

Bestemmingsplan ‘Koppelenburg-Zuid Brummen’
(NL.IMRO.0213.BPBRKOM100009-va01)

Nota beantwoording zienswijzen en ambtelijke aanpassing

Definitieve versie t.b.v. de besluitvormende raadsvergadering van maart 2015

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Koppelenburg –Zuid Brummen' (NL.IMRO.0213.BPBRKOM100009-on01) heeft van 4 september 2014 tot en met 15 oktober 2014 voor een zienswijzentermijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzentermijn is er op 10 september 2014 voor belangstellenden een inloopavond georganiseerd in Het Koetshuis van het Gemeentehuis in Brummen. Tijdens de zienswijzentermijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zowel een mondelinge als een schriftelijke zienswijze in te dienen. De ingekomen zienswijzen worden in deze nota afgewogen. Van onze overlegpartners zijn geen reacties binnengekomen. Ambtelijk zijn er twee wijzigingen in het plan aangebracht.

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

Ontvangen zienswijzen

1. Wijkraad Brummen Centraal (C. Knipping), Postbus 28, 6970AA Brummen (datum poststuk 13-10-2014)
2. R. Oosthoek, Arnhemsestraat 33, 6971 AP Brummen (datum poststuk 06-10-2014)
3. Comite Koppelenburg Zuid (A.J. Zijlstra), Koppelenburgerweg 22, 6971 AM Brummen (datum poststuk 07-10-2014)
4. H.J.M. Uijen, Koppelenburgerweg 24, 6971 AM Brummen (datum poststuk 13-10-2014)

De zienswijzen 2, 3 en 4 geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie zienswijzen

1. Wijkraad Brummen Centraal (C. Knipping), Postbus 28, 6970 AA Brummen (datum poststuk 13-10-2014)

Inhoud van de zienswijze:

Algemeen

De Wijkraad heeft een bedrag gereserveerd voor een speeltuintje Koppelenburg-Zuid. De Wijkraad constateert dat deze is ingetekend in het plan Koppelenburg – Zuid bij de jodenmuur. De wijkraad vraagt zich af of het speeltuintje niet gesitueerd kan worden naast de woning Koppelenburgerweg 27. Men is bang dat dit perceel meer dan nu al het geval is, gebruikt gaat worden voor honden uitlaatplek. Mocht deze invulling niet kunnen dan verzoekt de wijkraad om een andere invulling, bijvoorbeeld dorpsboomgaard, waarbij de wijkraad betrokken wordt.

Afweging

De gemeente Brummen acht het ook van belang dat er voldoende speelgelegenheid is, verdeeld over de verschillende wijken binnen de gemeente. Mede gelet hierop, hebben wij er voor gekozen om het speeltuintje in het plan Koppelenburg Zuid op te nemen, nabij de jodenmuur ter hoogte van De Gallery. Deze plek ligt centraal binnen de nieuwe woonbuurt Koppelenburg Zuid en kan vanwege de hindercirkels van De Gallery niet ingevuld worden met woningbouw.

Wij staan positief tegenover het voorstel van de Wijkraad om het door haar voor een speeltuin gereserveerde bedrag in te zetten om de speeltuin nog mooier te maken. Wat ons betreft bekijken wij bij de concrete uitwerking van de plannen samen hoe we dit concreet kunnen invullen.

Het verzoek van de Wijkraad om de als groenstrook in gebruik zijnde gronden, gelegen naast de woning aan de Koppelenburgerweg 27 een andere bestemming te geven, past niet binnen deze procedure. Dit perceel ligt buiten het plangebied.

Conclusie

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

2. R. Oosthoek, Arnhemsestraat 33, 6971 AP Brummen (datum poststuk 06-10-2014)

Inhoud van de zienswijze:

Algemeen

1)De indiener geeft aan zich niet te kunnen verenigen met het gehele ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-besluit hogere waarden. Graag ziet indiener af van vaststelling van het bestemmingsplan. Mocht het bestemmingsplan toch vastgesteld worden acht hij aandacht voor de volgende onderdelen.

2)Negen jaar geleden heeft indiener in afstemming en goedkeuring een bouwvergunning (middels afwijkingen) gekregen voor zijn woning met garage aan de Arnhemsestraat 33. De woning staat op 1 meter in plaats van 2 meter vanaf de erfgrens. Indiener geeft aan dat destijds ambtelijk is aangegeven dat bij ontsluiting van het plan Koppelenburg-Zuid er naast zijn perceel een groenstrook zou komen zodat 1 a 2 meter aangekocht zou kunnen worden. Deze strook is noodzakelijk voor de ontsluiting van de garage welke is gelegen achter de woning. Tot op heden heeft indiener de strook grond nog niet kunnen kopen. Ook is meerdere malen overleg geweest met een ambtenaar en wethouder hierover, echter kon niet op de planvorming Koppelenburg-Zuid vooruitgelopen worden. Kijkend naar de nieuwe situatie in voorliggend plan, blijkt de ontsluiting van dit plan zo te liggen dat de weg voor het plan op een meter van het terras komt te liggen. Voor de ontsluiting geeft indiener 2 alternatieven. De eerste betreft de weg langs de linkerkant van de esdoorn te laten lopen of anders de esdoorn verwijderen. Indien niet voor een alternatief gekozen wordt zal dit een enorme waardedaling van de woning met zich mee brengen.

3)Voor het overige merkt indiener op dat er nu geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Niet voor zijn woon en leefklimaat, maar ook dat de uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende is onderbouwd vanwege onder meet wetgeving op het gebied van geluidhinder en flora en fauna.

Afweging

1) Op dit punt is door de gemeente aan indiener verzocht om een nadere motivering omdat dit door indiener niet nader onderbouwd is. Er is telefonisch contact met indiener gezocht, maar dit is niet gelukt.

Gewijzigde vaststelling maart 2015

Indiener is hierna per mail benaderd en verzocht zijn zienswijze op dit onderwerp aan te vullen. Indiener heeft op 29 oktober 2014 per mail gereageerd en aangegeven dat een nadere motivering niet noodzakelijk is omdat de zienswijze zich richt tegen het gehele plan en deze niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en zijn woning onverkooptbaar wordt.

Voorliggend plan voorziet in een reguliere maatschappelijke ontwikkeling waarbij woningen toegevoegd worden in een bestaande woonwijk om te voorzien in de actuele woonbehoefte in Brummen. Hierbij zijn alle aspecten onderzocht om de goede ruimtelijke ordening aan te tonen. Indien indiener van mening is dat hij planschade lijdt, kan een planschadeclaim ingediend worden na onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan

2) Ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning voor de realisatie van de woning met vrijstaande garage was al bekend dat het gebied rond om ontwikkeld zou worden met woningbouw. Omdat voor de bouwvergunning een vrijstelling nodig was (afstand van de woning tot zijdelingse perceelsgrens) is hiervoor een adviesnota opgesteld. Deze adviesnota was bedoeld voor het afwijken van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van de woning, niet voor de realisatie van de garage. De garage paste binnen het bestemmingsplan dus hiervoor moest een bouwvergunning afgegeven worden. Er is in de adviesnota en in de communicatie wel aangegeven dat, ondanks dat de garage past binnen het bestemmingsplan, het gebouw niet logisch op de kavel is gesitueerd. Pas wanneer de mogelijke woningbouw op het achterliggende terrein doorgaat en de ontsluiting plaatsvindt aan de kant van zijn perceel en hij dan een stukje grond van de gemeente zou kunnen kopen, dan pas staat het gebouw logisch op de kavel. Dit risico is ook gecommuniceerd. Ook op de aanvraag om een stuk grond te verkopen heeft de gemeente op 2 augustus 2011 besloten geen medewerking te verlenen omdat de gronden onderdeel uitmaken van het plangebied Koppelenburg Zuid.

In het ontwerpbestemmingsplan was de bestemming V-Vb niet juist ingetekend. Tussen de V-Vb bestemming en de woning Arnhemsestraat 33 ligt nog een strookje groen. Dit is op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Omdat de beuk in het plangebied qua gezondheid zo snel achteruit is gegaan en het kappen van deze boom onvermijdelijk blijkt te zijn is gekozen om de ontsluiting van het plangebied anders vorm te geven. Er wordt nu gekozen voor variant 5 (in twee richtingen). Hierbij vindt er een directe ontsluiting plaats op de Arnhemsestraat in twee rijrichtingen wat qua afstand het beste scoort. Deze twee richtingen variant zorgt ervoor dat er bijna geen extra verkeersbewegingen komen op de Koppelburgerweg en de Wilhelminastraat doordat de nieuwe woningen nu een goede verbinding hebben met de Arnhemsestraat. In verband met calamiteiten en de vuilophaaldienst wordt ook de Koppelenburgerweg doorgetrokken (twee richtingen). In verband met de geringe afstand wordt verwacht dat de eigenaren van de woningen een voorkeur zullen hebben om direct te ontsluiten via de Arnhemsestraat. Voor het overige merken wij op dat de toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal zo'n 130 zijn. Dit betreft een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen waar de wegen voldoende op ingericht zijn.

3) Voorliggend plan voorziet in een reguliere maatschappelijke ontwikkeling waarbij woningen toegevoegd worden in een bestaande woonwijk om te voorzien in de actuele woonbehoefte in Brummen. Hierbij zijn alle aspecten onderzocht om de goede ruimtelijke ordening aan te tonen, waaronder ook de geluidseffecten en aspecten van flora- en fauna. Op basis hiervan zien wij geen reden om te concluderen dat de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan on het geding is

Conclusie

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

3. Comite Koppelenburg Zuid (A.J. Zijlstra), Koppelenburgerweg 22, 6971 AM Brummen (datum poststuk 07-10-2014))

Inhoud van de zienswijze:

Algemeen

1) Indiëners hebben geen moeite met de invulling van het gebied met woningbouw. Zij betreuren echter de invulling met maar liefst 15 woningen. Zij zien liever minder woningen, vrijstaand, in particulier opdrachtgeverschap. Ook vinden zij een nokhoogte van 12 meter niet passen in de omgeving, maar zou anderhalve woonlaag met kap beter passen bij de omliggende panden.

2) Indiëners geven aan moeite te hebben met de gekozen variant van de verkeersoplossing waarbij de verkeersafwikkeling geheel via de Wilhelminastraat en de Koppelenburgerweg uitgevoerd wordt. Als Gewijzigde vaststelling maart 2015

mogelijke oplossing wordt voorgesteld een combinatie van variant 1 en 3 toe te passen waarbij de inrit van de Arnhemsestraat dient als normale inrit voor zowel in en uitgaand verkeer. Ter plaatse van de beuk kan de weg dan versmald worden. De zijde aan de Koppelenburgerweg wordt dan alleen gebruikt als calamiteiten uitgang.

- 3) Volgens indieners zou er in het verleden toegezegd zijn dat de percelen aan de Wilhelminastraat een achteringang zou krijgen.
- 4) Het Jodenpad zou extra aandacht kunnen krijgen door frequenter onderhoud en promotie. Dit zou meer toerisme kunnen trekken.
- 5) De historische muur betreft een Rijksmonument. Deze staat er op moment niet fraai bij door begroeiing en matig onderhoud. Wellicht dat door de planontwikkeling meer druk op de eigenaar gelegd kan worden om te komen tot een fraaier geheel.
- 6) De rode Beuk verliest zijn bladerendak en het zal niet lang meer duren dat de boom uit veiligheidsoverwegingen gekapt moet worden. Wellicht dat het rapport over de levensvatbaarheid van de boom op nieuw tegen het licht gehouden kan worden zodat de keuze over de verkeersafwikkeling beter gemaakt kan worden.
- 7) De indiener geeft aan graag zijn zienswijze toe te lichten indien noodzakelijk.

Afweging

1) Het gebied grenzend aan het plangebied wordt gekenmerkt door brede geknikte wegen, overwegend twee-onder-een-kapwoningen met gelijke rooilijnen die evenwijdig aan de straat georiënteerd zijn. Binnen een straat komen meerdere typen woningen voor. Dit huidige stedenbouwkundige beeld blijft gehandhaafd en voortgezet in het plangebied. De woningen zullen straatgericht worden uitgevoerd waarbij de nokrichting hoofdzakelijk parallel loopt aan die van de weg. De bouwhoogte betreft maximaal twee bouwlagen met een kap. Uit navraag bij de ontwikkelende partij blijkt dat een maximale bouwhoogte van 11 meter afdoende is om met de huidige eisen, dergelijke woningen te bouwen. Een maximale bouwhoogte van 11 meter sluit goed aan op de maximale bouwhoogte die bij soortgelijke woningen in de omgeving wordt toegestaan. Wij zullen het bestemmingsplan op dit punt aanpassen.

Met het aantal van 15 en de mix van twee-onder-een kap en vrijstaande woningen zorgen wij voor differentiatie in het plangebied. Binnen het plangebied zullen er minimaal 5 woningen in particulier opdrachtgeverschap worden gebouwd. Wij zien geen noodzaak om dit aantal te verhogen.

2) Ten aanzien van de verkeersafwikkeling heeft een studie plaatsgevonden waarbij verschillende alternatieven onderzocht zijn. Binnen deze alternatieven is het behoud van de beuk meegenomen als uitgangspunt. Omdat de beuk in het plangebied qua gezondheid zo snel achteruit is gegaan en het kappen van deze boom onvermijdelijk blijkt te zijn is gekozen om de ontsluiting van het plangebied anders vorm te geven. Er wordt nu gekozen voor variant 5 (in twee richtingen). Hierbij vindt er een directe ontsluiting plaats op de Arnhemsestraat in twee rijrichtingen wat qua afstand het beste scoort. Deze twee richtingen variant zorgt ervoor dat er bijna geen extra verkeersbewegingen komen op de Koppelenburgerweg en de Wilhelminastraat doordat de nieuwe woningen nu een goede verbinding hebben met de Arnhemsestraat. In verband met calamiteiten en de vuilophaaldienst wordt ook de Koppelenburgerweg doorgetrokken (twee richtingen). In verband met de geringe afstand wordt verwacht dat de eigenaren van de woningen een voorkeur zullen hebben om direct te ontsluiten via de Arnhemsestraat. Voor het overige merken wij op dat de toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal zo'n 130 zijn. Dit betreft een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen waar de wegen voldoende op ingericht zijn.

3) Dit aspect wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft alleen de ruimtelijk juridische kaders aan.

4) Dit aspect wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft alleen de ruimtelijk juridische kaders aan.

5) Dit aspect wordt niet geregeld in dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan geeft alleen de ruimtelijk juridische kaders aan.

6) Doelstelling is altijd geweest om de markante boom zo lang mogelijk te behouden. De gezondheidstoestand van de boom is bij de gemeente bekend en de boom staat op een zorgenlijst van bomen waar jaarlijks naar gekeken wordt. In verband met de nu binnengekomen zienswijzen is besloten om de inspectie van de boom naar voren te trekken. Tijdens de inspectie is gebleken dat de gezondheidstoestand van de boom de laatste 1 tot 2 jaren aanzienlijk is verslechterd ten opzichte van voorgaande jaren (zie rapport van Copijn boomspecialisten van 25 november 2014 ingevoegd in het Gewijzigde vaststelling maart 2015)

bijlagenboek, bijlagen bij de toelichting Koppelenburg Zuid). De bast van de boom is voor 50% afgestorven en het bladerdak wordt dunner. Tevens zijn er verschillende soorten zwammen en schimmels geconstateerd op de boom die hard om zich heen grijpen. De toekomstverwachting van de boom is geschat op 5 jaar, maar door veiligheidsrisico's is kap binnen 2 jaar te verwachten. Omdat de boom dermate slecht is en nu gekozen moet worden voor een toekomstbestendige situatie wordt voorgesteld de boom na het broedseizoen te kappen.

7) De motiveringen waren voldoende duidelijk.

Conclusie

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

4) H.J.M. Uijen, Koppelenburgerweg 24, 6971 AM Brummen (datum poststuk 13-10-2014)

Inhoud zienswijze

Algemeen

- 1) Indiener geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling van woningbouw in het gebied, echter wel tegen woningbouw gesitueerd aan de zuidzijde van de woning Koppelenburgerweg 24, als ook de ontsluitingsweg met doorgaand verkeerseffect vlak langs de woning. Indiener is van mening dat hiermee geen rekening wordt gehouden met hun privacy en zal hier veel hinder van ondervinden.
- 2) Indiener voert aan dat door de situering en bouwhoogte van de woningen aan de zuidzijde zij geconfronteerd worden met aanzienlijke schaduw in de tuin en serre. Tevens zal de bezonning op de zonnepanelen ook ernstig verminderd worden.
- 3) Naast schaduw zullen de woningen tevens het zicht op de uiterwaarden en de ijssel vanaf de verdieping van de woning Koppelenburgerweg 24 wegnemen.
- 4) Uit de geluidsstudies die zijn uitgevoerd blijkt dat door het plaatsen van bebouwing aan de zuidzijde van de woning er geen substantiële geluidsreductie te verwachten is. Het is niet uitgesloten dat de grote vlakken van de bebouwing zelfs een nadeliger effect hebben gezien de weerkaatsing van het geluid tussen bebouwing.
- 5) De toegangsweg en doorgangsweg direct naast de woning zal ervoor zorgen dat veel privacy verloren gaat. Tevens zal veel hinder ondervonden worden door de autoverlichting. Een eerder alternatief, gehele ontsluiting via de Arnhemsestraat is dan ook de beste oplossing.
- 6) De beoogde bestemmingsplanwijziging zal volgens indiener lijden tot planschade en zij houden het recht voor een planschadeclaim in te dienen.
- 7) De indiener geeft aan bereid te zijn de zienswijze mondeling toe te lichten.

Afweging

- 1) De nieuwe woningen in het plangebied, dus ook de woningen aan de zuidzijde van de woning Koppelenburgerweg 24 liggen op minimaal 15 meter) van de woning Koppelenburgerweg 24. Deze afstand achten wij stedenbouwkundig aanvaardbaar, rekening houdende met de belangen van omwonenden. Van een ernstige mate van aantasting van de privacy van indiener is naar ons inzicht geen sprake. Omdat de beuk in het plangebied qua gezondheid zo snel achteruit is gegaan en het kappen van deze boom onvermijdelijk blijkt te zijn is gekozen om de ontsluiting van het plangebied anders vorm te geven. Er wordt nu gekozen voor variant 5 (in twee richtingen). Hierbij vindt er een directe ontsluiting plaats op de Arnhemsestraat in twee rijrichtingen wat qua afstand het beste scoort. Deze twee richtingen variant zorgt ervoor dat er bijna geen extra verkeersbewegingen komen op de Koppelenburgerweg en de Wilhelminastraat doordat de nieuwe woningen nu een goede verbinding hebben met de Arnhemsestraat. In verband met calamiteiten en de vuilophalendienst wordt ook de Koppelenburgerweg doorgetrokken (twee richtingen). In verband met de geringe afstand wordt verwacht dat de eigenaren van de woningen een voorkeur zullen hebben om direct te ontsluiten via de Arnhemsestraat. Voor het overige merken wij op dat de toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal zo'n 130 zijn. Dit betreft een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen waar de wegen voldoende op ingericht zijn.
- 2) Het gebied grenzend aan het plangebied wordt gekenmerkt door brede geknikte wegen, overwegend twee-onder-een-kapwoningen met gelijke rooilijnen die evenwijdig aan de straat georiënteerd zijn. Binnen een straat komen meerdere typen woningen voor. Dit huidige stedenbouwkundige beeld blijft gehandhaafd en voortgezet in het plangebied. De woningen zullen straatgericht worden uitgevoerd waarbij de nokrichting hoofdzakelijk parallel loopt aan die van de weg. Net als bestaande woningen aan Gewijzigde vaststelling maart 2015

de Koppelenburgerweg, de Wilhelminastraat en de Arnhemsestraat, vinden wij een bouwhoogte met maximaal twee bouwlagen plus een kap stedenbouwkundig aanvaardbaar. Uit navraag bij de ontwikkelende partij blijkt dat een maximale bouwhoogte van 11 meter afdoende is om met de huidige eisen dergelijke woningen te bouwen. Een maximale bouwhoogte van 11 meter sluit goed aan op de maximale bouwhoogte die bij soortgelijke woningen in de omgeving wordt toegestaan. Wij zullen het bestemmingsplan op dit punt aanpassen.

Van een ernstige mate van hinder voor indiener vanwege schaduw als gevolg van de betreffende twee woningen is naar onze mening geen sprake. Er zal een beperkte schaduwwerking zijn, echter in de huidige situatie staat op circa 8 meter van de erfgrans van indiener een hoge groensingel die de nodige schaduwwerking heeft. Deze groensingel zal als gevolg van onderhavig plan verdwijnen. Wij verwachten dat hierdoor de schaduwwerking op het perceel van indiener verbeterd.

3) Voorliggend plangebied voorziet in een reguliere maatschappelijke ontwikkeling waarbij woningen toegevoegd worden in een bestaande woonwijk. Zoals de Raad van State al meermalen heeft uitgesproken bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht.

4) Uit de aanvullende notitie van adviesbureau van der Boom d.d. 3 november 2014 (ingevoegd in het bijlagenboek, bijlagen bij de toelichting Koppelenburg Zuid) blijkt dat als gevolg van de realisatie van de geplande woningen en rekening houdende met weerkaatsing, de geluidsbelasting op de gevel van de woning op het perceel Koppelenburgerweg 24 daalt met 1- 6 dB.

5) Er wordt een rondrijbeweging gemaakt rond de woning. De verwachting dat de lampen in de woning schijnen is zeer onwaarschijnlijk. Zie tevens de beargumentering onder 1.

6) Het indienen van een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade staat vrij en kan na onherroepelijk zijn van het bestemmingsplan.

7) Op 23 oktober 2014 is telefonisch contact geweest met de indiener van de zienswijze. Er zijn geen aanvullingen op de zienswijze gegeven.

Conclusie

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

Ambtelijke aanpassingen:

- Paragraaf 3.2 is aangepast aan het actuele beleid.
- In paragraaf 4.7 is de volgende zin aangepast: Vuilwater wordt aangesloten op de riolering Koppelenburgerweg of ARNHEMSESTRAAT en.....
- De laatste zin van de 1^e alinea van paragraaf 4.7 is in zijn geheel verwijderd.
- De afbeelding ‘Stedenbouwkundige opzet’ is gewijzigd naar de laatste situatie.
- De tekst onder het kopje zienswijzen, opgenomen in hoofdstuk 8, is aangepast.