. De bebouwing is straatgericht en heeft een verspringende rooilijn.

De pandsgewijs gegroeide bebouwing aan de historische lintwegen bestaat uit 1 – 2 lagen met kap. Hetzelfde geldt voor de nieuwe enclaves vrijstaande woningen die achter de linten zijn ontstaan en veelal rondom een doodlopend, besloten straatje zijn gesitueerd. De bebouwing is pluriform en sluit niet aan op de traditionele bouwkenmerken en het overheersende historiserende beeld van het centrum. In de jaren '50 is, in het oostelijk deel van het deelgebied, strokenbouw gerealiseerd. De bebouwing bestaat in dit gebied uit 1 – 1,5 laag met kap (zadeldak) en meest rijwoningen gecombineerd met enkele tweekappers. Op het terrein tussen de Zutphensestraat en Schoolstraat wordt recentelijk nieuwbouw ontwikkeld. Hier was voorheen een autobedrijf gevestigd. Het betreffen vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap en geschakelde woningen.

<b>Sterk</b>	<b>Zwak</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• diversiteit, individuele karakter bebouwing</li> <li>• functiemenging</li> <li>• kleinschaligheid</li> <li>• variatie in buurteenheden</li> <li>• gebaseerd op landschappelijke en cultuurhistorisch structuren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• detonerende grootschalige bebouwing</li> <li>• centrumverschuiving, weg van dorpsplein en kerk</li> </ul>



## 2.4.7 De Pothof

Karakteristiek	1	2	3	4	5
Functioneel	homogeen				gemengd
Spreiding van functies	geclusterd		-		verspreid
Voorzieningen	weinig				veel
Groen	weinig				veel
Bebouwingsdichtheid	hoog				laag
Verkavelingswijze	open				gesloten
Bebouwingstypologie	gelijk				divers
Oriëntatie/ verkaveling	gelijk				divers
Profiel woonstraat	breed				smal



### Typering

De Pothof ligt aan de zuidwestrand van Brummen en vormt een relatief dicht bebouwd woongebied dat enigszins 'los' ligt van de kern door een groene en /of extensief bebouwde zone om de wijk heen. De Pothof heeft een sterke eigen stedenbouwkundige opzet en identiteit.



De wijk De Pothof is hoofdzakelijk in de jaren '80 gebouwd. Kenmerkend voor deze periode is een doorgaande hoofdweg (ringweg) met daaraan woonerven en hofjes. In het midden-deel zijn de hofjes onderling met elkaar verbonden en scheidt een ruim en langgerekt groengebied de erven van een lossere verkaveling. Aan de oost- en zuidoostzijde is een concentratie vrijstaande woningen. In het gehele gebied worden strakke voorgevelrooilijnen gevolgd. Incidenteel, bij de vrijstaande woningen, is sprake van een verspringende rooilijn. De doorgaande weg De Pothof wordt gecomplementeerd tot ring door de Narcisstraat en de Kruisenkstraat. Het uniforme brede profiel doorsnijdt de wijk en zorgt voor een heldere hoofdstructuur én een goede bereikbaarheid. Door de interne ring is een onderverdeling gecreëerd met een buitenrand en een middengebied. In het gebied overheerst het architectuurbeeld uit de jaren '80. Aan de noordelijke rand van het gebied, ten noorden van de Kruisenkstraat, liggen enkele ruime groene ruimten of velden.



De lappendeken van groene velden loopt door tot in het centrumgebied aan de Engelenburgerlaan. Het gebied is een overgangsgebied richting het hier gelegen groene en extensief bebouwde milieu. De strokenbouw in woonervensetting leidt regelmatig tot conflicten tussen openbaar en privé gronden. Ook aan De Pothof komt dit veelvuldig voor; zijtuinen grenzen aan de openbare weg. Op veel plekken wordt dit deels ondervangen door stroken restgroen aan te leggen, waardoor de overgang wordt versoepeld.

Ondanks de relatief hoge woningdichtheid heeft het gebied een redelijk groene beleving. Enerzijds door de ligging aan de rand van de kern met het zicht op het landschap. Anderzijds liggen verspreid in het middengebied verschillende groene hoven en in het oostelijk deel een langgerekt informeel groengebied. Bovendien wordt de ringweg aan weerszijden begeleid door boombeplanting. Aan de groengebieden grenzen deels achterkanten, waardoor het gevoel van sociale veiligheid beperkt is. In het meest centrale groene hof ligt een speelplek. De hoge woningdichtheid leidt, zeker in het middengebied, ook tot een relatief hoge parkeerdruk. De woonerven (-hoven) staan daar vol met geparkeerde auto's. In woningtypen is veel variatie, maar per woningtype geclusterd. Zo zijn de vrijstaande woningen allen gesitueerd aan de entree en ten oosten van het centrale groengebied. Een duidelijke scheiding tegelijkertijd in verkavelingsvorm, van erven naar wonen aan de straat. Aan de doorgaande ringweg zijn

meest forse tweekappers gesitueerd, waardoor de wijk van buitenaf een rijke uitstraling heeft. De bebouwing in het middengebied bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Hier komen ook seniorenwoningen en boven-benedenwoningen voor. In het noordelijk overgangsgebied ligt een complex van een woongroep. De bebouwing bestaat afwisselend uit 1 tot 2 lagen met kap. Ook zijn op ogenschijnlijk niet strategische plekken hoogteaccenten gebouwd. Zowel in kapvorm, als in kaprichting wordt per bouwblok gevarieerd. Gebruikelijk is om in de voorgevelrooilijn te bouwen.

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• langzaam verkeersstructuur</li> <li>• groenstructuur</li> <li>• brede en herkenbare profiel De Pothof en onderscheiden t.o.v. hoven</li> <li>• zicht op landschap</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veelvuldig restgroen</li> <li>• achterkantsituaties ruimtelijk ongewenst</li> <li>• dichtheid, parkeerdruk</li> <li>• platte daken</li> <li>• doodlopende hoven, geen bakens, slechte oriëntatie</li> </ul>

## 2.4.8 Koppelenburg

Karakteristiek	1	2	3	4	5
Functioneel	homogeen				gemengd
Spreiding van functies	geclusterd				verspreid
Voorzieningen	weinig				veel
Groen	weinig				veel
Bebouwingsdichtheid	hoog				laag
Verkavelingswijze	open				gesloten
Bebouwingstypologie	gelijk				divers
Oriëntatie/ verkaveling	gelijk				divers
Profiel woonstraat	breed				smal



### Typering

De Koppelenburg is een gefragmenteerd en divers woongebied en vormt de zuidelijke entree van de kern. Het omringende landschap is in het zuidelijke deel sterk voelbaar. Het noordelijk deel daarentegen valt vooral in de invloedssfeer van het centrum. Het gebied heeft geen eigen ruimtelijke hoofdstructuur, maar sluit aan bij de historische structuur van het centrumgebied en de historische lintweg Arnhemsestraat. Naast de pandsgewijs gegroeide bebouwing langs de lintwegen en aan de rand van het centrumgebied zijn in verschillende bouwperiodes enkele kleinschalige, ruimtelijk samenhangende projecten ontwikkeld. De grondeigendommen waren hier reeds vroeg versnipperd.

Rondom de entree van Brummen, op de splitsing Arnhemsestraat/ N348 (IJsselgouw), ligt een aantal ruime en groen ingerichte percelen. Langs de lintweg Arnhemsestraat is tot op heden weinig verdicht en domineren ruime kavels met forse villa-achtige bebouwing het beeld. Nabij de zuidelijke entree van Brummen ligt de klassieke autodealer en speelgoedmuseum 'The Gallery' met het gezicht naar de N348. Aan de Arnhemsestraat komen verspreid niet-woonfuncties voor. De supermarkt voegt zich als enige gebouw niet naar het samenhangende beeld van de bebouwing aan deze belangrijke entree. Ook de ruime parkeergelegenheid past hier niet in. Een verbijzonderd element is de autonome bebouwing in het groen ten westen van de Arnhemsestraat. Hoevechtige bebouwing ligt ver naar achteren en vormt een plaats.



De woonstraten hebben een behoorlijk breed profiel. In het gebied is duidelijk een overgang merkbaar van centrum naar buitengebied. In de straatprofielen is dit vertaald in stenige profielen rondom het centrumgebied en profielen met berm- en/of boombegeleiding richting het buitengebied. Dit beeld wordt versterkt door de vaak diepe voortuinen. De Kruisenkstraat is ook één van de historische wegen. Door het afwijkende smalle en ongelede profiel heeft de straat de uitstraling van een pad.



De bebouwing bestaat doorgaans uit 1-2 lagen met kap, waarbij de historische villa's aan de Arnhemsestraat hoge verdiepingvloeren kennen. De vrijstaande woningen oriënteren zich op de straat, maar kennen een diverse situering, volume en uitstraling. De kaprichting is zeer wisselend, behalve bij de projectmatige bouw, waarbij een regel is gesteld. De jaren '50 tweekappers bebouwing rondom de Primulastraat en Brummelstraat bestaan uit 1,5 laag met kap. Ze hebben een zadeldak met de kap in de langsrichting en zijn strak in de rooilijn gesitueerd.



In het hele gebied heerst de kleinschaligheid en is de bebouwing doorgaans individueel van karakter. Alleen aan de Primulastraat / Brummelstraat (jaren '50), evenals in het recente nieuwbouwproject aan de Baron van Sytzamastraat is in nauwe samenhang ontwikkeld en wordt het individuele karakter losgelaten.

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• diepe voortuinen</li> <li>• ruime groene en landschappelijke entree</li> <li>• overgang sferen landelijk naar centrum</li> <li>• functiemenging lintweg</li> <li>• hoeve element</li> <li>• afwisseling in bebouwingskenmerken aan de linten</li> <li>• historische structuren herkenbaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dissonant supermarkt</li> <li>• brede profielen</li> <li>• monotoonheid bebouwing Primulastraat</li> </ul>

## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het relevante beleid ten aanzien van het plangebied. Het ruimtelijke beleid op de diverse schaalniveaus wordt besproken. De benoemde aandachtspunten zijn van belang voor het nieuwe bestemmingsplan.

### 3.2 Rijksbeleid

Ruimtelijke ordening draait om de verdeling en invulling van de schaarse ruimte. Deze 'strijd om de ruimte' is al decennialang gaande. In de loop der tijd zijn steeds hardere claims op de ruimte gelegd. Claims die uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening worden neergelegd, maar tevens andere gebruiksmogelijkheden beperken. Denk maar aan het aanwijzen van natuurgebieden of zoneringen rondom bedrijventerreinen.

De Nota Ruimte kiest een nieuwe koers. Hierin wordt aangegeven, dat ruimtelijke kwaliteit en dynamiek niet lijnrecht tegenover elkaar staan, maar elkaar juist van nut kunnen zijn. In de Nota Ruimte is gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. 'Toelatingsplanologie' maakt plaats voor 'ontwikkelingsplanologie', doordat men niet langer alleen beperkingen wil stellen, maar juist ontwikkelingen wil stimuleren. De Stedendriehoek is aangewezen als stedelijk netwerk. Hieruit kan afgeleid worden dat het rijk de ambitie heeft de regio sterker te ontwikkelen. De aanwijzing tot stedelijk netwerk biedt kansen voor de ontwikkeling van de regio. De aanwijzing is echter niet vrijblijvend. De gemeenten in de Stedendriehoek hebben de verantwoordelijkheid om in ruimtelijk opzicht samen te werken, ontwikkelingen te initiëren en afspraken te maken.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere ruimteclaims, die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende sectoren, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen meervoudige doelen worden bereikt.

De verantwoordelijkheid voor het op gang brengen van die synergie legt het ministerie van VROM bij de betrokken partijen. De lokale overheden moeten zich opstellen als partner van ondernemende mensen en bedrijven en op die manier de dynamiek versterken. De Nota Ruimte biedt hiermee veel ruimte voor decentrale afwegingen. Anderzijds betekent dit ook dat de lokale overheid, meer dan in het verleden, zelf waakzaam moet zijn dat de unieke kwaliteiten en waarden behouden blijven.

### 3.3 Provinciaal en regionaal beleid

In het nieuwe streekplan van Gelderland wordt de lijn uit de Nota Ruimte gevolgd. De provincie richt zich voornamelijk op die elementen die op provinciaal niveau van belang zijn. Het zijn enerzijds enkele gebieden waar doelgerichte verstedelijking plaats moet vinden; het rode raamwerk. Anderzijds is er het groen/blauwe raamwerk ter behoud en versterking van het natuur- en het watersysteem. Het rode en groen/blauwe raamwerk vormt tezamen de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur.

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

De gemeente Brummen behoort bestuurlijk tot de regio Stedendriehoek, maar heeft feitelijk ook relaties met de KAN-regio. Verstedelijking wordt gebundeld in/nabij de grote steden in beide regio's. In regionaal verband is de ligging van deze bundelingsgebieden bepaald. Het noordoostelijke gedeelte van de gemeente Brummen maakt deel uit van het bundelingsgebied.

Daarnaast kan in de gemeente Brummen verstedelijking plaatsvinden om te voorzien in de lokale behoefte. Voor woningbouw betekent dit een uitbreiding. Voor bedrijvigheid wordt vooralsnog uitgegaan dat de gemeente, met de reeds bestaande plannen voor uitbreiding van Kollergang en Hazenberg, voldoende ruimte beschikbaar heeft. Verdere uitbreiding van bedrijventerreinen is niet aan de orde.

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

### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### Ruimtelijke ontwikkelingsvisie

De gemeente Brummen heeft een Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie<sup>2</sup> opgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie bevat twee delen:

- een Strategische Visie 2030; Licht op groen!;
- een Ruimtelijke Visie 2005-2015.

#### Visiekaart Brummen

15-02-2006

**BRO**

adviseurs in  
ruimtelijke ordening  
economie en  
milieu



<sup>2</sup> Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie, BRO, 2006.

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

Voor het projectgebied zijn de volgende strategische beleidsuitspraken essentieel:

- er vinden geen ontwikkelingen plaats die de beschermde natuurgebieden aantasten;
- ook in de kernen zijn groene kwaliteiten van groot belang. Intensivering van het ruimtegebruik mag dan ook niet ten koste gaan van de groene identiteit en nieuwe ontwikkelingen versterken het groene karakter;
- cultuurhistorische kwaliteiten worden benut als ruimtelijke dragers;
- het watersysteem is een natuurlijke kwaliteit die zichtbaar gemaakt wordt en beter benut wordt;
- goed leven staat centraal;
- de leefbaarheid wordt geoptimaliseerd;
- centrumfuncties worden in het centrum geconcentreerd;
- de centra van de kernen Brummen en Eerbeek worden geoptimaliseerd om een goed voorzieningenniveau te kunnen aanbieden;
- gestreefd wordt naar een gemengde bevolkingssamenstelling, waarbij zorgbehoevenden zoveel mogelijk vermengd en verspreid over de gemeente worden opgevangen;
- er wordt in ieder geval voorzien in voldoende woningen voor de lokale behoefte;
- de kernen Brummen en Eerbeek blijven eigen gemeenschappen met een eigen karakter;
- nieuwe woningbouw wordt geconcentreerd bij de kernen Brummen en Eerbeek;
- nieuwe woningbouw versterkt de groene kwaliteiten c.q. het groene karakter;
- er wordt ruimte gereserveerd op de bedrijventerreinen om knelpunten in de kernen en in het buitengebied op te lossen (verplaatsing), bedrijvigheid wordt geconcentreerd op bedrijventerreinen;
- groei en differentiatie van werkgelegenheid door nieuwe vormen van werkgelegenheid met een 'groen' profiel of die een relatie heeft met het landschap;
- infrastructurele maatregelen leiden tot een verbetering van de leefbaarheid.

In de Ruimtelijke Visie 2005-2015 worden de keuzes gedifferentieerd naar deelgebieden en uitgewerkt in projecten. Voor alle woningbouw is het Kwalitatieve Woonprogramma het uitgangspunt. De keuze om voldoende woningen voor de lokale woningbehoefte te realiseren, leidt indicatief tot de volgende verdeling van het woningbouwprogramma voor de periode 2005-2014:



- kern Eerbeek : 800 woningen;
- kern Brummen : 800 woningen;
- kleine kernen : 100 woningen;
- buitengebied : 100 woningen.

Hoofduitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de kern Brummen zijn:

- inzetten op het versterken van de ruimtelijke structuur en identiteit van de kern;
- ruimte voor opwaardering en herstructurering, met aandacht voor (passende) menging van functies;
- benutten van de potentie op inbreidings- en herstructureringslocaties:
  - zoeken naar meerwaarde;
  - rekening houden met maat en schaal bebouwing;
  - het groene karakter van het woonmilieu versterken.
- zorgvuldig vormgeven van en passende functies plaatsen in de overgangen tussen de kernen en het buitengebied met bijzondere aandacht voor de 'entrees'.

### **Kwalitatief woonprogramma**

Het Kwalitatief Woonprogramma dat voor de gemeente Brummen is vastgesteld (KWP2, 2005) kent de volgende uitgangspunten met betrekking tot nieuwbouw:

- 1.818 woningen tot en met 2014 (waarvan 1.243 in de periode 2005 t/m 2009);
- 40 % vrije sector, 60 % sociaal segment<sup>3</sup>;
- 1/3 van de woningen in het sociale segment is starterswoning<sup>4</sup>;
- 50 % koop en 50 % huur;
- minimaal 55 % nulreden woningen;
- gelijk aandeel Brummen – Eerbeek;
- saldomethode:  
duur ten dienste van:
  - projecten, één locatie, 60 % sociaal;
  - projecten, meerdere locaties, 60 % sociaal;
  - projecten, met significante ruimtelijke kwaliteitswinst;
- duurzaamheidsniveau actief toepassen;
- keuzevrijheid actief toepassen.

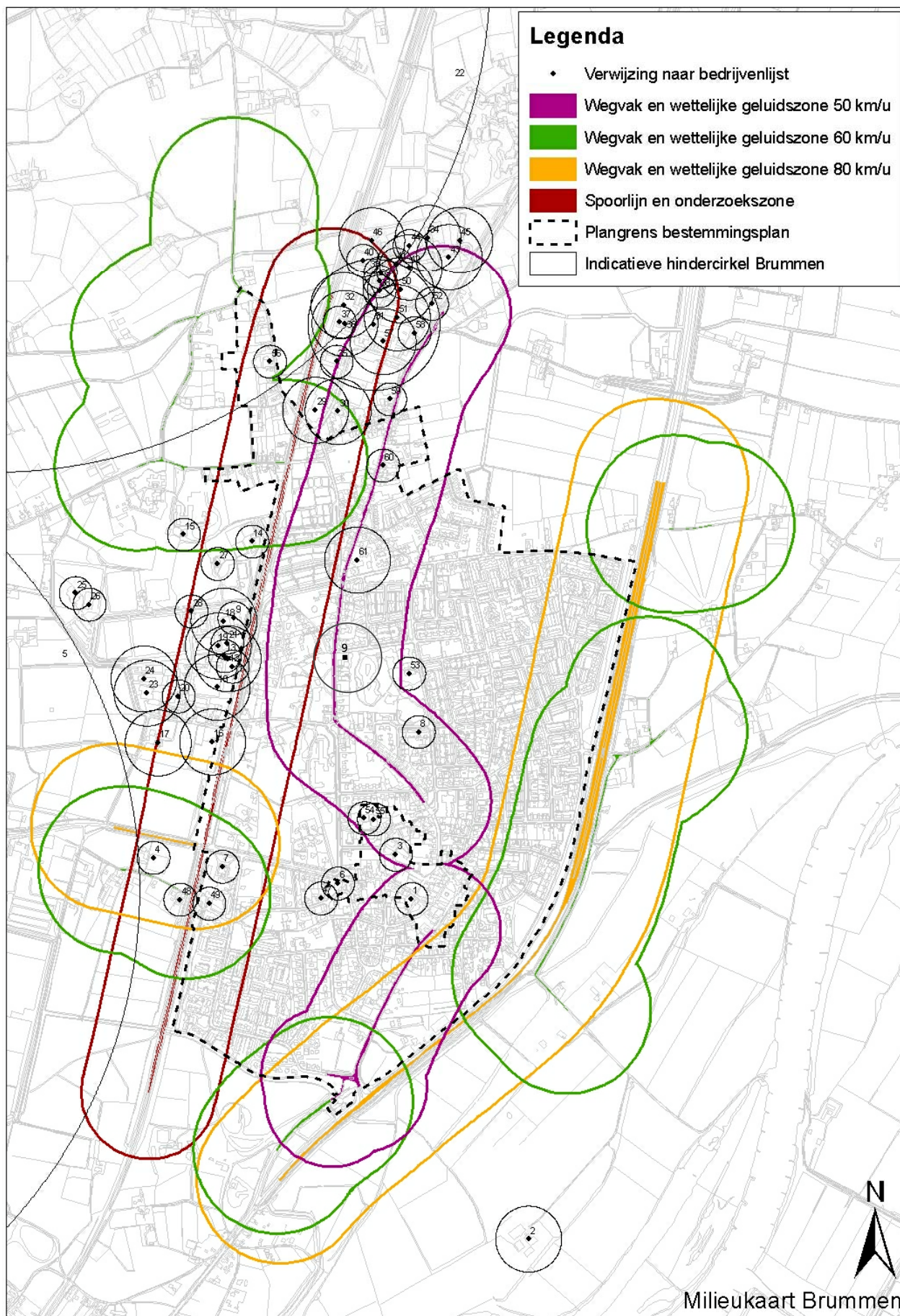
<sup>3</sup> Sociaal segment: goedkope huur (tot aftoppingsgrens 1/2 p. h.h.), betaalbare huur (tot huursubsidiiegrens), goedkope koop (tot 170.000) en middelduur laag koop (tot 200.000 VON)

<sup>4</sup> Starterswoning = goedkope huur (tot aftoppingsgrens 1/2 p. h.h.), betaalbare huur (tot huursubsidiiegrens), goedkope koop (tot 170.000 VON)

Uitgegaan is van een indicatieve verhouding van:

- 70 % eengezinswoning en 30 % meergezinswoning;
- 90 % centrumdorps woonmilieu en 10 % landelijk woonmilieu;
- gewenste doelgroepen: ouderen 40%, starters 20%, en jonge gezinnen en doorstromers 40%.

## 4. RANDVOORWAARDEN



## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'<sup>5</sup>. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

---

<sup>5</sup> Bedrijven en milieuzonering, VNG, 2007

## Overzicht bedrijven met (potentiële) milieuhinder in het plangebied

Nr.	Bedrijf	Adres		SBI-code <sup>6</sup>	Aan te houden afstand <sup>7</sup>
1	Depot Stomerij Excellent	Ambachtstraat	13	9301	50
2	Brummelman H.G. <i>(heet thans De Rijk)</i>	Bronkhorsterweg	20	121	100
3	Milieustraat Burg. Dekkerstraat	Burg. Dekkerstraat	0	9000	50
4	Ysselruiters	Eerbeekseweg	1 A	9261	50
5	Schietvereniging Willem Tell	Eerbeekseweg	17 A	9262	1500
6	Concordia	Engelenburgerlaan	1	554	30
7	Gemeente Brummen	Engelenburgerlaan	31	9000	50
8	Tekkelkennel Vh Bosoord	G Borgesiusstraat	25	0	50
9	Brand Oil	G.K. van Hogendorpstr	3	505	100
10	Aannemersbedrijf H. van Zijtveld	Hazenberg	17	45	50
11	Gebr. Arnoldus Handforceertechnie	Hazenberg	10	29	100
12	Schilderbedrijf Henri Zoetbrood <i>(inmiddels vervallen)</i>	Hazenberg	18 H	45	50
13	Lassacquère VOF <i>(inmiddels vervallen)</i>	Hazenberg	18 L	5152	100
14	Renosteen Nedeland <i>(inmiddels vervallen)</i>	Hazenberg	18 R	45	50
15	Beckson Tennis Club Brummen	Hazenberg	21	9261	50
16	Palletcentrum Eerbeek	Hazenberg	24	204	50
17	Ferrocacal	Hazenberg	1	2852	100
18	Breukink	Hazenberg	5	121	100
19	Veldhuis kegelballen <i>(inmiddels vervallen)</i>	Hazenberg	15	203	100
20	De Goede Lichtreclame Service B.V.	Hazenberg	23	2852	100
21	Autoschade Ben Klaassen <i>(inmiddels verhuisd naar Mercuriusweg 28a)</i>	Hazenberg	34	0	50
22	Van Wou Installatiebedrijf B.V. <i>(inmiddels vervallen)</i>		23 C	45	50
23	Stichting Oranje Commissie Oeken	Kaniestraat	2	9262	1500
24	E.C.S. van Vught	L R Beijnenlaan	6	284	100
25	Smits & Co Fa.	L R Beijnenlaan	8	29	100
26	Overdekt Zwembad "Rhienderoord" <i>(tevens sporthal)</i>	L R Beijnenlaan	20	0	50
27	Sportschool Hippmann	L R Beijnenlaan	20 A	0	50
28	Korfbalvereniging Turbulas		18 C	9261	50
29	Jeu de Boule Vereniging		18 A	9261	50
30	Campo International B.V.	Mercuriusweg	1	2222	100
31	Gelderland Hekwerken	Mercuriusweg	4 A	284	100
32	Cray Valley	Mercuriusweg	14	2412	200
33	Stork Prints BV <i>(heet thans Gerritse Beheer)</i>	Mercuriusweg	17	29	100

<sup>6</sup> Codering van de functie volgens de Standaard Bedrijfsindeling uit 1993 van het CBS.

<sup>7</sup> Richtlijn voor aan te houden afstand ten opzichte van een rustige woonwijk, zoals opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering', VNG, 2007

Nr.	Bedrijf	Adres		SBI-code <sup>6</sup>	Aan te houden afstand <sup>7</sup>
34	J. Klarenbeek	Mercuriusweg	20	45	50
35	Verffabriek H. de Vos en zn. B.V.	Mercuriusweg	39 C	5155	100
36	Petrie's Rijlaarzen B.V.	Mercuriusweg	9	193	50
37	Beco	Mercuriusweg	13 A	2852	100
38	Pyro Beheer B.V.	Mercuriusweg	15	365	50
39	Plant bouwbedrijf <i>(inmiddels vervallen)</i>	Mercuriusweg	16	45	50
40	Venema electrotechniek	Mercuriusweg	18	45	50
41	Wilco vacuümverpakkingen <i>(inmiddels vervallen)</i>	Mercuriusweg	23	366	50
42	Heuting	Mercuriusweg	26	712	50
43	C.S.D. International B.V. <i>(inmiddels is hier Autoschade Ben Klassen gevestigd, zie tevens nr 20)</i>	Mercuriusweg	28	2513	100
44	Remal Industrie B.V.	Mercuriusweg	32	2852	100
45	Roofing Service Nederland B.V.	Mercuriusweg	37	45	50
46	Schoorsteentechniek Brummen B.V.	Mercuriusweg	43	287	100
47	Hertgers		25	6024	100
48	Homans C.P. <i>(inmiddels vervallen)</i>	Oude Eerbeekseweg	2 A	125	50
49	Spee	Oude Eerbeekseweg	21	45	50
50	Brandweerkazerne Brummen	Oude Eerbeekseweg	44	7525	50
51	Verbeek Brummen B.V.	Saturnusweg	1	1581	100
52	Van der Beek's Metaalwerken B.V.	Saturnusweg	2	284	100
53	Waanders J.J.B.M.	Saturnusweg	8	45	50
54	Gymnastieklokaal	Troelstralaan	49	9261	50
55	Gymnastieklokaal	Van Limburg Stirum- plein	5 A	0	50
56	Gymnastieklokaal		3	9261	50
	Bouwbedrijf Gebr. Carmiggelt B.V.	Voorsterweg	73	45	50
57	<i>Kunstgieterij Maarten Smit (kleine bronggieterij bij atelier)</i>	Voorsterweg	81	366.2	50
58	Kersten Kunststofcoating	Vulcanusweg	2	2851	100
59	Ravenshorst	Vulcanusweg	4	45	50
60	Bouwbedrijf De Beus <i>(inmiddels vervallen)</i>	Zutphensestraat	161	45	50
61	Voskamp Bouwbedrijf B.V.	Zutphensestraat	190	45	50
62	Gulf Brummen	Zutphensestraat	144	505	100

Stand van zaken 28 oktober 2005

*(cursief zijn mutaties aangegeven per november 2008)*

Het plangebied is overwegend een woongebied. De aanwezige niet-woonfuncties (zoals winkels) staan veelal ten dienste van de woonfunctie. Daarnaast bevinden zich in het gebied diverse bedrijven. Voor een deel betreft het bedrijven met een lage milieuhinder (milieucategorie 1 of 2). Deze bedrijven zijn doorgaans kleinschalig, soms zelfs in de

vorm van bedrijfsmatige activiteiten. Deze bedrijven acht de gemeente in principe mengbaar met de woonfunctie.

Daarnaast bevinden zich in en nabij het plangebied bedrijven in hogere milieucategorieën. Deze bedrijven kunnen hinder veroorzaken voor de woonomgeving. In de voorgaande tabel zijn deze bedrijven opgenomen. Op basis van deze lijst is een milieukaart opgesteld waarop tevens indicatieve milieucontouren zijn aangegeven. De nummers in de tabel verwijzen naar de nummers op de kaart. Binnen deze zones dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder van het bedrijf. De zones hebben echter slechts een signaalfunctie en geven niet (altijd) exact de grenzen aan waarbinnen ontwikkelingen al dan niet mogelijk zijn. Indien een nieuwe ontwikkeling binnen een dergelijke zone wordt voorgesteld, zal nadrukkelijk gekeken moeten worden naar het hinderaspect en vindt een nadere afweging plaats of de ontwikkeling in de concrete situatie acceptabel is.

### 4.3 Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via ontheffings- of wijzigingsbevoegdheid).

Op de milieukaart (zie paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering') zijn de wegen aangegeven met een ontsluitingsfunctie. Deze wegen kennen op grond van de Wet geluidhinder een wettelijke geluidszone. Deze zones zijn eveneens op de milieukaart aangegeven.

De N348 kent, vanwege de verkeersintensiteit en snelheid (het gedeelte van de N348 langs de kom van Brummen betreft een 100 km/u-weg), naar verwachting een hoge geluidbelasting. Deze geluidszone heeft invloed op het oostelijke deel van het plangebied. Binnen deze zone dient uiterst zorgvuldig worden omgegaan met het toelaten van (nieuwe) geluidsgevoelige bestemmingen. Een hoge geluidbelasting leidt immers tot een verminderde kwaliteit van het leefmilieu, zeker als wellicht in de toekomst de verkeersintensiteiten verder toenemen. Nieuwbouw of functieveranderingen waarbij geluidsgevoelige functies wordt toegevoegd zijn pas mogelijk als met een akoestisch onderzoek is aangetoond dat sprake is van een acceptabele geluidbelasting (al dan niet na ontheffing van de voorkeursgrenswaarde).

Binnen het plangebied is een groot aantal gebieden waar een 30 km/u-regiem voor geldt. Binnen deze gebieden is het doen van akoestisch onderzoek voor ontwikkelingslocaties niet nodig, indien ze buiten de invloedszone van andere wegen gelegen zijn.

Voorliggend bestemmingsplan maakt rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die getoetst dienen te worden op het aspect geluid.

De breedte van de zone langs een spoorweg is vastgelegd op de geluidzoneringskaart van het Besluit Geluidhinder Spoorwegen. Voor de spoorlijn Arnhem-Zutphen, gelegen in westen van het plangebied, is aan weerszijden een zone van 200 meter opgenomen. Deze geluidzone heeft invloed op het westelijke deel van het plangebied. Binnen deze zone is onderzoek vereist indien nieuwe geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving betreffende luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm), bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Dit vervangt het Besluit luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

Bij de start van een project moet worden onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. In de AmvB 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het Besluit NIBM legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel fijn stof en NO<sub>2</sub>.

##### **Interim-periode: 1% grens**

De 3% grens is van toepassing, vanaf het moment dat het NSL definitief is vastgesteld. In de periode tussen de inwerkingtreding van het Besluit NIBM en de definitieve vaststelling van het NSL wordt een NIBM-grens gehanteerd van 1%. Dit staat gelijk aan 0,4 microgram/m<sup>3</sup>. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is, is voor en na de inwerkingtreding van het NSL gelijk.



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. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Aangezien er binnen dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt voldaan aan de NIBM-grens zoals deze in de Regeling NIBM zijn vastgesteld. Zodoende hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

#### **4.5 Kwaliteit bodem en grondwater**

In het plangebied bevinden zich enkele terreinen waar sprake is van of een vermoeden is van (ernstige) bodemverontreiniging. Het betreft veelal voormalige bedrijfslocaties die aan of nabij de oudere lintstructuren liggen. Voor de locaties waar reeds ernstige bodemverontreiniging is aangetoond, zal sanering plaatsvinden. Op andere locaties zal nader onderzoek moeten aantonen of sanering noodzakelijk is.

De toetsing aan de haalbaarheid van het bestemmingsplan (artikel 9 Besluit op de ruimtelijke ordening) brengt een bepaalde mate van onderzoek naar de kwaliteit van bodem en grondwater met zich mee. In het algemeen kan gesteld worden, dat - gezien de noodzakelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan en de eventuele aansprakelijkheidstelling van de gemeente c.q. de provincie door bouwers en ontwikkelaars - zoveel mogelijk voorkomen moet worden, dat in de bestemmingsplanprocedure gevallen van bodemverontreiniging niet worden opgespoord. Voorliggend bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen rechtstreeks toe waarvoor de bodemkwaliteit getoetst dient te worden.

## 4.6 Waterhuishouding

Het plangebied ligt op de overgang van dekzandgebied naar rivierkleigebied. Het plangebied ligt grotendeels op een oeverwal. De west- en oostzijde liggen lager.

Het plangebied betreft een bestaand stedelijk gebied. Er bevinden zich geen A-watergangen in het plangebied die in beheer zijn bij het waterschap. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt in principe een gescheiden rioolstelsel aangebracht. Bij een gescheiden rioolstelsel worden twee verschillende rioolbuizen onder de straat aangebracht. Een vuilwaterriool voor het afvalwater en een schoonwaterriool voor het hemelwater. Indien mogelijk wordt uitgegaan van infiltratie van het schone hemelwater of het creëren van open water ten behoeve van waterberging. Een wijziging van het bestaande rioleringsstelsel is niet aan de orde.

## 4.7 Flora en Fauna

### *Natuurwetgeving*

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal soorten vissen, soorten libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal soorten vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedge-

keurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Onderhavig plangebied ligt in de bebouwde kom. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Er zijn geen bijzondere natuurwaarden in het geding die een negatief effect hebben op vastgestelde natuurwaarden. In het kader van dit bestemmingsplan is derhalve een Flora- en Faunaonderzoek en een onderzoek op basis van de Natuurbeschermingswet niet noodzakelijk

## **4.8 Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen.

In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers. Respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Voor dit bestemmingsplan is een inventarisatie verricht naar de externe veiligheidsrisico's in het plangebied<sup>8</sup>. Hieronder wordt de essentie uit deze paragraaf weergegeven, het volledige rapport is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

### **Vervoer gevaarlijke stoffen**

#### *Buisleidingen*

In het plangebied van het bestemmingsplan ligt een hogedrukaardgasleiding van 4"40 bar. Voor bestaande bebouwing vormt deze buis geen belemmering. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen de zone rond deze hogedrukaardgasleiding die getoetst dienen te worden aan de regelgeving.

#### *Vervoer over de weg*

Direct ten oosten van het plangebied ligt de provinciale weg N348 die is vrijgegeven voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicoatlas weg (AVIV 2003) blijkt de route geen PR 10<sup>-6</sup> te hebben. Op grond hiervan is er geen ruimtelijke beperking.

Gevaarlijke stoffen mogen ook over andere wegen in Brummen vervoerd worden, mits er een ontheffing is verleend voor het afwijken van de vastgestelde route vervoer gevaarlijke stoffen. In de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de ADR is daarnaast geregeld dat ge-

---

<sup>8</sup> Paragraaf externe veiligheid bestemmingsplan 'Kom Brummen', gemeente Brummen, 2008

vaarlijke stoffen niet door de bebouwde kom vervoerd mogen worden, tenzij dat de enige mogelijkheid is om de bestemming te bereiken.

Om een inschatting te maken van de transportrisico's zijn de vervoersintensiteiten vergeleken met de drempelwaarden die gelden voor transportrisico's waarbij de oriënterende waarde uit de Publicatiereeks Gevaarlijke Stoffen niet wordt overschreden. Uit deze vergelijking kan geconcludeerd worden dat ook voor de provinciale weg geldt dat de oriënterende waarde van het groepsrisico niet wordt overschreden. Er doen zich dus geen knelpunten voor in het vervoer over de weg.

#### *Vervoer over het spoor*

Voor het vervoer over het spoor wordt op dit moment de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen gebruikt. De circulaire heeft een aantal vuistregels voor het railtransport. Hieruit is op te maken dat de PR  $10^{-6}$ -contour op de rand van de infrastructuur ligt. Uit die vuistregels is bovendien af te lezen wanneer een mogelijke toename van het groepsrisico wordt verwacht. Deze gegevens zijn gehanteerd voor wat betreft de huidige situatie. Op basis van die vuistregels is geconcludeerd dat nergens een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico ontstaat.

Het baanvak Arnhem-Zutphen v.v. betreft een Basisnet categorie 3 spoor. Het Basisnet Spoor is nog niet vastgesteld. Als deze in werking treedt, zal niet meer een vuistregel gelden over de hoeveelheid transporten die over de railinfrastructuur plaats kan vinden voordat de oriënterende waarde wordt overschreden. In het kader van het Basisnet Spoor inventariseert het ministerie Verkeer en Waterstaat op dit moment welke ontwikkelingen wat betreft ruimtelijke plannen langs het spoor plaats gaan vinden (concrete plannen). Het groepsrisico van deze plannen gaat het ministerie zelf doorrekenen. Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in dergelijke nieuwe ontwikkelingen.

#### **Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer**

In het plangebied bevindt zich een inrichting, dat valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Het betreft een tankstation waar LPG verkocht wordt (Gulf tankstation, Zutphensestraat 144). De doorzet van LPG per jaar wordt beperkt tot 500 m<sup>3</sup> per jaar.

#### *Plaatsgebonden risico*

Binnen de  $10^{-5}$  PR contour en binnen de PR  $10^{-6}$  PR contour bevinden zich geen (beperkt) kwetsbare objecten.

#### *Groepsrisico*

##### **Berekening**

De straal van het invloedsgebied bij LPG tankstations is vastgesteld op 150 meter van het vulpunt. Binnen dit invloedsgebied bevinden zich diverse woningen en bedrijvigheid. Derhalve is een groepsrisicoberekening uitgevoerd<sup>9</sup>. Uit de berekening van de huidige

<sup>9</sup> Groepsrisicoberekening LPG tankstation Gulf Brummen, AVIV, 10 september 2007

situatie blijkt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico zowel in de dagsituatie als in de avond- en nachtsituatie wordt overschreden.

#### **Verantwoording**

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan dient de gemeente expliciet een keuze te maken of zij de forse overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico aanvaardbaar acht. Voor de LPG activiteiten aan de Zutphensestraat 144 acht de gemeente de overschrijding niet aanvaardbaar. Omwille van de bescherming van de externe veiligheid van omwonenden is dan ook besloten geen ruimte meer te bieden aan de LPG activiteiten. De opslag en verkoop van LPG wordt dan ook niet toegestaan in het bestemmingsplan. De gemeente zal aanvullend de noodzakelijke stappen zetten opdat de milieuvergunning ook geen ruimte meer biedt voor LPG activiteiten.

#### **Overige aspecten: vuurwerk**

Aan de Zutphensestraat 164 bevindt zich een inrichting (bouwmarkt) waar consumenten-vuurwerk wordt opgeslagen en verkocht. Deze inrichting valt onder de werking van het Vuurwerkbesluit. In het Vuurwerkbesluit zijn regels opgenomen voor de opslag, bewerking of verkoop van vuurwerk. Ook zijn hierin standaard veiligheidsafstanden opgenomen. Deze veiligheidsafstanden worden bepaald door het effect van scherfwerking bij een explosie.

Op basis van een vergunning van 25 mei 2004 mag het bedrijf maximaal 10.000 kilo vuurwerk in bewaring hebben. De veiligheidsafstand voor een inrichting tot 10.000 kg vuurwerk bedraagt minimaal 8 meter van de bewaarplaats / de bufferbewaarplaats tot kwetsbare objecten. De afstand van de bewaarplaats van de inrichting tot het meest dichtbijgelegen kwetsbare object bedraagt 20 meter. In de huidige situatie wordt aan de veiligheidsafstand voldaan.

Het bestemmingsplan legt vast dat de opslag van vuurwerk minimaal 8 meter binnen de eigen perceelsgrens dient plaats te vinden en dat de verkoop ook alleen op dat betreffende (volledige) perceel mag plaatsvinden. Daarmee is de veiligheid afdoende gewaarborgd.

## **4.9 Cultuurhistorie**

#### **Beleidskader**

Het nationale beleid staat in het teken van het behoud en het beheer van de cultuurhistorische waarden. Op gelijke voet staat het streven naar het gebruik van het cultuurhistorisch erfgoed als inspiratiebron voor de ruimtelijke inrichting. Dit beleid geldt voor alle cultuurhistorische waarden, dat wil zeggen voor zowel archeologische als voor historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden. Het rijksbeleid is mede gebaseerd op het Verdrag van Malta (1992). Het beleid van de provincie Gelderland sluit aan op het

nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. In het streekplan is als essentieel element opgenomen dat in ruimtelijke planvorming rekening gehouden dient te worden met het cultuurhistorisch erfgoed. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

De ruimtelijke ordening is een zeer belangrijk integrerend beleidsterrein als het gaat om de zorgvuldige omgang met cultuurhistorisch waardevolle structuren. De provincie beoordeelt plannen en besluiten die ter toetsing bij of ter goedkeuring aan de provincie worden voorgelegd op de wijze waarop de aanwezige cultuurhistorische waarden opgenomen zijn. De cultuurhistorische waarden worden in een vroegtijdig stadium van de planvorming geïnventariseerd, bij het ontwerp gebruikt en bij het besluit meegenomen.

Een aantal cultuurhistorische objecten en structuren is beschermd door middel van de Monumentenwet dan wel door middel van een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening. Bij aantasting en bij wijziging van deze objecten en structuren is een vergunning vereist. In de bijlage is een overzicht opgenomen van alle rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten in de gemeente Brummen.

De gemeente Brummen heeft een gemeentelijke monumentenlijst. Daarnaast wordt het bestemmingsplan getoetst aan het streekplan, waarmee het provinciale beleid leidend is voor de cultuurhistorische monumentenzorg in de gemeente.

Met betrekking tot de woningbouwcomplexen uit de wederopbouwperiode 1940-1945 dient bij een voorgenomen herstructurering een gedegen analyse van de architectonische en stedenbouwkundige c.q. cultuurhistorische waarden te worden uitgevoerd.

### **Historisch-geografische en historisch-bouwkundige waarden**

In het plangebied is een aantal objecten aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument. Het betreft met name gebouwen aan de Zutphensestraat en Arnhemsestraat. Aangezien deze gebouwen reeds beschermd worden, zijn in het bestemmingsplan geen aanvullende regels opgenomen.

### **Archeologische waarden**

Op de archeologische monumentenkaart (AMK) zijn in het plangebied geen archeologische vindplaatsen aangegeven die bescherming genieten door middel van de Monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (2<sup>e</sup> generatie) van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek is de verwachte trefkans op archeologische sporen aangegeven. Het plangebied heeft op deze kaart overwegend een lage indicatieve verwachtingswaarde. Aan de noordzijde (Rhienderen) en zuidzijde (De Pothof) komen gebieden met verhoogde trefkans voor. Om deze verwachtingen te vertalen naar archeolo-

gische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgrondingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek plaats te vinden dan wel archeologische begeleiding.

Het bodemarchief in het plangebied is naar verwachting voor een groot deel verstoord door de aanleg van omliggende bebouwing, beplanting, verharding en (ondergrondse) infrastructuur. De kans op het aantreffen van goed geconserveerde resten is dan ook gering. Op grond van de Monumentenwet 1988 geldt een meldingsplicht indien vondsten worden aangetroffen. Dit biedt voldoende bescherming voor het bodemarchief in het plangebied.

#### **4.10 Verkeer en parkeren**

Onderhavig bestemmingsplan is in hoofdzaak een beheerplan. De verkeersaantrekkende werking die uitgaat van de in dit plan mogelijk gemaakte ontwikkelingen is dusdanig dat er geen aanpassingen in de verkeersintensiteit zijn voorzien. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bestemmingen van verkeers-, railverkeers en verblijfsgebieden, welke zijn afgestemd op de feitelijke situatie.

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in de Parkeernota van de gemeente Brummen<sup>10</sup> van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. Dit wordt gestimuleerd dan wel afgedwongen middels planologische procedures. Zo wordt bijvoorbeeld bij de ontheffing ten behoeve van een bedrijf aan huis de voorwaarde gesteld dat er voldoende parkeergelegenheid moet zijn. De CROW-normen<sup>11</sup> hebben als basis gediend voor het berekenen van het aantal parkeerplaatsen zoals opgenomen in de parkeernota. Tevens blijven de parkeernormen uit de bouwverordening van toepassing.

---

<sup>10</sup> Parkeernota, beleidsregels gemeente Brummen. Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 juni 2007.

<sup>11</sup> Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water- en Wegenbouw en de Verkeerstechniek, publicatie, nummer 182 'Parkeerkencijfers, Basis voor parkeernormering'.

## 5. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

Het hoofdstuk bevat een visie op de toekomstige gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. In beginsel is gekozen voor conservering. Dit betekent dat de bestaande, feitelijke situatie wordt vastgelegd, mits deze niet strijdig is met het geldende bestemmingsplanregime en/of het actuele beleid. Daarnaast wordt (beperkte) ontwikkelingsruimte geboden, voor zover dat past binnen de huidige regelgeving en beleid.

Brummen is een aantrekkelijke gemeente om in te wonen. Handhaving van de huidige hoge kwaliteit staat voorop. Dit heeft betrekking op de woningen, de voorzieningen maar ook op de woonomgeving met haar groene, verkeerskundige, milieuhygiënische én cultuurhistorische kwaliteiten. Deze doelstelling kan bereikt worden door een goed beheer van de bestaande woonwijken en door bij nieuwe ontwikkelingen strategische keuzes te maken.

Hierna komt de visie voor de aspecten wonen, bedrijven, voorzieningen, groen en verkeer aan de orde. Deze visie is gebaseerd op de functionele en ruimtelijke analyse van de bestaande situatie en de analyse van ruimtelijk relevante beleidsstukken op de diverse overheidsniveaus.

### 5.2 Wonen

In Brummen is sprake van een prettig en aantrekkelijk woonmilieu. Het gebied heeft een redelijk gedifferentieerd woningaanbod, grotendeels grondgebonden (dat wil zeggen laagbouw), er zijn diverse (sociaal-)maatschappelijke voorzieningen aanwezig en de (winkel)centra van Brummen én de centra van Zutphen en Apeldoorn liggen op korte afstand. Ook groengebieden (Veluwe) liggen nabij.

Het hoofduitgangspunt is daarom: het in stand houden van de woningvoorraad, de bestaande kwaliteit en karakteristieken.

Alle bestaande woningen hebben in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Deze bestemming biedt veelal ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Uiteraard is hierbij rekening gehouden met de eventuele gevolgen van deze wijzigingen voor de omgeving. Zijn de bouwmogelijkheden ruimtelijk, functioneel en milieuhygiënisch verantwoord?



Nieuwe woningbouw in de gemeente Brummen wordt geconcentreerd bij de kernen Brummen en Eerbeek. Voor een belangrijk deel zal dit buiten het plangebied plaatsvinden. Voor de bestaande kern is een beperkte (groei)taak weggelegd, en dus ook voor het plangebied. Zo kan de invulling van enkele 'lege plekken' (inbreidingslocaties) of de herontwikkeling van bijvoorbeeld leegstaande of verouderde bedrijfsgebouwen aan de orde komen. De nadruk bij deze ingrepen ligt op het versterken van de woonfunctie, het voorkomen of oplossen van milieuhygiënische en verkeerskundige knelpunten, het verder concentreren van voorzieningen op strategische locaties en het behouden van de groene waarden. Deze ontwikkelingen vragen echter om een afzonderlijke afweging. Zij worden dan ook niet in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt. De planvorming zal per project plaatsvinden.

In het plangebied is een redelijke diversiteit in woonmilieus aanwezig. Behoud hiervan staat voorop. In de aanloopwegen naar het centrum zijn woonmilieus gelegen met een menging van de functie wonen met andere functies, zoals maatschappelijke en commerciële functies. Ook handhaving van deze diversiteit in functies is van belang voor de kwaliteit en levendigheid van het gebied. Hierbij moeten echter de verschillende functies elkaar geen overlast bezorgen; de kwaliteit van het woonmilieu mag niet aangetast worden. Ook mogen deze voorzieningen niet ten koste gaan van de kwaliteit van het centrum.

In tegenstelling tot 10 jaar geleden, toen nog duidelijk gekozen werd voor scheiding van functies binnen de gemeente, wordt momenteel gekozen voor een zekere menging van functies om zodoende de levendigheid van de woongebieden te vergroten. Vanzelfsprekend vraagt deze tendens om richtlijnen teneinde overlast te voorkomen. Daarom is ervoor gekozen de beroepsmatige activiteiten direct toe te staan, terwijl de bedrijfsmatige activiteiten via een ontheffingsregeling te realiseren zijn.

### **5.3 Bedrijven**

Het gemeentebestuur streeft naar het handhaven van de bestaande bedrijvigheid. Dit is van essentieel belang voor het behoud van de werkgelegenheid in de gemeente. Wel wordt een onderscheid gemaakt tussen de bedrijven die verspreid in de woonomgeving liggen en bedrijven op een bedrijventerrein.

Voor aanwezige bedrijvigheid die verspreid voorkomt in de kern wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden maar dat voor die bedrijven, die wat milieuhinderlijke uitstraling betreft niet passen binnen de woonomgeving, een zodanig beleid wordt gevoerd dat een toename van deze uitstraling wordt tegengegaan. Op grond van het bestemmingsplan wordt evenwel, onder voorwaarden, een beperkte uitbreiding mogelijk gemaakt. De (kleinschalige) bedrijven die passend zijn in de woonomgeving (de bedrijven uit categorie 1 en 2

van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten) en/of die zich bevinden in een gemengd gebied, hebben ruimere mogelijkheden.

Nieuwe bedrijfs(matige)vestigingen worden, anders dan beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten (aan huis), niet toegelaten in het plangebied.

## **5.4 Sociale kwaliteit**

De gemeente krijgt met de inwerkingtreding van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning een grotere verantwoordelijkheid. Deze wet legt een duidelijke relatie tussen wonen, welzijn en zorg. De gemeente wordt verantwoordelijk voor de aanwezigheid van voldoende geschikte (zorg)woningen voor de doelgroepen, maar ook voor de omliggende infrastructuur. Gedacht moet worden aan aansluitingen voor het openbaar vervoer, de aanwezigheid van een sociaal veilige infrastructuur, voet- en fietspaden die het gebruik van rolstoelen en rollators mogelijk maakt en welzijns-/zorgvoorzieningen die veilig en direct bereikbaar zijn.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in de toekomst deze infrastructuur te realiseren. Hieronder wordt op enkele aspecten meer specifiek ingegaan.

### **Sociaal-, maatschappelijke-, culturele en religieuze functies**

In Brummen is een aantal sociaal-culturele en sociaal-maatschappelijke functies aanwezig, zoals scholen, kinderopvang, gemeentehuis, politiekantoor, kerken en een begraafplaats. Ook in het plangebied zijn veel maatschappelijke functies aanwezig. Behoud, versterking en kwaliteitsverbetering van dit type functie is wenselijk.

Het streven is om de maatschappelijke voorzieningen verspreid over de kern aan te bieden. Het bestemmingsplan speelt in op trends waarbij de gebouwen steeds vaker multifunctioneel gebruikt worden. Er is een grote uitwisselbaarheid van maatschappelijke functies mogelijk door middel van 'brede' bestemmingen.

### **Sport-, speel- en recreatievoorzieningen**

De mogelijkheden die Brummen kent op het gebied van sport en recreatie moeten ook in de toekomst bewaard blijven. In het plangebied gaat het met name om sportvoorzieningen als een gymzaal, maar ook speelvoorzieningen in de openbare ruimte. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om in de openbare ruimte (speel)voorzieningen te realiseren.

Het bestemmingsplan laat nieuwvestiging van de verblijfsrecreatie niet toe. Verblijfsrecreatie past immers niet bij het karakter van het plangebied (woongebied) en wordt bij voorkeur geconcentreerd in het centrum van Brummen, op een recreatief knooppunt of in het buitengebied (bijvoorbeeld kamperen bij de boer).

### **Sociale veiligheid**

De kwaliteit van het woon- en leefklimaat wordt mede bepaald door (het gevoel van) sociale veiligheid. Omdat informeel toezicht ('sociale controle') is afgenomen, worden andere aspecten van groter belang.

In de eerste plaats gaat het dan om een vriendelijke, prettige en veilige inrichting van de openbare ruimte. Dit maakt verblijven en verplaatsen aangenaam. Daarnaast is sociale veiligheid een kwestie van organisatie, beheer en handhaving. Goede samenwerking en afstemming zijn een voorwaarde om tot een effectieve aanpak van sociale veiligheid in de publieke ruimte te komen.

De rol van het bestemmingsplan op het gebied van sociale veiligheid is gering. De 'ruimtelijke' component van sociale veiligheid speelt met name op het niveau van inrichting. Het gaat bijvoorbeeld om begroeiing, verlichting, onderhoud van groenvoorzieningen en bestrating. Op dit niveau regelt het bestemmingsplan relatief weinig. Hier zal aandacht voor zijn bij de uitwerking van plannen en het beheer van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan biedt wel de ruimte om bijvoorbeeld aanpassingen in de infrastructuur te realiseren.

## **5.5 Commerciële voorzieningen**

### **Detailhandel**

Met het bestemmingsplan wordt een verdere concentratie van detailhandel in het centrumgebied nagestreefd. Als aanloopgebied naar het centrum, zijn twee gebieden aangewezen die een gemengd karakter hebben. Het betreft gedeelten van de Zutphensestraat en Arnhemsestraat direct ten noorden en zuiden van het centrumgebied.

In deze gebieden wordt gedacht aan een meer gemengd karakter. Naast woningen kunnen administratieve en publiekgerichte dienstverlening en detailhandel voorkomen. Nieuwe centrumfuncties worden hier niet toegelaten, maar de bestaande functies kunnen zich verder ontwikkelen.

Buiten het centrumgebied en de gemengde gebieden worden de aanwezige detailhandels-, horeca- en commerciële functies positief, maar specifiek bestemd. Om tot een duidelijke concentratie van openbare voorzieningen te komen worden de ontwikkelingsmogelijkheden hier beperkt.

### **Horecavoorzieningen**

In het plangebied zijn vijf horecavoorzieningen aanwezig. Deze bevinden zich allen aan de Zutphensestraat en Arnhemsestraat.

De bestaande horeca kan zich, in beperkte mate, verder ontwikkelen. Nieuwe horeca wordt bij voorkeur gesitueerd in het centrum. Mede om overlast voor omwonenden te voorkomen, wordt nieuwvestiging van horeca in het plangebied niet toegelaten.

### **Seksinrichtingen**

In het plangebied zijn geen seksinrichtingen aanwezig. De gemeente Brummen wenst maximaal één seksinrichting binnen de gemeentegrenzen toe te laten. Deze inrichting is elders in de gemeente reeds aanwezig. Het bestemmingsplan sluit nieuwvestiging van seksinrichtingen dan ook expliciet uit.

## **5.6 Groen**

Het nieuwe bestemmingsplan zal eveneens gericht zijn op behoud en kwaliteitsverhoging van de bestaande groenstructuur. De groengebieden die in het groenstructuurplan zijn aangemerkt als structureel groen worden apart bestemd. Het overige groen wordt opgenomen binnen de bestemmingen 'verkeer', waardoor hier meer flexibiliteit is.

## **5.7 Verkeer**

Een groot gedeelte van het plangebied is reeds ingericht als 30 km/u-gebied. Het verblijfsklimaat is hierbij een primair uitgangspunt. In de getroffen bestemmingsregeling komt het onderscheid tussen wegen binnen verblijfsgebieden en wegen met een ontsluitingsfunctie tot uiting. Ook de fiets- en voetpaden behoren tot het verblijfsgebied.

Waar mogelijk wordt gekozen voor ruime bestemmingen, zodat toekomstige infrastructuurele aanpassingen mogelijk zijn binnen het bestemmingsplan. Aanpassing van de infrastructuur kan aan de orde zijn om te komen tot een logische, veilige en overzichtelijke infrastructuur, hetgeen uit oogpunt van sociale kwaliteit wenselijk is.



## **6. JURIDISCHE PLANOPZET**

### **6.1 Inleiding**

De Wet ruimtelijke ordening (Wro), zoals deze per 1 juli 2008 geldt, verplicht gemeenten tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het gehele grondgebied. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn regels met een verbeelding en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan: onthefingsmogelijkheden, wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen, etc.. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek voor de gemeente Brummen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt de juridische bestemmingsplanmethodiek besproken voor het nieuwe bestemmingsplan voor de kom Brummen van de gemeente Brummen. Er is aangegeven hoe de ruimtelijk-functionele visie vertaald is in het bestemmingsplan.

### **6.2 Afstemming met andere (juridische) instrumenten**

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

## **6.3 De bestemmingsmethodiek**

Uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat het plan duidelijkheid biedt. Het moet voor de gemeente en de burgers direct duidelijk zijn of een bepaalde functie wel of niet is toegelaten. Ook moet eenvoudig bepaald kunnen worden wat en hoe er gebouwd kan worden. Afwegingen worden zoveel mogelijk bij het opstellen van het plan gemaakt en niet bij de afgifte van bouwvergunningen. Ook moet het bestemmingsplan handhaafbaar zijn ten aanzien van de gebruiksbepalingen. Dit betekent dat de gebruiksmogelijkheden duidelijk zijn benoemd (en gedefinieerd).

Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit en helderheid in de plantoetsing is gekozen voor een redelijk gedetailleerde juridische regeling. Gedetailleerd bestemmen sluit echter flexibiliteit niet uit. De juridische regeling is zo veel mogelijk ook inzichtelijk gemaakt op de verbeelding, waarbij de 'leesbaarheid' van de verbeelding voorop staat.

### **6.3.1 Beheerplan**

Voor het plangebied is sprake van een overwegend beheer van de huidige situatie. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ontwikkelingsruimte voor functies en op locaties waar dit gewenst is. Functies die niet langer gewenst zijn, zijn strikt bestemd.

Binnen het plangebied kunnen ontwikkelingslocaties liggen. Een gemeenschap waar gewoond, gewerkt en geleefd wordt is immers in beweging. De ontwikkelingen binnen het plangebied, die in een ver gevorderd stadium zijn, zijn meegenomen in het bestemmingsplan. Met andere woorden: concrete ontwikkelingen die op basis van een andere procedure (bestemmingsplanherziening, dan wel vrijstelling ex artikel 19 WRO zoals deze gold tot 1 juli 2008) mogen worden gerealiseerd, zijn meegenomen in de regeling van het bestemmingsplan.

Ontwikkelingen die op dit moment nog niet in concrete plannen zijn opgenomen, zijn echter niet in het bestemmingsplan verwerkt. Voor de betreffende ontwikkelingen dienen te zijner tijd aparte procedures te worden gevolgd.

### **6.3.2 Juridische status bestemmingsplan**

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

## **6.4 Verbeelding**

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

## **6.5 Regels**

### **6.5.1 Inleiding**

De regels van het bestemmingsplan voor Kom Brummen bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Dit conform 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Deze standaarden worden per 1 januari 2010 verplicht. Dit bestemmingsplan sorteert voor op de toepassing van deze standaarden en is gebaseerd op het gemeentelijke handboek.

Hieronder wordt de opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

### **6.5.2 Inleidende regels**

#### **Begrippen**

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

#### **Wijze van meten**

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### **6.5.3 Bestemmingsregels**

#### **Bestemmingen**

In het tweede hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger.



### **Dubbelbestemmingen**

Daarna volgen de dubbelbestemmingen. Er is sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming twee of meer onafhankelijk van elkaar op dezelfde plaats voorkomende doeleinden (functies) regelt, waarbij er sprake is van een rangorde tussen die doeleinden (functies). In de bij de dubbelbestemming behorende regels wordt de verhouding tussen deze bestemmingsomschrijvingen (functies) geregeld.

Er is dus sprake van een dubbelbestemming, indien een bestemming samenvalt met een andere bestemming, de (enkel)bestemming. Het resultaat is dat op één stuk grond twee of meer van elkaar onafhankelijke bestemmingen voorkomen, waarbij sprake is van een rangorde tussen die bestemmingen. Een voorbeeld van een dubbelbestemming is de bestemming 'Leiding - Gas', die van een hogere orde zal zijn dan de (enkel)bestemmingen waarmee deze samenvalt. De dubbelbestemming neemt vaak de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de enkelbestemming terug en staat activiteiten alleen toe indien het belang van de dubbelbestemming dit toelaat.

### **Opbouw van elke bestemming**

De opbouw van elke bestemming ziet er als volgt uit :

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- ontheffing gebruiksregels (facultatief);
- aanlegvergunning (facultatief)
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief);

Hieronder volgt per (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

### **Bestemmingsomschrijving**

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

### **Bouwregels**

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen (eventueel gesplitst in hoofd- en bijgebouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Ontheffing bouwregels**

Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Ontheffingen zijn niet opgenomen voor afwij-

kingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. Deze zijn rechtstreeks opgenomen in de bouwregels. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend.

Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

### **Specifieke gebruiksregels**

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Hier worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

### **Ontheffing gebruiksregels**

Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat uitsluitend ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing mogen echter geen geheel 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Echte bestemmingswijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

### **Aanlegvergunning**

In het bestemmingsplan wordt bepaald dat het verboden is in of op de gronden bepaalde zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren. Hiermee wordt voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de realisering van de desbetreffende bestemming of ter handhaving van die bestemming.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In het bestemmingsplan Brummen is bij bestemmingen 'Wonen' en in 'Wonen-2' bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn bepaalde aanduidingen te verwijderen indien de activiteit ter plaatse gedurende een half jaar is beëindigd en er geen redenen zijn om aan te nemen dat de activiteit op korte termijn wordt voortgezet. Daarnaast zijn er op een aantal plekken specifieke gebiedsaanduidingen 'Wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen om ter plaatse de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van nieuwe woningen, daar waar op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds woningen mogelijk zijn.

#### **6.5.4 Algemene regels**

##### **Anti-dubbelregel**

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

##### **Algemene bouwregels**

###### *Algemene regeling m.b.t. ondergronds bouwen*

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

###### *Bestaande afstanden en andere maten*

Door het kiezen van een uniforme regeling voor de gehele kom doen zich situaties voor, waarbij bestaande bebouwing in strijd is met de regels. Deze strijdigheid is niet gewenst. Het is immers niet de bedoeling, dat deze woning moet worden aangepast aan de nieuwe maatvoering. Daarom is de algemene bepaling opgenomen, dat bij afwijkingen de maatvoering mag worden aangehouden, zoals die bestond op het moment van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Met deze bepaling wordt voorkomen dat de betreffende situaties vallen onder het overgangsrecht en als het ware worden 'wegbestemd'. De mogelijkheden tot verbouwing zijn ruimer dan in het geval van het algemene overgangsrecht: gehele vernieuwing c.q. verandering is mogelijk in tegenstelling tot het overgangsrecht waarbij slechts gedeeltelijke vernieuwing mogelijk (tenzij sprake is van een calamiteit) is.

###### *Overschrijding van bouw- c.q. bestemmingsgrenzen*

Hierin is bepaald dat een kleine overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen met maximaal 1 meter is toegelaten.

##### **Algemene ontheffingsregels**

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan.

De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

### **Algemene wijzigingsregels**

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor meerdere bestemmingen dan wel met een algemene strekking. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

### **Algemene procedureregels**

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid, dan wel het verlenen van een aanlegvergunning. Hierbij wordt voor de ontheffing een procedure opgenomen, en voor het overige verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

## **6.5.5 Overgangs- en slotregels**

### **Overgangsrecht**

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

### **Slotregel**

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

## **6.6 Uitwerking in bestemmingen**

### **6.6.1 Inleiding**

Ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden wordt uitgegaan van directe toelating van alle gewenste functies. Dit betekent concreet dat naast het positief bestemmen van alle bestaande functies ook alle in de toekomst gewenste functies direct worden toegelaten. Welke functies waar toegelaten worden is een planologische keuze. Dit betekent dat na inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen tot weinig ruimte meer zal zijn voor afweging, wat leidt tot een transparante regelgeving voor alle betrokken partijen.

Omdat het bestemmingsplan betrekking heeft op bestaand bebouwd gebied, zijn in het plangebied functies aangetroffen, die - volgens de huidige perceptie - eigenlijk op een ongewenste locatie zitten. Te denken valt aan bedrijvigheid die hinder veroorzaakt voor de woonomgeving. Deze functies zijn positief bestemd, maar wel specifiek. Hiermee worden de toekomstige ontwikkel- en gebruiksmogelijkheden ingeperkt, teneinde verslechtering van de situatie te voorkomen.

Per bestemming wordt aangegeven wat de gebruiks- en bouw mogelijkheden zijn en welke ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden eventueel opgenomen zijn.

### **6.6.2 Beleidskeuze niet-woonfuncties in een woonomgeving**

De gemeente Brummen wil commerciële niet-woonfuncties (voor zover ze niet vallen onder de aan-huis-gebonden beroepen en bedrijven) zoveel mogelijk concentreren in het centrumgebied van de kern dan wel in aanloopgebieden of bedrijventerreinen. Dit om (eventuele) overlast in de woongebieden tot een minimum te beperken. Maatschappelijke functies kunnen wél verspreid in de kern voorkomen.

Voor zover gekoppeld met een (dienst)woning hebben de aanwezige commerciële niet-woonfuncties buiten het 'centrumgebied' en de aanloopgebieden de bestemming 'wonen' met een specifieke aanduiding van de ter plaatse gevestigde functie op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Deze functies zijn dan naast de woonfunctie toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen via een wijzigingsbevoegdheid de niet-woonfunctie uitsluiten, indien deze ophoudt te bestaan.

De niet-woonfuncties die niet zijn gekoppeld aan woonfuncties, hebben een specifieke bestemming. Voorbeelden zijn 'detailhandel', 'maatschappelijk', 'bedrijf' etc.

### **6.6.3 Beschrijving per bestemming**

#### **Agrarisch**

##### *Gebruik*

Deze gronden zijn bedoeld voor het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren (grondgebonden en niet grondgebonden) en/of het telen van gewassen en het op hobbymatige basis houden van dieren.

##### *Bouwen*

Op de gronden zijn geen gebouwen, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een beperkte hoogte toegestaan.

#### **Bedrijf**

##### *Gebruik*

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat zoveel mogelijk uit van de huidige situatie. De panden met primair een bedrijfsfunctie hebben deze bestemming gekregen. Vestiging van nieuwe bedrijven is uitsluitend mogelijk indien de bedrijven/ bedrijfsactiviteiten passen binnen de woonomgeving. Derhalve kunnen in beginsel alleen bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten zich vestigen in een woongebied. Ontheffing mag worden verleend voor bedrijven/bedrijfsactiviteiten die niet voorkomen in de Lijst van bedrijfsactiviteiten, maar die gelijkwaardig zijn aan de toegestane categorieën bedrijfsactiviteiten.

Bestaande bedrijven uit een gelijkwaardige milieucategorie, dan wel met een detailhandelsfunctie worden specifiek bestemd. Concreet in dit plangebied gaat het om twee be-

drijven die een benzineservicepunt omvatten. Bestaande bedrijfswoningen kunnen gehandhaafd blijven, nieuwvestiging is niet toegestaan. Zoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, alsmede vuurwerkopslag is niet toegestaan.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (10%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringseis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringseis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Op deze manier is de feitelijke situatie op het bouwperceel, zoals die wordt vastgelegd in het bouwvlak, bepalend voor de uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

### **Cultuur en ontspanning**

#### *Gebruik*

Deze bestemming is opgenomen ten behoeve van de in het plangebied gelegen kinderbeoerderij met de daarbij behorende voorzieningen.

#### *Bouwen*

Maximaal 10% van het bestemmingsvlak mag bebouwd worden. Gebouwen mogen een maximale goot- en bouwhoogte hebben van respectievelijk 3 en 5 meter.

### **Detailhandel**

#### *Gebruik*

De bestaande winkels, hebben de bestemming 'Detailhandel'. Binnen deze bestemming is uitsluitend detailhandel (tevens in de vorm van een supermarkt) toegelaten. Bestaande bedrijfswoningen kunnen gehandhaafd blijven, nieuwvestiging is niet toegestaan. Daarnaast is er een aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - opslag vuurwerk' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag maximaal 10.000 kg consumentenvuurwerk in bewaring worden gehouden. Op het betreffende perceel is een bouwmarkt gevestigd waar consumentenvuurwerk mag worden verkocht. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' is tevens een bedrijf in categorie 1 en 2 met ondergeschikte horeca toegestaan. Perifere detailhandel en motorbrandstofverkooppunten inclusief LPG, alsmede vuurwerkopslag is niet toegestaan, tenzij dit specifiek aangeduid is.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de winkels beperkte uitbreidingsmogelijkheden (10%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringseis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringseis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

## **Dienstverlening**

### *Gebruik*

De bestaande dienstverlenende bedrijven hebben de bestemming 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is uitsluitend dienstverlening toegelaten. Bestaande bedrijfswoningen kunnen gehandhaafd blijven, nieuwvestiging is niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is tevens detailhandel toegestaan.

### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de dienstverlenende bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (10%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringseis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringseis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

## **Gemengd**

### *Gebruik*

Het complex aan de Arnhemsestraat 47, 49 en 51 heeft de bestemming Gemengd gekregen. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies toegestaan, waaronder het tentoonstellen en verhandelen van klassieke automobielen en sportautomobielen. Bestaande bedrijfswoningen kunnen gehandhaafd blijven, nieuwvestiging is niet toegestaan. Vuurwerkopslag is niet toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan 'De Koppelenburg 2003, The Gallery' is als basis voor de bestemmingsregeling gebruikt.

### *Bouwen*

De bebouwingsregeling uit het vigerende bestemmingsplan is overgenomen.

## **Groen**

### *Gebruik*

Structureel groen is in onderhavig bestemmingsplan bestemd tot 'Groen'. Naast groenvoorzieningen en water zijn de gronden binnen deze bestemming bestemd voor de aanleg en instandhouding van speelvoorzieningen, alsmede fiets- en voetpaden. Ook zijn (openbare) nutsvoorzieningen toegestaan. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen in Verkeer of Verkeer – Verblijfsgebied.

### *Bouwen*

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

## **Horeca**

### *Gebruik*

In het plangebied is een aantal horecavoorzieningen aanwezig. Deze bevinden zich allen aan de Zutphensestraat en Arnhemsestraat. Deze bestaande horecabedrijven hebben de bestemming 'Horeca'. Binnen deze bestemming is in beginsel uitsluitend horeca, categorie 1 toegelaten. Het betreft horecavestigingen die deels of helemaal gericht zijn op het verstrekken van maaltijden, ter plaatse te nuttigen of af te halen, zoals een broodjeszaak of ijssalon.

Ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' is daarnaast ook horeca, categorie 2 toegelaten. Dit zijn horecagelegenheden die voornamelijk gericht zijn op (alcoholische) drankverstrekking en het verstrekken van maaltijden. In sommige gevallen kan er gedanst worden. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld (eet- of dans)cafés. Bestaande bedrijfswoningen kunnen gehandhaafd blijven, nieuwvestiging is niet toegestaan.

### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de dienstverlenende bedrijven beperkte uitbreidingsmogelijkheden (10%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringseis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringseis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

## **Maatschappelijk**

### *Gebruik*

Bij de bestemming 'Maatschappelijk' gaat het om het uitoefenen van activiteiten gericht op educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- of recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening (of soortgelijke voorzieningen dan wel een combinatie van het voorgaande). Hieronder vallen ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van voornoemde voorzieningen.



De bovengenoemde functies zijn niet op perceelsniveau vastgelegd, zodat een verandering in de gebruiksfunctie van de percelen mogelijk is. Dit geeft de nodige flexibiliteit. Bestaande bedrijfswoningen kunnen gehandhaafd blijven, nieuwvestiging is niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' is tevens een kantoor toegestaan. Daarnaast is een locatie specifiek aangeduid waar uitsluitend educatieve en culturele voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening toegestaan zijn, met de daarbij behorende ondergeschikte dienstverlening en horeca.

#### *Bouwen*

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Daarnaast krijgen de maatschappelijke functies iets ruimere uitbreidingsmogelijkheden (20%) buiten het bouwvlak, waarbij een situeringseis in de vorm van een minimale afstand tot de perceelsgrenzen en een maatvoeringseis te weten een maximale bouwhoogte is opgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte opgenomen voor gebouwen die worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijzondere bouwregeling' zijn geen gebouwen buiten het bouwvlak toegestaan.

### **Recreatie**

#### *Gebruik*

De gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor recreatieve doeleinden met daaraan gelieerde en ondergeschikte horeca. Ter plaatse van de specifieke aanduiding zijn ook volkstuinten toegestaan waarop de stadsbewoners voedings- en/of siergewassen kunnen telen. Deze tuinen liggen niet solitair, maar zijn geclusterd.

#### *Bouwen algemeen*

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig volgebouwd worden, met dien verstande dat maximaal 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van ondergeschikte horeca gebruikt mag worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak gebouwd worden tot een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40 m<sup>2</sup>. Hierbij geldt wel dat het achter de achtergevellijn aanwezige voor de hoofdbestemming bestemde erf voor niet meer dan 50% bebouwd mag worden.

#### *Bouwen volkstuinten*

Op deze gronden mag per volkstuin maximaal 6 m<sup>2</sup> gebouwd worden, waarvan de maximale bouwhoogte 1,20 meter bedraagt.

### **Tuin**

#### *Gebruik*

De gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Het gebruik van deze gronden is exclusief bedoeld voor de eigenaren/gebruikers van de hoofdgebouwen.

### *Bouwen*

Op of in deze gronden zijn uitsluitend aangebouwde bijgebouwen (zoals erkers) toegestaan op de gronden voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw dan wel op minimaal 1,5 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw. Er is tevens bepaald dat de breedte van het bijgebouw maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waaraan het bijgebouw is aangebouwd mag bedragen.

### **Verkeer**

#### *Gebruik*

Alle wegen met een 50 km/u-regime in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de voor de verkeersfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan.

### *Bouwen*

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

### **Verkeer – Railverkeer**

#### *Gebruik*

Het spoor en aangrenzende gronden hebben de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'. Binnen de bestemming zijn naast de voor de verkeersfunctie benodigde bouwwerken tevens groenvoorzieningen, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan.

### *Bouwen*

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

### **Verkeer - Verblijfsgebied**

#### *Gebruik*

Alle overige wegen in het plangebied zijn wegen met een 30 km/u-regime en daarmee bestemd voor 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het betreft hier zowel wijkontsluitingswegen als verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn naast de voor de verkeers/verblijfsfunctie benodigde bouwwerken zoals straatmeubilair, bewegwijzering etc. tevens parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water (waaronder duikers) en speelvoorzieningen toegestaan.

### *Bouwen*

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

## **Wonen**

### *Gebruik*

Het overgrote deel van de kom Brummen heeft de bestemming 'Wonen'. Naast het wonen is binnen de bestemming ruimte voor beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten (aan huis).

### *Aan huis gebonden beroep en bedrijf*

Uitgangspunt is dat beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bijgebouw zijn toegestaan, mits daardoor de woonfunctie en het woonmilieu niet worden aangetast en/of het bestaande voorzieningenniveau niet wordt ontwricht.

Dit uitgangspunt wordt in het bestemmingsplan als volgt vertaald.

### *Aan huis gebonden beroep*

Beroepsmatige activiteiten zijn rechtstreeks toegelaten in de woning alsmede de bijgebouwen. Het gaat hier om dienstverlenende beroepen die in of bij een woning worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie primair blijft, zoals arts, notaris of advocaat. Prostitutie is nadrukkelijk niet toegestaan.

De woning behoudt in overwegende mate haar woonfunctie, in die zin dat maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel. Het betreft hier de 'beroepen aan huis', die volgens vaste jurisprudentie binnen een woonbestemming passen. Voorts moet degene die gebruiker is van de woning, ook degene zijn die het aan huis gebonden beroep uitoefent en mogen vrijstaande bijgebouwen niet worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep.

### *Bedrijf aan huis*

Bedrijf wordt uitsluitend via een ontheffing, onder bepaalde voorwaarden, mogelijk gemaakt. Het betreft hier het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, geheel of overwegend door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel.

Het plan zal geen mogelijkheid bieden om een woonbestemming volledig om te zetten in een bedrijfsbestemming.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen voor de vestiging c.q. uitoefening van een bedrijf vermeld in categorie 3.1 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten dan wel voor de vestiging van een bedrijf dat niet in de categorieën 1 en 2 is vermeld van de Lijst van bedrijfsactiviteiten, onder bepaalde voorwaarden:

1. het bedrijf binnen en buiten het plangebied naar aard en invloed op de omgeving en verschijningsvorm geen onevenredige milieubelasting mag opleveren;
2. bij de beoordeling van de aard en invloed van de milieubelasting van een bedrijf dienen de volgende milieubelastingscomponenten mede in de beoordeling te worden betrokken: geluidhinder, geurproductie, stofuitwerp, trillinghinder, gevaar, straling, verontreiniging van lucht, bodem en grondwater, waarbij tevens gekeken kan worden naar de diversiteit en het al dan niet continue karakter van het bedrijf en de visuele hinder en verkeersaantrekkende werking.

#### *Ontheffingsbevoegdheid*

De ontheffingsbevoegdheid is bedoeld voor het toelaten van een bedrijf aan huis. De ontheffingsbevoegdheid houdt in dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen voor bedrijfsmatige activiteiten waarvoor maximaal 40% van het totale vloeroppervlakte van de woning voor dat doel mag worden gebruikt, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> per woning, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de woning moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit en de bouwverordening;
3. degene die het aan huis gebonden bedrijf uitoefent ook de gebruiker is van de woning;
4. slechts beroepen of bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 en 2 van de als bijlage I bijgevoegde "Lijst aan huis gebonden beroepen en bedrijven";
5. geen onevenredige verstoring mag plaatsvinden van de voorzieningenstructuur;
6. 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 beroep of bedrijf;
7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
8. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
9. reclame- uitingen beperkt moeten blijven een en ander conform de wettelijke bepalingen;
10. het bij de woning behorende bouwperceel niet mag worden gebruikt voor werkzaamheden en opslag ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
11. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf

#### **Overige niet-woonfuncties**

Indien naast de woning tevens een niet-woonfunctie aanwezig is binnen de 'woongebieden', die niet valt onder de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten, dan is deze niet-woonfunctie met een specifieke aanduiding van de ter plaatse gevestigde functie aangegeven. Deze functie is ter plaatse van die aanduiding naast de woonfunctie toegestaan. Burgemeester en wethouders kunnen via een wijzigingsbevoegdheid de niet-woonfunctie uitsluiten, indien deze ophoudt te bestaan.

Het betreft hier de functies: bedrijf in milieucategorie 1 of 2 (en specifiek een bedrijf in milieucategorie 3.1). Voor deze niet-woonfuncties gelden in beginsel de bouwregels van de woonbestemming. Daarbij krijgt de betreffende niet-woonfunctie een uitbreidingsmogelijkheid van 10% ten opzichte van de situatie ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

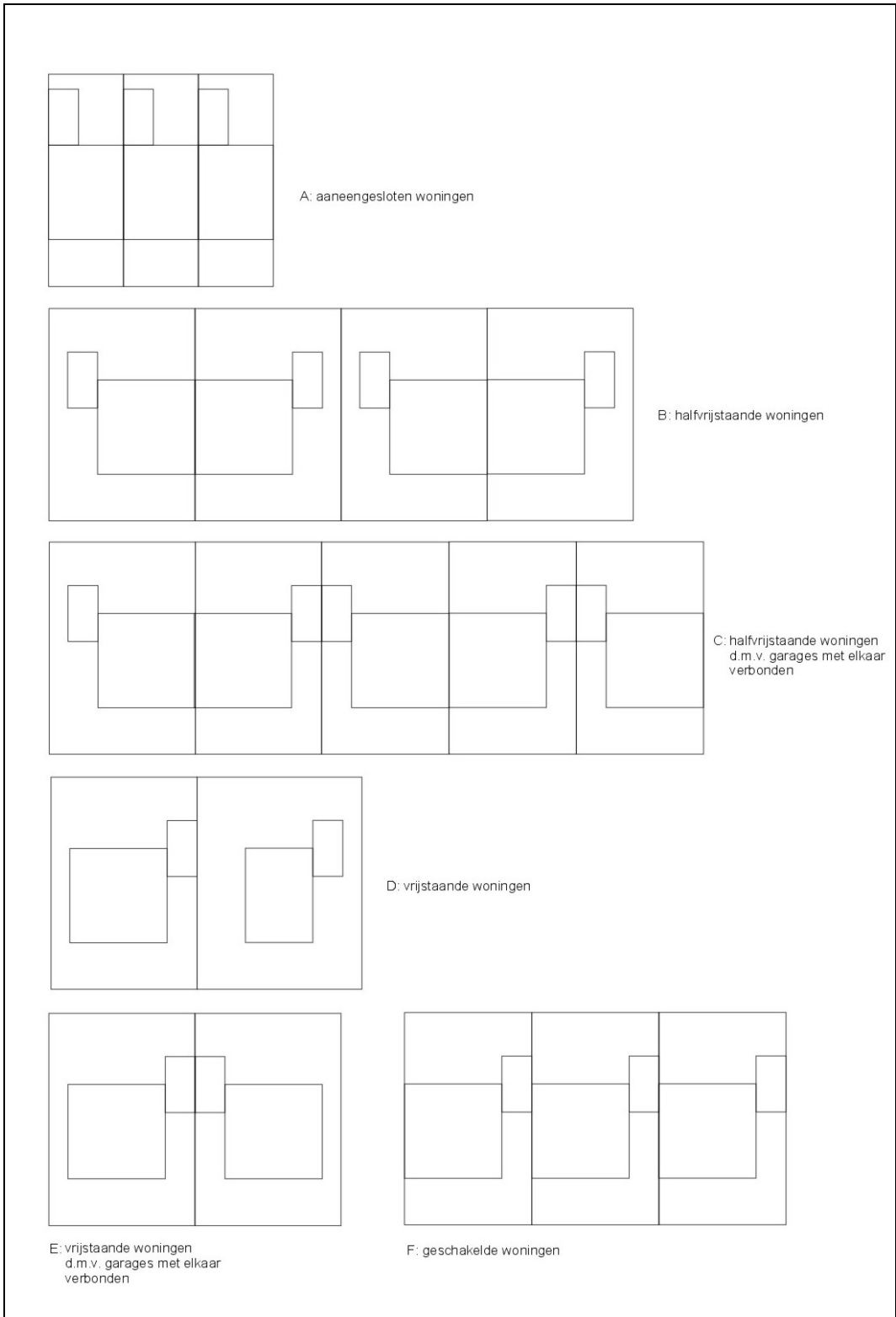
### **Mantelzorg**

Inwoning ten behoeve van mantelzorg is alleen toegestaan als het gaat om afhankelijke woonruimte. In het bestemmingsplan is geregeld dat zowel in delen van het hoofdgebouw dan wel in vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen inwoning wordt toegestaan ten behoeve van mantelzorg onder de volgende voorwaarden:

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. op het perceel een woning aanwezig dient te zijn;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en bedrijven;
4. per woning maximaal één ontheffing ten behoeve van inwoning voor mantelzorg mag worden verleend;
5. inwoning in beginsel plaatsvindt, bij, in of direct aansluitend aan de woning, waarbij de afhankelijke woonruimte een onderlinge verbinding met de woning dient te hebben;
6. het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte uitsluitend is toegestaan indien realisering van de inwoning in of aan het hoofdgebouw voor de inwoner of andere bewoner(s) onredelijk bezwarend is en het bijgebouw op maximaal 10 meter van het hoofdgebouw staat;
7. maximaal 60 m<sup>2</sup> van hoofdgebouw en/of bijgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van de inwoning;
8. burgemeester en wethouders kunnen de ontheffing intrekken indien de noodzaak vanuit oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### *Wijzigingsbevoegdheid*

Op enkele locaties is een gebiedsaanduiding 'Wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen teneinde enkele nieuwe woningen toe te staan. Deze woningen waren reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, maar hiervoor is nog geen bouwvergunning afgegeven. Aangezien de bestemming in het vigerende bestemmingsplan dusdanig ruim is, dat niet bepaald kan worden waar de nieuwe woning gesitueerd wordt, is ervoor gekozen om deze woningen door middel van een wijzigingsbevoegdheid op te nemen.



Woningtypen

### **Woningtypen**

Alle gebouwen, aangebouwd of vrijstaand, die in ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw worden gerekend tot de bijgebouwen.

Bewoning van vrijstaande bijgebouwen is echter uitgesloten (inwoning voor mantelzorg daargelaten).

### **Bouwen**

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

Er zijn verschillende woningtypen te onderscheiden, die naar aard en karakter verschillend zijn. Achtereenvolgens zijn dit vrijstaande woningen, halfvrijstaande woningen, geschakelde woningen en aaneengesloten woningen. De gestapelde woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen - 2'. Op de vorige pagina is het onderscheid in woningtypen gevisualiseerd.

### Hoofdgebouwen

Wat de bouwmogelijkheden van hoofdgebouwen betreft gelden de volgende regels:

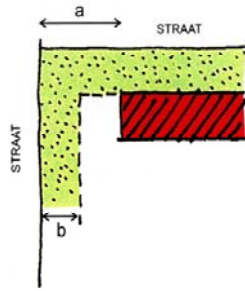
- de voorgevelbouwrens ligt op de feitelijke voorgevel van het hoofdgebouw;
- bij vervangende nieuwbouw mag de voorgevel van een hoofdgebouw tot maximaal 1 meter achter de voorgevelbouwrens worden gebouwd;
- de maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding, waarbij de volgende uniforme hoogten worden aangehouden:

<b>Woning</b>	<b>Goothoogte</b>	<b>Bouwhoogte</b>
Één bouwlaag met kap	3	7
Twee bouwlagen met kap	6	10
Één bouwlaag zonder kap	4	4
Twee bouwlagen zonder kap	7	7
Drie bouwlagen zonder kap	10	10

Een uitzondering geldt voor de gevallen waarin de bestaande hoogtes hoger zijn, in dat geval worden de hogere (feitelijke) hoogtes aangehouden. De goothoogte is de hoogte vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-board of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

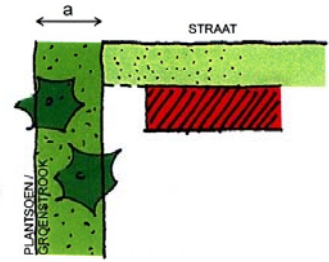
1

Als geldt:  $a > 3$  meter  
dan geldt:  
 $b = 3$  meter



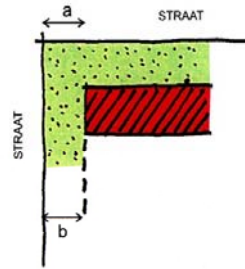
4

Als geldt:  $a \geq 3$  meter  
dan geldt:  
géén zijtuinstrook  
Als geldt:  $a < 3$  meter  
dan geldt:  
zijtuinstrook cf. voorbeeld 1,2 en 3



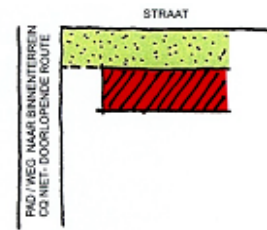
2

Als geldt:  $a < 3$  meter én  
 $a > 1$  meter  
dan geldt:  
 $b = a$  meter



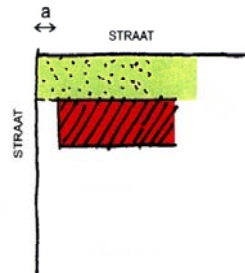
5

géén zijtuinstrook



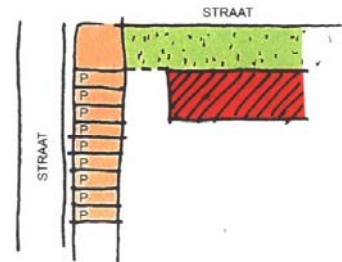
3

Als geldt:  $a \leq 1$  meter  
dan geldt:  
géén zijtuinstrook

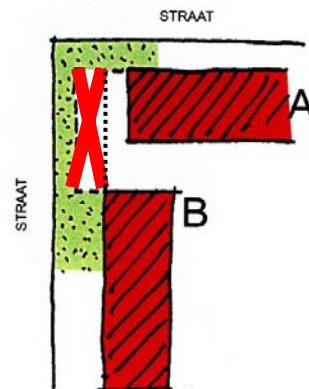


6

Géén zijtuinstrook



voor alle geschetste situaties geldt dat het niet de bedoeling is dat de bijgebouwen van woning A vóór de voorgevel van woning B uitkomen zoals in onderstaande schets weergegeven wordt.



### Hoekpercelen

N.B. op de afbeelding is de systematiek van de grens tussen de bestemmingen Tuin en Wonen op 3 meter vanaf de voorgevelbouwgrens niet visueel gemaakt



Het gaat hierbij om de 'kniklijn' van de gevel van het hoofdgebouw met het daarboven gelegen (schuine) dak. De goothoogte heeft dus nooit betrekking op de goot van een dakkapel. Bij hoofdgebouwen met een lessenaarsdak is de 'kniklijn' de goothoogte en de 'hoge' zijde van het dak de maximale bouwhoogte.

- per woningtype worden de verschillende situeringeisen als hieronder gehanteerd:

Woningtype	maximale diepte
	woning (hoofdgebouw)
vrijstaand	15 m <sup>1</sup>
half-vrijstaand	15 m <sup>1</sup>
geschakeld	12 m <sup>1</sup>
aaneengesloten	10 m <sup>1</sup>

**N.B.** De regels betreffende de situeringeisen, zoals hierboven gehanteerd, zijn niet van toepassing indien de bestaande diepte van de woning ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de voorgeschreven maximale diepte overschrijdt.

#### Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

De situering van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gerelateerd aan de situering van de feitelijke woning en niet aan de mogelijke situering van woningen. De situering van bijgebouwen mag in beginsel uitsluitend plaatsvinden op 3 meter vanaf de voorgevellijn (dit wordt gedefinieerd als de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen).

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen op hoekpercelen gelden de volgende regels:

- in principe wordt een strook van 3 meter vrijgehouden in de zijtuin, indien deze grenst aan doorgaande wegen (de zijtuinstrook). Zo wordt voorkomen, dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de perceelsgrens worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de zijdelingse perceelsgrens leiden tot vernauwing en verstening van het woongebied. Dit wordt stedenbouwkundig niet acceptabel geacht. Bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen in deze zijtuinstrook worden niet wegbestemd. Echter, nieuwe bouwaanvragen zullen worden getoetst aan dit beleid.
- de minimale afstand van aangebouwde bijgebouwen tot de achterste perceelsgrens bedraagt 8 meter. Binnen deze afstand is een aangebouwde aan- en/of uitbouw dan wel aangebouwd bijgebouw toegestaan van maximaal 10 m<sup>2</sup>;
- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 70 m<sup>2</sup>, mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 60%;
- de maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- de maximale bouwhoogte bedraagt 6 meter;
- indien een bestaande woning op minder dan 1 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens is gesitueerd, wordt ervoor gekozen om op die strook wel aan- en uitbouwen

en bijgebouwen toe te staan. In feite heeft immers de versterking hier al plaatsgevonden;

- er geldt geen zijtuinstrook indien de woning gelegen is aan een groenstrook van minimaal 3 meter breed of een pad/weg naar binnenterreinen (niet doorlopende routes);
- wel dient in alle gevallen voorkomen te worden dat op een hoekperceel aan- en uitbouwen en bijgebouwen komen te liggen voor de voorgevellijn van woningen, die op de zijstraat zijn georiënteerd. Dit wordt dan ook niet toegestaan. Zie de afbeelding op de pagina 75.

#### Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 2 meter bedraagt. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.

### **Wonen - 2**

#### *Gebruik*

De bestemming 'Wonen - 2' is bedoeld voor de gestapelde woningen binnen het plangebied. Detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding ter zake. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' zijn uitsluitend woonzorgenheden toegestaan.

#### *Bouwen*

Voor de gestapelde woningen zijn bouwvlakken op de verbeelding opgenomen die volledig bebouwd mogen worden. Ook bijgebouwen zijn alleen toegestaan binnen bouwvlakken (ofwel aansluitend aan de hoofdmassa, dan wel binnen een apart bouwvlak).

De maximale goothoogte en maximale bouwhoogte van de gebouwen staan op de verbeelding vermeld. Voor het overige gelden zoveel mogelijk dezelfde regels als binnen de bestemming 'Wonen'.

### **Leiding – Gas (dubbelbestemming)**

De gronden rondom de gastransportleiding in het plangebied hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Gas'. Op de verbeelding is een beschermingszone opgenomen voor de gastransportleiding. Deze beschermingszone dient voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de betreffende leiding. Daarnaast dient deze zone ook voor de bescherming van mensen en ter voorkoming van schade aan gebouwen.

De dubbelbestemming legt twee beperkingen op aan de onderliggende bestemmingen. Ten eerste mag binnen de dubbelbestemming in beginsel niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan aan de dubbelbestemming. Burgemeester en wethouders kunnen echter ontheffing verlenen van dit verbod onder bepaalde voorwaarden. Ten tweede mogen binnen de dubbelbestemming bepaalde werken en werkzaamheden niet zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd, zoals graafwerkzaamheden en het aanbrengen van diepgewortelde beplanting.



## 7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen waarvan de financieel-economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond. Ook vormt het bestemmingsplan geen basis voor een (nieuw) bouwplan, zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er is dan ook geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan, aangezien er geen sprake is van kosten die verhaald moeten worden.

Voor nieuwe ontwikkelingen worden eigen procedures gevoerd buiten het actualiseren van het komplan om. Enkel indien de procedures tijdig zijn afgerond, is de nieuwe ontwikkeling in het komplan opgenomen, als zijnde een bestaande situatie.



## 8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Algemeen

De wettelijke procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben hun visie omtrent het plan te geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Het wettelijk vooroverleg en inspraak hebben in 2006 plaatsgevonden, op basis van de toen geldende regelgeving (Wet op de Ruimtelijke Ordening en Besluit ruimtelijke ordening). Derhalve wordt in dit hoofdstuk verwezen naar de wet- en regelgeving zoals die gold ten tijde van het vooroverleg en de inspraak. Inmiddels zal de bestemmingsplanprocedure worden voorgezet onder de Wet ruimtelijke ordening zoals deze per 1 juli 2008 geldt.

### 8.2 Wettelijk vooroverleg

Artikel 10 Bro 1985 geeft aan dat Burgemeester en Wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voert met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen. Waar nodig, overleg dienen te plegen met besturen van andere gemeenten, provinciale diensten, de inspecteur van de ruimtelijke ordening en andere instanties die belast zijn met de behartiging van belangen die met het plan zijn gemoeid.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan voor de Kom Brummen is aan diverse organisaties en instanties voorgelegd in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening. De volgende organisatie en instanties zijn aangeschreven:

1. VROM-Inspectie, Regio Oost;
2. Ministerie van Economische Zaken, Regio Oost;
3. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Rijkswaterstaat Oost Nederland;
4. Provincie Gelderland;
5. Waterschap Veluwe;
6. Vitens Gelderland;
7. Kamer van Koophandel Veluwe en Twente;
8. N.V. Gasunie;
9. Tennet B.V., Transmission System Operator;
10. ProRail;

11. NUON Infra Oost;
12. Gelders Genootschap;
13. Brandweer Brummen.

Van de instanties genoemd onder 1 tot en met 10 is een reactie ontvangen. In de 'Reactienota bestemmingsplan Kom Brummen' dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van onze reactie. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de reacties.

### **8.3 Inspraak**

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Het voorontwerp bestemmingsplan Kom Brummen heeft met ingang van 15 juni 2006 tot en met 27 juli 2006 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn inspraakreacties kenbaar gemaakt. Daarnaast is op 19 juni 2006 een informatiebijeenkomst gehouden en op 3 juli 2006 een officiële inspraakavond.

In de 'Reactienota bestemmingsplan Kom Brummen' dat als separate bijlage bij dit bestemmingsplan hoort zijn de ingekomen reacties samengevat en voorzien van onze reactie. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de reacties.

### **8.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Brummen heeft vanaf 25 juni 2009 tot en met 26 augustus 2009 (6 weken) ter inzage gelegen in Brummen. In deze periode zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. De ingebrachte zienswijzen zijn samengevat en voorzien van onze reactie in de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kom Brummen', dat als separate bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Voorliggend bestemmingsplan is, waar nodig, aangepast naar aanleiding van de reacties.

## **BIJLAGEN**

**bij de toelichting**







## Bijlage 1: Monumentenlijst

Overzicht rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten,  
Monumentenlijst gemeente Brummen, oktober 2008

Overzicht rijksmonumenten				
	Adres	Plaats	Periode	Typering
1	Arnhemsestraat 26	Brummen	1904	Dubbel woonhuis
2	Arnhemsestraat 28	Brummen	1904	Dubbel woonhuis
3	Arnhemsestraat 43	Brummen	1843	Herenhuis
4	Arnhemsestraat 51	Brummen	1840	Woning met tuinmuur
5	Arnhemsestraat 56	Brummen	1929	Villa
6	Arnhemsestraat 60	Brummen	1843	Landhuis
7	Arnhemsestraat 159	Brummen	1811	Boerderij
8	Bronkhorsterweg 15	Brummen	- ?	Woning
9	Bronkhorsterweg 16	Brummen	1857	<i>Hbpl</i> - stalgebouw met woning
10	Bronkhorsterweg 18	Brummen	ca. 1835	<i>Hbpl</i> - hoofdgebouw
11	Burgemeester de Wijslaan 6	Brummen	1890	Villa
12	Dorpsstraat 57	Hall	"laatgotisch"	Kerk
13	Dorpsstraat <i>bij</i> 57	Hall	"laatgotisch"	(kerk) Toren
14	Eerbeekseweg 6	Brummen	17e eeuws	<i>Hbpl</i> - hoofdgebouw
15	Eerbeekseweg 10	Brummen	begin 20e eeuw	<i>Hbpl</i> - portierswoning
16	Emperweg 82	Brummen	18e eeuws	Boerderij
17	Emperweg 84	Brummen	1669	Boerderij
18	Emperweg 94	Brummen	- ?	Boerderij
19	Hammelerweg 10\Kerkstraat10*	Brummen	begin 19e eeuw	Landhuis
20	Hazenbergh 24	Brummen	1829	Landhuis
21	IJsselstraat 1			
22	Kanaalweg 1	Eerbeek	1860	Watermolen
23	Kerkstraat 17	Brummen	15e eeuws	Kerk
24	Kerkstraat <i>bij</i> 17	Brummen	omstreeks 1500	(kerk) Toren
25	Marktplein 18	Brummen		
26	M.Putstraat 16			
27	Piepenbeltweg 1			
28	Piepenbeltweg 3			
29	Piepenbeltweg 5			
30	Prinses Irenelaan 2	Brummen	1880	Grafmonument
31	Prof. Weeberlaan 1			
32	Rhienderensestraat 24	Hall	-	Jachthuis, koetshuis enz.
33	Spankerenseweg 16	Leuvenheim	1910	Landhuis
34	Spoorstraat 1	Brummen	1912	complex landhuis
35	Voorsterweg 135			

<b>Overzicht rijksmonumenten</b>				
	<b>Adres</b>	<b>Plaats</b>	<b>Periode</b>	<b>Typering</b>
	Voorsterweg 137 (hbpl-C)	Brummen	midden 18e eeuw	Hbpl - koetshuis
	Voorsterweg 139 (hbpl-C)	Brummen	midden 16e eeuw	Hbpl - hoofdgebouw
	Voorsterweg 142, 144 (hbpl-C)	Brummen	1860	Hbpl - dubbele bosarbeiderswoning
	Voorsterweg 148 (hbpl-C)	Brummen	laat 18e eeuws	Hbpl - boerderij
36	Voorsterweg 161 -161a	Empe	1908	<i>Hbpl</i> - koetshuis met schuurtje
37	Voorsterweg 166-168-170-172	Empe	16e eeuw	<i>Hbpl</i> - hoofdgebouw
	Voorstondensestraat 2 (hbpl-C)	Brummen	1860	Hbpl - boerderij
38	Windheuvelstraat 1	Brummen	1909	Boerderij (en bijenstal)
39	Zutphensestraat 23			
40	Zutphensestraat 33			
41	Zutphensestraat 53			
42	Zutphensestraat 71			
43	Zutphensestraat 92			
44	Zutphensestraat 386			
	Geldersche toren			
	-----			
	<b>Historische buitenplaatsen</b>			
	Voorsterweg 139 e.a.	Voorstonden	-	Hbpl
	Voorsterweg 166 e.a.			
	Eerbeekseweg bij 6	Brummen	-	Hbpl
	Bronkhorsterweg 18	Brummen	-	
	Zutphensestraatweg	Leuvenheim	-	Hbpl

#### **Overzicht gemeentelijke monumenten**

	<b>Adres</b>	<b>Plaats</b>	<b>Periode</b>	<b>Typering</b>
1	Arnhemsestraat 13	Brummen	ca. 1870	Villa
2	Arnhemsestraat 15	Brummen	ca. 1870	Villa
3	Arnhemsestraat 17	Brummen	ca. 1885	Villa
4	Arnhemsestraat 18	Brummen	ca. 1850	Woonhuis
5	Arnhemsestraat 20	Brummen	ca. 1850	Woonhuis
6	Arnhemsestraat 29	Brummen	ca. 1890	Woonhuis
7	Arnhemsestraat 31	Brummen	ca. 1890	Woonhuis
8	Arnhemsestraat 32	Brummen	18e eeuw	Woonhuis
9	Arnhemsestraat 34	Brummen	eind 19e eeuw	Woonhuis
10	Arnhemsestraat 37	Brummen	begin 20e eeuw	Woonhuis
11	Arnhemsestraat 44	Brummen	voor 1833	Notarishuis
12	(BIJ) Arnhemsestraat 51	Brummen	ca. 1840	Tuinmuur

**Overzicht gemeentelijke monumenten**

	<b>Adres</b>	<b>Plaats</b>	<b>Periode</b>	<b>Typering</b>
13	Boshoffweg 2	Eerbeek	ca. 1835	Woonhuis
14	Burgemeester de Wijslaan 2	Brummen	ca. 1890	Villa
15	Burgemeester de Wijslaan 8	Brummen	1894	Villa
16	Burgemeester de Wijslaan 10	Brummen	ca. 1900	Villa
17	Burgemeester de Wijslaan 12	Brummen	ca. 1900	Villa
18	Burgemeester de Wijslaan 14	Brummen	1890	Villa
19	Burgemeester de Wijslaan 16	Brummen	1889	Woonhuis
20	Cortenooverseweg 85	Brummen	1878	Boerderij
21	Dr. Gunningstraat 15	Eerbeek	1888	Pastorie N.H. - kerk
22	Eerbeekseweg 15	Brummen	ca. 1850	Boerderij
23	Eerbeekseweg 17	Brummen	ca. 1850	Boerderij
24	Elzenbosweg 20	Brummen	1865	Landhuis
25	Engelenburgerlaan 29	Brummen	ca. 1890	Koetshuis annex tuinmanswoning
26	Engelenburgerlaan 31	Brummen	1890	Villa
27	Harderwijkerweg 16	Eerbeek	1858/1859	Boerderij/boswachtershuis
28	Het Hungeling 1-3	Eerbeek		
29	(BIJ) Het Hungeling 12	Eerbeek	ca. 1850 - 1900	Schuurberg
30	Kanaalweg 6	Eerbeek	18e eeuw	Boerderij
31	(BIJ) Knoevenoordstraat 55	Brummen	ca. 1875 - 1925	Schuurberg
32	Knoevenoordstraat 70			
33	Lageweg 42	Eerbeek	ca. 1910	Villa
34	Marktplein	Brummen	ca.1826	Dorpsspomp
35	Marktplein	Brummen	ca. 1930	Muziektent
36	Marktplein 9	Brummen	ca. 1850	Woonhuis
37	Marktplein 12	Brummen	1905	Woonhuis
38	Marten Putstraat 5	Brummen	ca. 1885	Woonhuis
39	Marten Putstraat 14	Brummen	ca. 1895	Woonhuis
40	Molenstraat 3	Eerbeek	1902	Woonhuis
41	Plagweg 15	Empe	ca. 1902	Kerkgebouw
42	Rijksweg 5	Empe	ca. 1900	Villa
43	Slatweg 4	Hall	1895	Woonhuis
44	Slatweg 15	Hall	ca. 1880	Boerderij
45	Smeestraat 22 en 24	Eerbeek	ca.1840	Boerderij
46	Stationsstraat 2	Eerbeek	1886	Stationsgebouw
47	Tuinstraat 59	Brummen	ca. 1855	Villa
48	Tuinstraat 65	Brummen	ca. 1855	Woonhuis
49	Voorsterweg 125	Oeken	1929	Openbare basisschool

**Overzicht gemeentelijke monumenten**

	<b>Adres</b>	<b>Plaats</b>	<b>Periode</b>	<b>Typering</b>
50	Wedinkerf 9	Eerbeek	1848	T-Halsboerderij
51	Wilhelminastraat 4	Brummen	ca. 1900	Woonhuis
52	Wilhelminastraat 6	Brummen	ca. 1900	Woonhuis
53	Wilhelminastraat 16	Brummen	ca. 1890	Woonhuis
54	Windheuvelstraat 3	Brummen		
55	Ydinkerf 26	Eerbeek	1848	T-Halsboerderij
56	Zegerijstraat 3	Brummen	1895	Woonhuis
57	Zegerijstraat 14	Brummen	2e helft 19e eeuw	Woonhuis
58	Zegerijstraat 16	Brummen	2e helft 19e eeuw	Woonhuis
59	Zegerijstraat 18	Brummen	ca. 1900	Woonhuis
60	Zutphensestraat 1	Brummen	1910	Woonhuis
61	Zutphensestraat 2	Brummen	1905	Woonhuis
62	Zutphensestraat 3	Brummen	1910	Woonhuis
63	Zutphensestraat 6	Brummen	eind 19e eeuw	Villa
64	Zutphensestraat 10	Brummen	eind 19e eeuw	Woonhuis
65	Zutphensestraat 12	Brummen	ca. 1900	Villa
66	Zutphensestraat 13	Brummen	ca. 1900	Woonhuis
67	Zutphensestraat 14	Brummen	ca. 1850	Woonhuis
68	Zutphensestraat 15	Brummen	ca. 1880	Woonhuis
69	Zutphensestraat 17	Brummen	eind 19e eeuw	Woonhuis
70	Zutphensestraat 41	Brummen	1850	Villa
71	Zutphensestraat 81	Brummen	2e helft 19e eeuw	Woonhuis
72	Zutphensestraat 87	Brummen	1870	Woonhuis
73	Zutphensestraat 175	Brummen	1884	Landhuis
74	Zutphensestraat 292	Brummen	1810/1855	Woonhuis/koetshuis
75	Zutphensestraat 388	Brummen		

## **Bijlage 2: Onderzoek belemmeringen legalisatie Zutphensestraat 157, 159, 159a en 159b**

### **Algemeen**

In het verleden is in het kader van de handhavingstaken van de gemeente onderzocht of de woningen aan de Zutphensestraat 157, 159, 159a en b (overgangsrecht) welke in strijd met het bestemmingsplan zijn een woonbestemming kunnen krijgen.

In de omgeving en dan met name ten zuiden van deze woningen komt een overwegend woongebied voor. Een woonfunctie zou aansluiten bij het gebruik in de omgeving. Voorts is onderzocht in hoeverre er belemmeringen zouden zijn vanuit milieu-aspecten. Uit de beschouwing komt naar voren dat er geen belemmeringen worden voorzien voor het toekennen van een woonbestemming.

### **Geluid**

Voor de ontwikkeling van Elzenbos ten behoeve van de bouw van circa 730 woningen is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan zal de eerste fase van deze uitbreiding gerealiseerd worden. Deze fase omvat onder andere 133 woningen en een rotonde als aansluiting op de Zutphensestraat.

In de Wet geluidhinder en de daarbij behorende uitvoeringsbesluiten zijn normen en grenswaarden opgenomen voor toelaatbare geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer, op geluidsgevoelige objecten, waaronder woningen. Soms zal deze geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Als uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde niet kan worden gehaald kan door burgemeester en wethouders een hogere geluidwaarde dan de voorkeursgrenswaarde worden vastgesteld.

### **Reconstructie-effect**

Wanneer een wegvak fysiek wijzigt dient er onderzoek plaats te vinden of er voor de aanwezige woningen in de onderzoekszone van het te reconstrueren wegvak een verslechtering met 2 dB of meer in geluid optreedt. Dit wordt het reconstructie-effect genoemd.

In het akoestisch onderzoek wordt bekeken of er voor de bestaande woningen sprake is van een reconstructie-effect. Om dat te kunnen beoordelen dient per (bestaande) woning eerst te worden bepaald wat de ten hoogste toelaatbare waarde is op grond van artikel 100 van de Wet geluidhinder. Dit artikel bepaald onder andere dat indien niet eerder hogere waarde is verleend, de voorsituatie de hoogst toelaatbare waarde is. In het verleden

is geen hogere grenswaarde verleend voor de bestaande woningen. De gemeten/berekende waarde in de voorsituatie (2007, voor reconstructie) bedroeg voor sommige woningen hoger dan 48 dB. In de Wet geluidhinder op grond van artikel 100 lid 3 wordt de waarde in de voorsituatie de hoogst toelaatbare geluidbelasting.

### **Vaststelling hogere waarde**

Voor de bestaande woningen aan de Zutphensestraat 157, 159, 159a en 159 b is vanwege reconstructie, namelijk de realisatie van een rotonde in de Zutphensestraat, de geluidbelasting aan de gevel berekend. De rekenresultaten voor 2007 (voor de aanleg van de rotonde) en de rekenresultaten van 2017 (toekomstige situatie na aanleg rotonde) zijn in een akoestisch onderzoek weergegeven.

### **Resultaat**

Voor de woningen aan de Zutphensestraat 157, 159, 159a en 159 b is uit het akoestisch onderzoek gebleken dat er sprake is van een reconstructie-effect. Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting in voorsituatie (in 2007) 57 dB bedraagt. De geluidbelasting in de toekomstige situatie (na aanleg rotonde) in 2017 bedraagt 59 dB. De vastgestelde hogere waarde bedraagt daardoor 59 dB.

Bron: Rapport BRO 211x00895.043053\_1

## **Lucht**

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Met name hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als "Wet luchtkwaliteit". Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet worden overschreden. Deze 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.



### **Besluit NIBM (van kracht op 15 november 2007)**

Deze Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) legt vast, wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 1%.

### **Regeling niet in betekende mate**

In deze regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven.

### **Conclusie**

Gezien het plangebied hoeft geen specifiek onderzoek uitgevoerd te worden naar de luchtkwaliteit. Vanwege het aspect lucht worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

## **Bodem**

De Woningwet richt zich op de bodemkwaliteit in relatie tot het geplande gebruik, de Wet bodembescherming richt zich daarentegen voornamelijk op het huidige gebruik. De bodemtoets uit de Woningwet richt zich op de risico's voor gebruikers, voor de Wet bodembescherming zijn zowel humane risico's als de risico's voor het ecosysteem en verspreiding van belang.

De saneringsregeling van de wet bodembescherming is gericht op ernstige verontreiniging, terwijl voor de Woningwet zowel ernstige als niet-ernstige verontreiniging onder de bodemtoets vallen. Dit betekent dat voor iedere locatie in het kader van een ruimtelijke onderbouwing onderzoek gedaan moet worden naar de gesteldheid van de bodem, tenzij hiervoor voldoende informatie aanwezig is of er geen wijzigingen in fundering e.d. in het plangebied plaatsvinden.

### **Conclusie**

Voor de betreffende percelen zijn geen andere bodemonderzoeken uitgevoerd dan de onderzoeken die staan beschreven in het bestemmingsplan "Kom Brummen".

Bron; bodemonderzoek van de Klinker 930527RB.310.

## **Externe veiligheid**

Binnen Nederland ligt een ruimtelijke claim van verschillende functies. Deze claim kan botsen met de begrippen omtrent veiligheid.

Eén van de kerntaken van de overheid is het bieden van een veilige leefomgeving voor haar burgers. In die zin draagt de gemeente een belangrijke verantwoordelijkheid als het gaat om veiligheid. Om die verantwoordelijkheid in te vullen kan de gemeente er niet omheen een heldere visie op veiligheid binnen haar gemeentegrenzen te hebben.

Tegelijkertijd moet er een afweging zijn tussen de ambities enerzijds en de maatschappelijke kosten anderzijds. Hoge veiligheidsambities hebben immers grote financiële consequenties. Het spanningsveld tussen veiligheidsniveau en acceptabele maatschappelijke kosten vraagt dan ook om een heldere visie op het veiligheidsvraagstuk.

Voor VROM is het van belang dat er een balans is tussen een adequaat voorzieningsniveau en ondernemersklimaat en de ruimtelijke kwaliteit.

### **Uitwerkingen**

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Hierbij wordt verondersteld dat een (fictieve) persoon zich gedurende 24 uur per dag gedurende een heel jaar, onbeschermd op een plaats bevindt. De grenswaarde van het plaatsgebonden risico mag niet worden overschreden. Deze is voor nieuwe situaties 1 op de 1.000.000, en voor bestaande situaties 1 op de 100.000.

Het groepsrisico (GR) wordt naast de mogelijke ongevallen en bijbehorende ongevals-frequentie bepaald door de aanwezige mensen in de nabijheid van een eventueel ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe hoog het aantal slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de aanwezige mensen. Het gaat hier om een oriënterende waarde.

Onder mobiele bronnen wordt verstaan het vervoer van gevaarlijke stoffen, over de weg, het spoor en buisleidingen.

### **Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI)**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Besluit heeft als doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het besluit het bevoegde gezag in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen en dergelijke) en risicovolle bedrijven.

Binnen en rondom het plangebied zijn geen BEVI-bedrijven en/of BRZO bedrijven gesitueerd.

### Conclusie

Vanwege het aspect externe veiligheid worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde omzetting.

## Bedrijvigheid

Bij de beoordeling welke bedrijven van invloed zijn op het plangebied is gebruik gemaakt van de vergunning of AmvB (wettelijke afstanden) en Bedrijven en milieuzonering (uitgave van de VNG) het zogenoemde Groene Boekje. Hierin staan afstanden voor geur, stof, geluid, en gevaar die gebaseerd zijn op nieuwe bedrijven die gesitueerd worden ten opzichte van een rustige woonwijk. Indien het bedrijf afwijkt door grootte, technische voorzieningen etc. is het mogelijk gemotiveerd af te wijken van deze indicatieve afstanden. De afstanden gelden tussen de perceelsgrens van de inrichting van het bedrijf en de gevel van de woningen van derden. Bij de beoordeling van de bedrijvigheid is uitgegaan van de indicatieve afstanden tenzij in de milieuvergunning of AmvB andere normen zijn opgenomen.

### Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Bij de inventarisatie zijn alle bedrijven bekeken die binnen 200 meter van het plangebied liggen. De inventarisatie is uitgevoerd op basis van het digitale bedrijven bestand (Stramis). Omdat niet elk bedrijf zich aan- of afmeldt als Wet milieubeheer-plichtig bedrijf is dit bestand niet 100% betrouwbaar. Hierdoor kunnen bedrijven en/of activiteiten over het hoofd zijn gezien.

Naam Inrichting	Straat	Nr.	Vergunning / Melding	Grootste contour	Van invloed
Campo Brummen	Mercuriusweg	1-5	Hw 92	Geluid	Nee
N.V Nuon Infra Oost	Mercuriusweg	2	AmvB 1974	Geluid	Nee
Roodink	Mercuriusweg	4	Verg 2007	Geluid	Nee
Gelderland Hekwerken	Mercuriusweg	4a	AmvB 2003	Geluid	Nee
Van Ommeren Vlees	Mercuriusweg	4b	AmvB 2004	Geluid	Nee
Warmteplan	Mercuriusweg	4c	AmvB 2004	Geluid	Nee
Petrie's Rijlaarzen B.V.	Mercuriusweg	9	Verg 1999	Geluid	Nee
Vink metaalwarenfabriek voorheen van Blankers Metaal	Mercuriusweg	10	Verg in oprichting	Geluid	Nee
c. van dijk	Mercuriusweg	10	AmvB 2006	Geluid	Nee
Teak & Living	Mercuriusweg	10	AmvB 2004	Geluid	Nee

Naam Inrichting	Straat	Nr.	Vergunning / Melding	Grootste contour	Van invloed
L. Wijnbergen Dierbenodigdheden / Ambulante handel	Mercuriusweg	10	AmvB 2003	Geluid	Nee
RAAP Archeologisch Adviesbureau	Mercuriusweg	10	AmvB 2004	Geluid	Nee
Vink Holding B.V.	Mercuriusweg	10	AmvB 2002	Geluid	Nee
Vortex B.V.	Mercuriusweg	10	AmvB 2004	Geluid	Nee
Verrij Woninginrichting	Vulcanusweg	1	AmvB 1999	Geluid	Ja
Kersten Kunststofcoatings B.V.	Vulcanusweg	2	Verg 1995	Geluid	Nee
Autoparts Brummen B.V.	Zutphensestraat	161	AmvB 2003	Geluid	Ja
Classic Centre Brummen	Zutphensestraat	161	AmvB 2003	Geluid	Ja
Van der Beek & Unk	Zutphensestraat	161	AmvB 2003	Geluid	Ja
Woodcare	Zutphensestraat	161	AmvB 2003	Geluid	Ja

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat binnen de straal van 200 meter alleen Vulcanusweg 1 en de Zutphensestraat 161 van invloed zijn. De inrichtingen die van invloed zijn vallen allen onder een AmvB besluit op grond van art. 8.40 van de Wet milieubeheer. In de art. 8.40 AmvB's wordt bescherming geboden aan woningen. Zo moeten de bedrijven voldoen aan de geluidnormen die gelden op de gevels van woningen.

### Conclusie

Vanuit ruimtelijk oogpunt en uit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn voor omzetting van de bedrijfspanden aan de Zutphensestraat 157, 159, 159a en 159b naar burgerwoning. De invloed op de omgeving van het gebruik als burgerwoning is vergelijkbaar met het gebruik als bedrijfspand. Bovendien grenzen de panden aan de zuidzijde aan woongebied. Een woonbestemming voor deze panden sluit goed aan bij dit woongebied. Aan het omzetten van de bedrijfspanden naar burgerwoning zijn enkele voorwaarden verbonden. De bedrijven gevestigd in het pand aan de Zutphensestraat 161 dienen te voldoen aan de geluidsnormen zoals gesteld in het Activiteitenbesluit en de omzetting mag niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering van de bedrijven gevestigd in het pand aan Zutphensestraat 161. De geluidsnormen gelden al op de gevels van de panden aan Zutphensestraat 157, 159 en 159b. De opname van een woonbestemming voor de vier panden leidt niet tot een beperking van de bedrijfsvoering van het pand aan Zutphensestraat 161 ten opzichte van de bestaande situatie. Bepalend hiervoor is, met name het feit dat het gebruik van de panden aan Zutphensestraat 157, 159 en 159b als burgerwoning onder het overgangsrecht van het geldende bestem-

mingsplan valt. Deze panden vormen daarmee in de bestaande situatie het referentiepunt voor de milieuvergunning. Geconcludeerd mag worden dat er geen belemmeringen zijn voor de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning van de woningen aan de Zutphensestraat 157, 159, 159a en 159b.



**Regels**





## **BIJLAGEN**

**bij de regels**

