



## **Ruimtelijke onderbouwing Leliestraat 2-4** P.E.K. Hurenkamp Holding B.V.

P.E.K. Hurenkamp Holding B.V.

27 juni 2013

Definitief rapport

BC5237-101-100



Documenttitel Ruimtelijke onderbouwing Leliestraat 2-4  
P.E.K. Hurenkamp Holding B.V.  
Verkorte documenttitel ROB Leliestraat 2-4  
Status Definitief rapport  
Datum 27 juni 2013  
Projectnaam Ruimtelijke onderbouwing Leliestraat 2-4  
Projectnummer BC5237-101-100  
Opdrachtgever P.E.K. Hurenkamp Holding B.V.  
Referentie BC5237/R002/EBEL/MDGR/Ensc

Auteur(s) Femke Baarslag  
Collegiale toets Elja Beld  
Datum/paraaf 27 juni 2013  
Vrijgegeven door Koen Grob  
Datum/paraaf 27 juni 2013









## INHOUDSOPGAVE

	Blz.	
1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerende plannen	2
2	HUIDIGE SITUATIE	3
3	BELEIDSKADER	5
3.1	Rijksbeleid	5
3.2	Provinciaal beleid	5
3.3	Gemeentelijk beleid	6
4	PLANBESCHRIJVING	11
5	OMGEVINGSASPECTEN	13
5.1	Bedrijven en milieuzonering	13
5.2	Bodem	14
5.3	Geluid	14
5.4	Luchtkwaliteit	15
5.5	Externe veiligheid	15
5.6	Water	16
5.7	Ecologie	17
5.8	Archeologie	18
6	UITVOERBAARHEID	19
6.1	Financieel-economisch	19
6.2	Maatschappelijk	19





## 1 INLEIDING

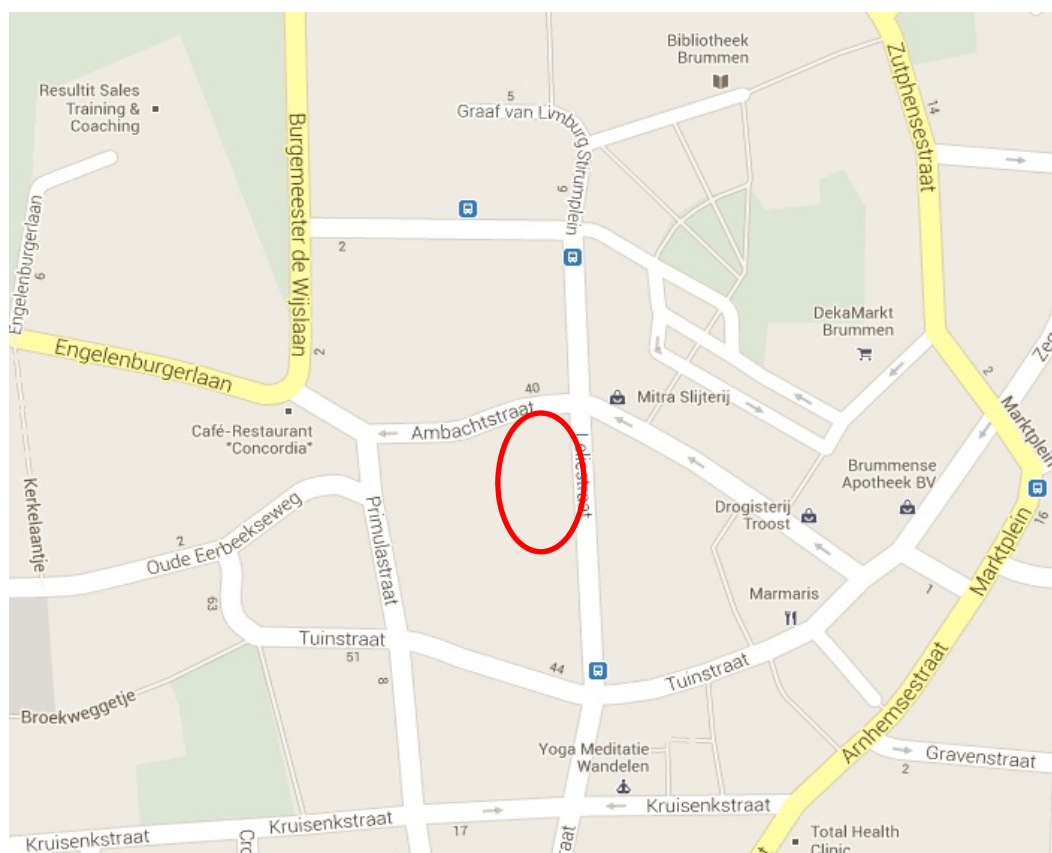
### 1.1 Aanleiding en doel

P.E.K. Hurenkamp Holding B.V./ Paul Hurenkamp Men & Women v.o.f. heeft het voornemen tot het verbouwen van de bovenverdieping ter plaatse van Leliestraat 2-4 tot vier koopappartementen. De begane grond van het pand aan de Leliestraat 2-4 staat momenteel leeg en heeft een winkelbestemming.

Het voornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan en ook niet in het nog vast te stellen geactualiseerde bestemmingsplan. Dit omdat alleen het bestaand aantal woningen is toegestaan. Echter, de gemeente Brummen heeft op 30 mei 2013 per brief laten weten dat het plan voor Leliestraat 2-4 niet per definitie onmogelijk is. Om het plan mogelijk te maken is het noodzakelijk dat een aparte planologische procedure wordt gestart welk voorzien dient te zijn van een ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing geeft inzicht in de voorgenomen ontwikkeling en de impact daarvan op de omgeving.

### 1.2 Plangebied

De locatie betreft Leliestraat 2-4, gelegen in het centrum van Brummen. Op onderstaande afbeelding is de locatie met een rode cirkel weergegeven.



Afbeelding 1 Locatie plangebied

### 1.3 Vigerende plannen

Het vigerende bestemmingsplan betreft 'Brummen Kom 1984' (vastgesteld 28 maart 1985, goedkeuring GS 24 oktober 1985). Op donderdag 27 juni 2013 wordt het bestemmingsplan 'Centrum Brummen' vastgesteld. Dit betreft een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling past niet in dit bestemmingsplan omdat is opgenomen dat alleen het bestaand aantal woningen is toegestaan.

## 2 HUIDIGE SITUATIE

Het pand Leliestraat 2-4 is gelegen in het centrum van Brummen. Het betreft een groot winkelpand met op de begane vloer ruimte voor winkelgelegenheid en op de eerste verdieping opslagruimte.



Afbeelding 2 Pand Leliestraat 2-4

De locatie kent een goede ontsluiting richting Eerbeek. Via de Ambachtstraat kan de Eerbeekseweg (N878) worden bereikt. Via de Primulastraat en de Arnhemseweg kan de Arnhemsestraat/IJsselgouw worden bereikt voor de richting Arnhem/Zutphen.



### 3 BELEIDSKADER

#### 3.1 Rijksbeleid

##### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Per 1 januari 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Hierin geeft het Rijk een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Het Rijk schetst haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Nederland moet een land blijven waarin het goed wonen en werken is. Dat kan alleen als ons land zich economisch kan blijven meten met andere landen en als onze steden en dorpen voldoende goede woningen hebben en net als onze werkgebieden goed bereikbaar zijn. Een goede toekomst veronderstelt ook dat mensen, gebouwen en goederen in onze laaggelegen delta veilig zijn tegen het water en de leefbaarheid in stad en land gewaarborgd is.

In de SVIR zijn 3 hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke-economische structuur van Nederland.
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Deze 3 hoofddoelen zijn onderverdeeld in verschillende nationale belangen.

##### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

In 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) van kracht geworden. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd, dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De beleidsuitspraken in het Barro zijn van algemene aard. Onderhavig plan betreft een kleinschalige binnenstedelijke ontwikkeling, dat de SVIR en de Barro hierop niet van toepassing zijn.

#### 3.2 Provinciaal beleid

##### **Structuurvisie Gelderland 2005**

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Het plangebied ligt in multifunctioneel gebied. Ter plaatse geldt het onderdeel 'bebouwd gebied 2000'. Het betreft hier onder andere 'bestaand bebouwd gebied'.

Er wordt hierop geen expliciete provinciale sturing gericht. In de structuurvisie wordt voor stedelijke ontwikkeling onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en

stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. Hiervoor is het onder meer belangrijk dat het stedelijk grondgebruik wordt geïntensiveerd en geoptimaliseerd, waarbij het behoud van karakteristieke elementen en het zorgvuldig omgaan met open ruimten centraal staat.

Het bouwen van woningen boven een winkel in een bestaand pand draagt bij aan het intensiveren en optimaliseren van bestaand bebouwd gebied.

### **Ruimtelijke verordening Gelderland**

De Ruimtelijke Verordening Gelderland stelt regels aan de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen voor zover dit provinciale belangen betreft die in de Structuurvisie Gelderland genoemd zijn.

Onderliggend plan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk. Het toevoegen van 4 woningen in binnenstedelijk gebied past binnen het KWP3 (zie volgend kopje). Daarmee past dit plan binnen de regels die gesteld zijn in de Ruimtelijke Verordening.

### **Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)**

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor tien jaar; van 2010 t/m 2019. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties. Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag, is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat voornamelijk goedkopere woningen moeten worden gebouwd, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten de stad of het dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig.

Het realiseren van vier appartementen voor starters/minder validen/ouderen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij het bouwen van goedkopere woningen in binnenstedelijk gebied, zoals verwoord in het KWP3.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **Wonen in Brummen, duurzaam wonen in een betekenisvolle omgeving**

De woningmarkt in de gemeente Brummen ontwikkelt zich anders dan een aantal jaren geleden is voorzien. Dit is mede veroorzaakt door de economische recessie. Prognoses over nieuw te bouwen woningen zijn naar beneden bijgesteld en op langere termijn duidt het demografisch perspectief op een krimp van de bevolking in de gemeente Brummen. Het aantal huishoudens blijft vooralsnog tot 2020 wel licht groeien. Daarnaast wordt in de gemeente Brummen een verdere, sterke vergrijzing van de bevolking verwacht. Deze ontwikkelingen hebben belangrijke implicaties op de woningmarkt. Tegen deze achtergrond is daarom door de gemeente Brummen en de Brummense woningcorporaties een visie over wonen in Brummen op de lange termijn geformuleerd. Dit gaat over de woningen en de woningmarkt, maar ook over de woonomgeving,

leefbaarheid en herstructurering. Daarnaast raakt deze visie aspecten van welzijn en zorg. De visie is een kern-instrument voor het lokale woonbeleid. Geformuleerd is wat de gemeente Brummen en de corporaties in samenwerking met haar (maatschappelijke) partners de komende 10 tot 20 jaar willen bereiken. Het is een kader op basis waarvan afwegingen kunnen worden gemaakt.

Onderliggend plan sluit aan bij bovengenoemde uitgangspunten.

### **Gemeente Brummen, ligt op groen**

De gemeenteraad van Brummen heeft een ruimtelijke ontwikkelingsvisie "Gemeente Brummen, Ligt op groen" vastgesteld. De visie is bedoeld om sturing te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente. De visie vormt het beleids- en toetsingskader voor ontwikkelingen op het gebied van natuur en landschap, water, toerisme en recreatie, sociaal maatschappelijke structuur, wonen, werken, voorzieningen en verkeer. Centraal in de visie staan de groene kwaliteiten van de gemeente Brummen. Brummen is een prachtige landelijke gemeente met veel mooie plekken. Dit groene karakter is het vertrekpunt voor toekomstige ontwikkelingen. De gemeente kiest voor een strategie waarbij de bestaande groene kwaliteiten van onze gemeente het referentiepunt zijn. Hierbij wordt zoveel mogelijk recht gedaan aan de bestaande verschillen in het landschap, maar ook aan de mogelijkheden voor ontwikkelingen in de gemeente Brummen. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie behelst een lange termijnvisie (Strategische visie tot 2030) en de korte termijnvisie (periode 2005 tot 2015). Samen vormen ze de ruimtelijke ontwikkelingsvisie "Ligt op Groen". In de ontwikkelingsvisie zijn herstructureringslocaties, inbreidingslocaties en uitbreidingslocaties beschreven. Op basis van deze locaties kan de gemeente in de woningbehoefte voor de komende jaren voorzien. Voor het centrum is aangegeven dat er wordt ingezet op concentratie van de detailhandel in het centrumgebied.

Het bouwen van woningen in bestaand stedelijk gebied sluit aan bij het uitgangspunt om kleinschalige toevoegingen van woningen in de kernen toe te staan.

### **Structuurvisie centrum Brummen**

De gemeente Brummen heeft vanwege het heldere maatschappelijk doel en belang ervoor gekozen een centrumplan op te stellen samen met burgers en belanghebbenden. Het centrumplan is opgesteld in een zeer intensief participatietraject.

De noodzaak van een centrumplan is bestuurlijk al eerder geconstateerd. In de Ruimtelijke Ontwikkelingsvisie 'Ligt op groen' (september 2006) heeft de gemeenteraad uitspraken gedaan over de ontwikkeling van het centrumgebied. De raad wil de voorzieningen in het centrum van Brummen concentreren en de structuur van de voorzieningen optimaliseren. Zij ziet het centrum als een identiteitsvolle en dynamische plek. Het centrum moet worden versterkt. Dit hoeft geen uitbreiding van de voorzieningen te betekenen, maar kan ook door een betekenisvolle omgeving te creëren, een ruimte waar mensen elkaar ontmoeten en een bundeling van sociaal-maatschappelijke voorzieningen. De raad wil geen terugloop in voorzieningen. Een distributie planologisch onderzoek (2006) toont aan dat de kern voldoende draagvlak heeft voor een volwaardig, op de dagelijkse goederen gericht, voorzieningenaanbod. Wel is kwaliteitsverbetering gewenst. Daarom heeft de raad



besloten dat een plan moet worden opgesteld waarin aanvullende maatregelen worden voorgesteld die het centrum een impuls geven.

Brummen wil inzetten op authenticiteit van het centrum. Authenticiteit vindt de gemeente belangrijk, omdat daarmee het eigene van Brummen zichtbaar wordt gemaakt en versterkt en uitgebuit wordt. Authenticiteit heeft te maken met de unieke ligging tussen Veluwe en IJssel en vindt zijn basis in de cultuurhistorie. Inzetten op authenticiteit wil overigens niet zeggen dat alleen vastgehouden wordt aan wat er is. Het centrum van Brummen maakt gebruik van de bestaande krachten en structuur. Voortborduren op de bestaande structuur en sfeer en die vooral willen versterken is van belang. Om het centrum herkenbaar te maken wordt ervoor gekozen de bestaande historisch gegroeide structuur als basiskwaliteit te nemen. Die ruimtelijke structuur bestaat uit de route Zutphensestraat - Arnhemsestraat met haaks daarop de lijn van de Ambachtstraat - Marten Putstraat. Het Marktpluin is de schakel in deze 2 assen. Het Marktpluin wordt daarmee hét brandpunt in het centrum.

Het doel is om een compact centrum te hebben. Commerciële functies (zoals winkels en horeca), publieke en maatschappelijke functies worden geconcentreerd in het centrum waardoor een compleet en krachtig centrum ontstaat. Rondom het Graaf van Limburg Stirumplein worden maatschappelijke voorzieningen geconcentreerd. Verder moet het centrum comfortabel zijn; een prettige plek om te verblijven en te ontmoeten, maar ook waar ruimte is om bij de voorzieningen te parkeren. Het centrumgebied en de parkeervoorzieningen zijn goed bereikbaar, maar de herkenbaarheid is niet optimaal. De Burgemeester Dekkerstraat wordt de centrale plek waar bezoekers van het centrum kunnen parkeren.

Bebouwing moet qua maat en schaal aansluiten bij het dorpse karakter van Brummen. De Arnhemsestraat – Zutphensestraat worden gezien als belangrijkste ontsluitingsweg van het centrum. De Ambachtstraat en het Graaf van Limburg Stirumplein en de Burgemeester Dekkerstraat zijn eveneens belangrijke toegangsroutes naar het centrum.

Vanwege de nabijheid van voorzieningen, is het centrum geschikt voor ouderenwoningen. Bij de herontwikkeling van het centrum zijn er mogelijkheden om hierin te voorzien.

Met de structuurvisie wordt aangesloten bij het KWP3. Onderliggende ontwikkeling past binnen het KWP3.

### **Welstandsnota Brummen**

#### *Welstandsniveau centrum Brummen*

Het streven van de gemeente is gericht op het behoud van het karakter van het historische dorpsgebied. De individuele panden en de samenhang in het straatbeeld met de daarin aanwezige monumenten en bijzondere objecten zijn waardevol. Ingrepen die tot een verstoring van dit beeld leiden, dienen te worden vermeden. Aanvragen voor veranderingen zullen met aandacht voor de specifieke ruimtelijke kenmerken van het historisch dorpsgebied benaderd worden. Nieuwe bebouwing zal, wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik, in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen moeten worden. Scherpe contrasten dienen te worden vermeden.



Onderliggend plan heeft geen nieuwbouw tot doel. Er worden wel enkele maatregelen genomen om de uitstraling van het bestaande pand te verbeteren en geschikt te maken voor een woonfunctie.

#### **Gemeentelijk Verkeer en Vervoer Plan**

Voor de gemeente Brummen is op 30 juli 2011 het GVVP vastgesteld. Dit beleidsplan is opgesteld om de bereikbaarheid, veiligheid en leefbaarheid in de gemeente Brummen te kunnen waarborgen. Met dit beleidsplan kan sturing worden gegeven aan de ontwikkelingen op het gebied van verkeer en vervoer.

De ontwikkeling heeft een dusdanig lage verkeersaantrekkende functie dat het past binnen het GVVP. Voor het parkeren wordt gebruik gemaakt van de openbare ruimte, omdat hier sprake is van een overcapaciteit.



## 4 PLANBESCHRIJVING

### **Voorgenomen ontwikkeling**

Op de locatie Leliestraat 2-4 worden op de 1<sup>e</sup> verdieping vier appartementen gerealiseerd. Het betreffen betaalbare starterswoningen met een woonoppervlakte vanaf 70 m<sup>2</sup>. Met dit initiatief wordt leegstand van een markant gebouw tegengegaan en worden betaalbare woningen in het centrum ontwikkeld. De gemeente Brummen heeft onlangs de zogenaamde starterslening geïntroduceerd en voorgenomen ontwikkeling betreft een zeer geschikt project om van deze regeling gebruik te maken.

### **Het bouwplan**

Het bouwplan betreft het verbouwen van de eerste verdieping tot vier appartementen. Er wordt een inpandige lift geplaatst voor mindervaliden. Het pand wordt daarnaast ook aan de buitenkant aangepakt. In de voorgevel en achtergevel worden meerdere ramen geplaatst en in de linker zijgevel wordt een toegangsdeur geplaatst. Dit om het pand geschikt te maken voor de woonfunctie. Tevens wordt de voorgevel bekleed om de isolatie te verbeteren.

De begane grond zal blijven functioneren als winkelgelegenheid.

### **Verkeer en parkeren**

Voor de voorgenomen ontwikkeling geldt op basis van de Parkeernota 2007 een parkeernorm van 1,2-1,3 parkeerplaats per appartement. Het betreft een kleine ontwikkeling in een bestaand pand waardoor een gering aantal extra parkeerplaatsen benodigd is. Er wordt daarom uitgegaan van 1,2 parkeerplaats per appartement. De totale parkeerbehoefte is daardoor 4,8 (afgerond 5).

Op het terrein van de locatie is geen mogelijkheid tot het realiseren van parkeergelegenheid. Dat betekent dat parkeren plaatsvindt ter plaatse van openbare parkeergelegenheid. Hiertoe legt de initiatiefnemer vijf parkeerplaatsen aan in openbaar gebied in de naaste omgeving van het plan. Deze parkeerplaatsen krijgen een openbare status.



## 5 OMGEVINGSASPECTEN

### 5.1 Bedrijven en milieuzonering

#### *Inleiding*

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan hinder door bedrijven in algemene zin. Bedrijfsactiviteiten kunnen hinder veroorzaken door onaangename geuren, lawaai, stof, trillingen of drukke verkeersbewegingen. Het is daarom wenselijk dat bedrijfsactiviteiten of andere milieubelastende functies op een zekere afstand van woningen en andere hindergevoelige functies zijn gesitueerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft hiervoor een handreiking opgesteld: de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een passende afstand ten opzichte van woningen worden gesitueerd en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bestaande bedrijven worden gepland. Niet ieder bedrijf heeft evenveel invloed op de omgeving. In de handreiking worden bedrijfsactiviteiten daarom ingedeeld in zes categorieën. Per milieucategorie zijn richtafstanden opgenomen die aangehouden kunnen worden om hinder te voorkomen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in afstanden tot een rustige woonwijk en tot een gebied met een menging van functies. In Tabel 1 zijn de richtafstanden weergegeven. Deze afstanden zijn gebaseerd op de mate van verspreiding van geluid, stof, gevaar en geur. De bedrijvigheid kan volgens de handreiking van de VNG ingedeeld worden in categorieën die lopen van 1 tot en met 6. Hierbij lopen de richtafstanden uiteen van 0 meter tot 1.500 meter.

**Figuur 1: Richtafstanden per milieucategorie.**

Milieucategorie	Richtafstanden tot een 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot een 'gebied met menging van functies'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3	50 - 100 meter	30 - 50 meter
4	200 - 300 meter	100 - 200 meter
5	500 - 1.000 meter	300 - 700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

De VNG-publicatie blijft een richtlijn, waarin in algemene zin richtafstanden zijn bepaald op basis van gemiddelde productieprocessen.

#### *Toetsing*

De bestaande bedrijven in de kern behoren tot milieucategorieën 1 en 2. Deze milieucategorieën zijn goed verenigbaar met woningen.

Het plan bevindt zich op een afstand van ongeveer 20 meter van het dichtstbijzijnde pand waarin bedrijven zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2. Het realiseren van woningen aan de Leliestraat 2-4 belemmert de vestiging en/of uitbreiding van deze bedrijven niet, omdat zich in het genoemde pand reeds woningen bevinden. Overige panden waar bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk zijn, bevinden zich op meer

dan 30 meter (de grootst aan te houden afstand voor deze milieucategorie) afstand van het plan. Het realiseren van woningen in onderliggend plan zal dan ook niet belemmerend werken op de mogelijkheid tot vestigen of uitbreiden van bedrijven in milieucategorie 1 en 2.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijvigheid vormt hiermee geen belemmering voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

## **5.2 Bodem**

#### *Wettelijk kader*

In verband met de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, dient onderzoek verricht te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe bestemming mag pas worden toegekend wanneer aangetoond is dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Daar waar sprake is van herbesteden van bestaande situaties, kan een diepgaand inzicht in de bodemsituatie vooraf achterwege blijven.

Bij bouwactiviteiten is in het kader van de omgevingsvergunning ook onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Bouw kan pas plaatsvinden indien de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht.

#### *Toetsing*

Onderliggend plan voorziet in het bouwen van nieuwe woningen in een bestaand pand. Nieuwbouw of externe verbouw is niet aan de orde. Derhalve is het niet noodzakelijk onderzoek te doen naar de kwaliteit van de bodem. Gesteld kan worden dat de bodemkwaliteit niet wordt aangetast.

#### *Conclusie*

Onderliggend plan is met het oog op bodemkwaliteit uitvoerbaar.

## **5.3 Geluid**

#### *Wettelijk kader*

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidniveau op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen en scholen. De wet kent een ondergrens; de voorkeursgrenswaarde. Wanneer de geluidbelasting lager is dan deze waarde, zijn de voorwaarden die de Wet geluidhinder stelt aan het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen en geluidproducerende bestemmingen niet van toepassing. Daarnaast is er in de wet een bovengrens opgenomen, de maximaal toelaatbare geluidbelasting. Indien de geluidbelasting hoger is dan deze waarde, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen en/of geluidproducerende bestemmingen in principe niet mogelijk. Wanneer de geluidbelasting tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare geluidbelasting ligt, is het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen en/of geluidproducerende bestemmingen aan beperkingen gebonden en alleen onder voorwaarden mogelijk. Dit wordt een 'hogere waarde' genoemd ('hoger' in

de zin van hoger dan de voorkeursgrenswaarde) en wordt via een formele procedure vastgelegd.

#### *Toetsing*

Het plan is gelegen in een 30 km/u-zone. Derhalve is het uitvoeren van geluidonderzoek niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Gezien de 30 km/u-zone waarin het plan is gelegen, kan gesteld worden dat het verkeer ter plaatse geen overlast veroorzaakt op de nieuwe woningen.

## **5.4 Luchtkwaliteit**

#### *Wettelijk kader*

Het Nederlandse wettelijke stelsel voor luchtkwaliteitseisen wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen', van de Wet milieubeheer. Dit wettelijk stelsel wordt ook wel de 'Wet luchtkwaliteit' ('Wlk') genoemd. Uit de 'Wet luchtkwaliteit' volgt dat een voorgenomen ontwikkeling vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit inpasbaar is indien in ieder geval aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden.
2. Er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo verbetering van de luchtkwaliteit plaats door mitigerende maatregelen.
3. De voorgenomen ontwikkeling draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de afzonderlijke concentraties van de componenten NO<sub>2</sub> en PM10 veroorzaakt van maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarden van NO<sub>2</sub> en PM10. Dit komt overeen met 1,2 µg/m<sub>3</sub>.
4. De voorgenomen ontwikkeling is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

#### *Toetsing*

Onderliggend plan maakt de ontwikkeling van een viertal woningen mogelijk. Hiermee valt het plan onder de standaard categorieën die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

#### *Conclusie*

Met het oog op het aspect luchtkwaliteit is het plan derhalve uitvoerbaar.

## **5.5 Externe veiligheid**

#### *Wettelijk kader*

Externe veiligheid betreft de kans op overlijden voor burgers (aanwezig in bebouwing of verblijfsgebieden grenzend aan risicobronnen) als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron. Risicobronnen kunnen bedrijven zijn, maar ook het transport van gevaarlijke stoffen over wegen, vaarwegen en spoorwegen en via buisleidingen. Ook risico's veroorzaakt door windturbines (afvallen rotorbladen) en dalend en stijgend vliegverkeer bij vliegvelden, wordt gerekend tot de externe veiligheidsrisico's.

Dit risico wordt uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico kan met behulp van een diagram worden weergegeven.

Ten aanzien van externe veiligheid is verschillende wet- en regelgeving van toepassing:

1. het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (inrichtingen);
2. de Regeling externe veiligheid (Revi) (inrichtingen);
3. de Registratiebesluit externe veiligheid (inrichtingen);
4. de ministeriële regeling provinciale risicokaart (inrichtingen);
5. het Besluit risico's Zware Ongevallen (BrZO) (inrichtingen);
6. het Vuurwerkbesluit (inrichtingen);
7. circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (vervoer gevaarlijke stoffen);
8. Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) (buisleidingen);
9. Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) (buisleidingen).

#### *Toetsing*

##### Vervoer gevaarlijke stoffen

Het plan ligt op geruime afstand (meer dan 200 meter) van routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Het vervoer van gevaarlijke stoffen levert in het kader van externe veiligheid dan ook geen problemen op voor genoemde planontwikkeling.

##### Inrichtingen

In of nabij het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

##### Buisleidingen

In de gemeente Brummen zijn aantal hogedrukaardgasleidingen gelegen, deze liggen met name in het buitengebied.

Met betrekking tot het plaatsgebonden risico bevindt het plan zich niet binnen een contour voor het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  per jaar.

Met betrekking tot het groepsrisico wordt er geen wezenlijk aantal personen toegevoegd aan de bestaande populatie in het centrum van Brummen. Er is derhalve geen sprake van een relevante wijziging van het groepsrisico.

#### *Conclusie*

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

## **5.6 Water**

#### *Wettelijk kader*

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets



resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

#### *Toetsing*

Het plan heeft niet tot doel om de bestaande bebouwing uiterlijk aan te passen of het verharde oppervlakte te veranderen. Hiermee wordt de bestaande watersituatie niet aangetast. Gezien de omvang en impact van het plan heeft er geen overleg plaats gevonden met het waterschap.

#### *Conclusie*

Onderliggend plan vormt geen belemmering voor de waterkwaliteit en waterkwantiteit.

## **5.7 Ecologie**

#### *Wettelijk kader*

De bescherming van natuur in Nederland is vastgelegd in Europese en nationale wet- en regelgeving, waarin een onderscheid wordt gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998.

#### Soortenbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Flora- en faunawet kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kan worden afgeweken van de verbodsbepalingen middels ontheffingen. Er bestaan drie beschermingsregimes voor drie verschillende groepen van beschermde soorten. Voor de algemeen beschermde soorten geldt een algemene ontheffing voor ruimtelijke ingrepen. Ook voor de overige beschermde soorten is ontheffing mogelijk, mits wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. Voor strikt beschermde soorten kan enkel afgeweken worden na een uitgebreide toetsing.

#### Gebiedsbescherming

Door middel van gebiedsbescherming wordt een beschermingskader geboden voor de flora en fauna binnen aangewezen beschermde gebieden. Hieronder vallen de speciale beschermingszones volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), beschermde natuurmonumenten en staatsnatuurmonumenten. Een belangrijk onderdeel van de Natuurbeschermingswet is dat er geen vergunning gegeven mag worden voor handelingen of projecten die schadelijk kunnen zijn voor de kwaliteit van de habitats van soorten, waarvoor een gebied is aangewezen. Wanneer niet op voorhand uitgesloten kan worden dat er schadelijke effecten kunnen optreden, dan dient de initiatiefnemer een 'passende beoordeling' te maken. Dat betekent een onderzoek naar alle aspecten van het project en welke gevolgen die kunnen hebben voor datgene wat bescherming geniet.

#### *Toetsing*

Het plan maakt geen nieuwbouw of sloop van bestaande panden mogelijk. Daarnaast heeft het plan geen aantasting van bestaande natuur tot gevolg. Derhalve wordt geen onderzoek gedaan naar flora en fauna.

#### *Conclusie*

Onderliggend plan heeft geen invloed op aanwezige flora en fauna en natuurgebieden. Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van dit plan dan ook niet in de weg.

## **5.8 Archeologie**

#### *Wettelijk kader*

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is op 1 september 2007 de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. In deze wet is vastgelegd dat gemeenten in het kader van ruimtelijke ordening ook rekening dienen te houden met het archeologisch erfgoed. In dat kader dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan inventariserend archeologisch onderzoek te worden gedaan, zodat in het plan - indien nodig - een passende regeling kan worden getroffen om aanwezige archeologische waarden te beschermen. In het kader van de modernisering van de Monumentenwet is in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen dat in een bestemmingsplan niet alleen een beschrijving moet staan op welke wijze rekening gehouden wordt met aanwezige of te verwachten monumenten in de grond (archeologie), maar ook met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### *Toetsing*

Onderliggend plan voorziet in het bouwen van nieuwe woningen in een bestaand pand. Nieuwbouw of externe verbouw is niet aan de orde. Derhalve wordt de bodem niet geroerd en is aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden niet aan de orde.

Het pand Leliestraat 2-4 is geen monumentaal pand en heeft geen cultuurhistorische waarde.

#### *Conclusie*

Mogelijk aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden worden met onderliggend plan niet aangetast.

## **6 UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Financieel-economisch**

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszids zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met deze ruimtelijke onderbouwing worden vier nieuwe woningen binnen een bestaand pand mogelijk gemaakt. Omdat de woningen in een bestaand pand worden gerealiseerd is er geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft samen met de gemeente Brummen een realisatieovereenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee wordt de gemeente gevrijwaard van het maken van kosten.

### **6.2 Maatschappelijk**

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Centrum Brummen'. Omdat dit initiatief onderdeel uitmaakt van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Centrum Brummen' is alleen nog beroep mogelijk bij de Raad van State.

Omdat het toevoegen van woningen een provinciaal belang raakt wordt het vastgestelde bestemmingsplan overeenkomstig artikel 3.8, lid 4 Wro eerst toegezonden aan de provincie Gelderland.