



GEMEENTE ZUTPHEN

Bestemmingsplan

Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)

November 2014

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)”

Plannaam: Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)
IMRO-nummer: NL.IMRO.0301.bp1406Dennendijk7-vs01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	DE HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	OMGEVING.....	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE IN HET PLANGEBIED VAN DE HERZIENING	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	ALGEMEEN	12
3.2	GEWENSTE INRICHTING	13
3.3	VEREVENINGSMAATREGELEN.....	19
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	21
4.1	RIJKSBELEID	21
4.2	PROVINCIAAL BELEID	23
4.3	REGIONAAL BELEID.....	30
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	32
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	41
5.1	GELUID	41
5.2	BODEMKWALITEIT.....	42
5.3	LUCHTKWALITEIT	43
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	44
5.5	MILIEUZONERING	46
5.6	GEUR	48
5.7	ECOLOGIE.....	49
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	51
5.9	VERKEER & PARKEREN	52
HOOFDSTUK 6	WATER	54
6.1	VIGEREND BELEID.....	54
6.2	WATERPARAGRAAF	55
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	58
7.1	INLEIDING.....	58
7.2	OPZET VAN DE REGELS	58
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	60
7.4	HANDHAVING	61
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	63
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	64

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 66

BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN DENNENDIJK 7	67
BIJLAGE 2	ERFINRICHTINGSPLAN	68
BIJLAGE 3	AKOESTISCH ONDERZOEK: WEGVERKEERSLAWAAI	69
BIJLAGE 4	VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	70
BIJLAGE 5	ONDERZOEK EXTERNE VEILIGHEID	71
BIJLAGE 6	QUICKSCAN NATUURWETGEVING	72
BIJLAGE 7	INSPRAAKNOTA	73

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

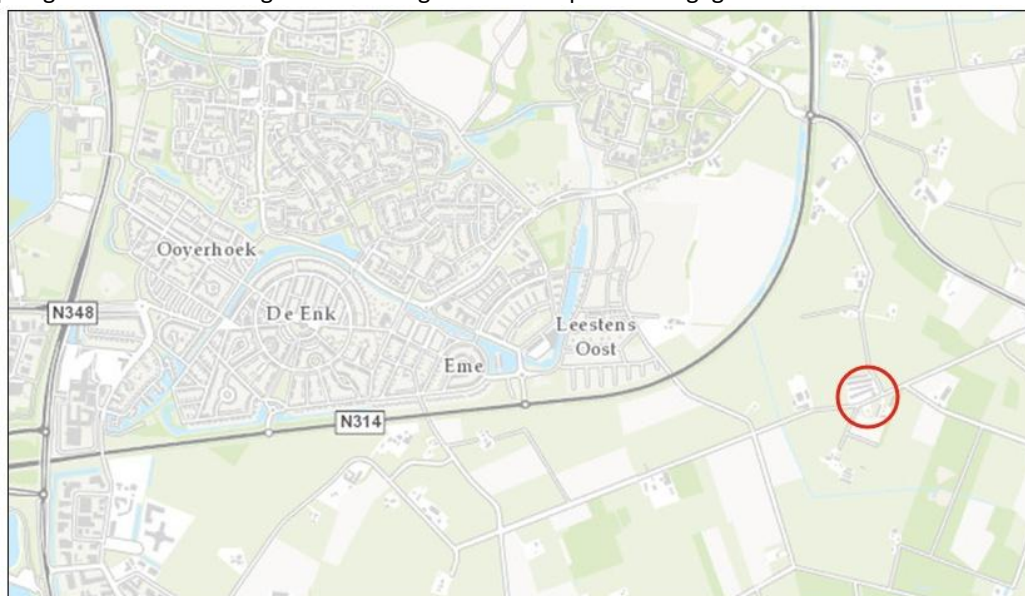
Op het erf aan de Dennendijk 7 te Warnsveld, gelegen in het buitengebied van Zutphen, staan diverse landschapsontsierende bedrijfsgebouwen. Het agrarische bedrijf, een slachtkuikenbedrijf, is recentelijk beëindigd. De agrarische gebouwen verkeren in slechte staat en hebben geen agrarische vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren.

Het voornemen is om de landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, met een totale oppervlakte van 6.377 m², te slopen in het kader van “Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen, Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies” vastgesteld door de gemeenteraad Zutphen op 21 april 2008. Op 7 juli 2008 heeft Gedeputeerde Staten van Gelderland besloten af te wijken van het Streekplan Gelderland 2005 en dit kader hiervoor in de plaats te laten treden. Gemakshalve wordt dit document vanaf dit punt in de bestemmingsplanherziening “Beleidskader Functieverandering 2008” genoemd. Ter compensatie hiervan mogen acht woningen gerealiseerd worden. De voormalige bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen blijven behouden.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Zutphen heeft op 7 februari 2012 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen. De medewerking houdt in het planologisch mogelijk maken van de functieverandering waarbij de gehele bestemming “Agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden” en het aangeduide agrarisch bouwvlak een bestemming “Wonen” krijgt met de benodigde bouwvlakken voor de 8 nieuwe woningen en de twee bedrijfswoningen inclusief bijbehorende bijgebouwen. Dat houdt dus in dat ook de voormalige tweede bedrijfswoning een bestemming “Wonen” krijgt.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Dennendijk in het buitengebied van de gemeente Zutphen. Het plangebied bestaat uit twee delen; het perceel gelegen aan de noordzijde van de Dennendijk (huisnummer 7) en het perceel gelegen ten zuiden van de Dennendijk. De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Warnsveld, sectie M, nummers 701 (noordelijk deel) en 826 (zuidelijk deel). Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de stad Zutphen en ten oosten van het sportcomplex 't Meijerink. In figuur 1.1 wordt de ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Zutphen weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied in het buitengebied van de gemeente Zutphen (Bron: Arcgis)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)” bestaat uit de volgende stukken:

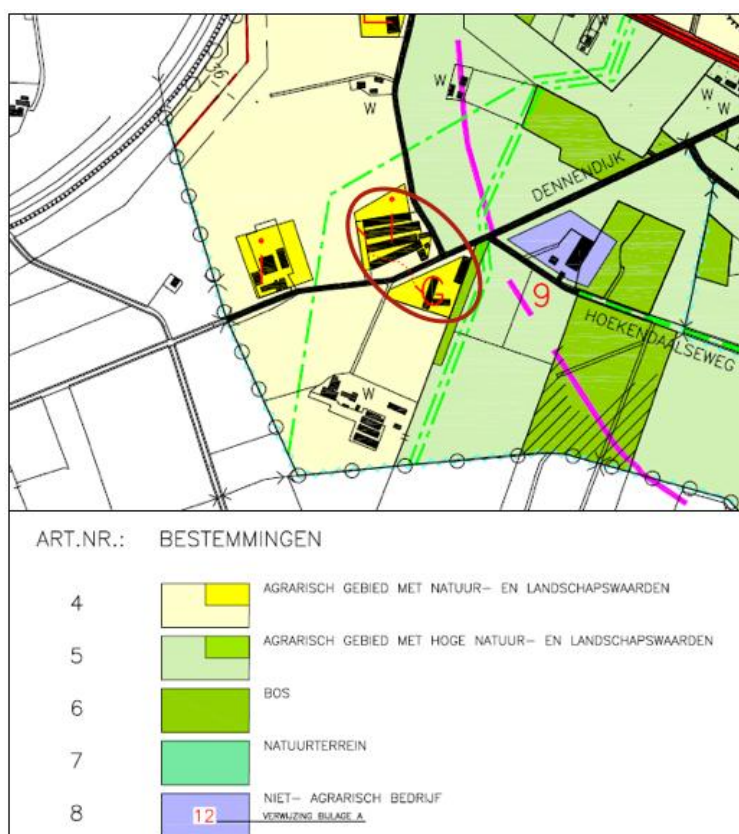
- verbeelding (tek.nr.NL.IMRO.0301.bp1406Dennendijk7-vs01) en een renvooi;
- toelichting met bijlagen;
- regels met bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft de motivatie en verantwoording weer van de gemaakte keuzes in het bestemmingsplan die in de regels en op de verbeelding planologisch-juridisch worden vastgelegd.

1.4 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost 2007’. Dit bestemmingsplan is op 6 juni 2009 door de gemeenteraad van gemeente Zutphen vastgesteld.

Hieronder is een uitsnede van de verbeelding behorend bij het geldende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan “Buitengebied Oost 2007” (Bron: Gemeente Zutphen)

Op basis van het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied met Natuur- en Landschapswaarden”. Het noordelijk deel van het plangebied heeft daarnaast de aanduiding “Intensieve veehouderij”. Het zuidelijke deel van het plangebied kent de aanduiding “Agrarisch bedrijf op de grens van het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied”. De stippellijn tussen beide bouwpercelen geeft aan dat hier sprake is van één bouwperceel.

Gronden met de bestemming “Agrarisch gebied met Natuur- en Landschapswaarden” zijn onder meer bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, de uitoefening van een reël

agrarisch bedrijf en recreatief medegebruik. Ter plaatse mag, vanwege de aanduiding “intensieve veehouderij”, niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend. De aanduiding “Agrarisch bedrijf op de grens van het extensiveringsgebied en het verwevingsgebied” brengt met zich mee dat er nadere eisen zijn gesteld aan het maximaal bebouwd oppervlak.

Het realiseren van acht woningen op basis van het ‘Beleidskader functieverandering 2008’ past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom is een herziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een weergave van de huidige situatie gegeven.

Hierna volgt in hoofdstuk 3 een omschrijving van het project.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Zutphen beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op het aspect water.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 DE HUIDIGE SITUATIE

Dit hoofdstuk gaat zowel in op de omgeving waarin het plangebied zich bevindt als op de huidige situatie van het plangebied zelf.

2.1 Omgeving

Het plangebied ligt op de grens van het kampenlandschap en broekontginningslandschap.

Het kampenlandschap betreft een kleinschalig landschap met veel differentiatie in functies. De percelen kennen veelal een onregelmatige verkaveling en de wegen en de landschappelijke structuren worden gevormd door oude cultuurhistorische patronen. Oude houtwallen, bosjes, erfbepanting en wegbeplanting zijn veelal beeldbepalend.

Kenmerkend voor het broekontginningslandschap waren oorspronkelijk de grote oppervlakte aan – voormalige – natte en droge heidegronden. Ten opzichte van omliggend kampenlandschap zijn de landbouwontginningen relatief grote open ruimtes, rationeel verkaveld en deels omzoomd door boscomplex. Erven liggen als blokken aan de weg geschakeld. Wegen zijn lanen met lange rechtstanden. Vaak zijn het 'inbreidings'landschappen met rommelige driehoekstructuren als resultaat.

Het plangebied zelf betreft een relatief jong erf. Het erf is functioneel ingericht ten behoeve van een efficiënte agrarische bedrijfsvoering. In figuur 2.1 is zowel de omgeving van het plangebied aangegeven als een indicatieve begrenzing van het plangebied zelf. Voor de exacte planbegrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Figuur 2.1 Ligging van het plangebied op luchtfoto's (Bron: Bing maps)

2.2 Huidige situatie in het plangebied van de herziening

In het noordelijk plandeel staan vier forse kippenstallen en zijn een achttal voersilo's aanwezig. Het materiaal van deze kippenstallen bestaat uit hout, de daken zijn bedekt met golfplaten. Tussen de stallen liggen enkele smalle stroken grasland, de overige gronden van het terrein zijn veelal verhard. Naast de agrarische bebouwing bevindt zich hier ook de bedrijfswoning met bijgebouw en een karakteristieke paardenstal. In figuur 2.2 zijn twee aanzichten van het noordelijk deel van het plangebied opgenomen.



Figuur 2.2 Aanzichten van het noordelijk plangebied (Bron: Google Streetview)

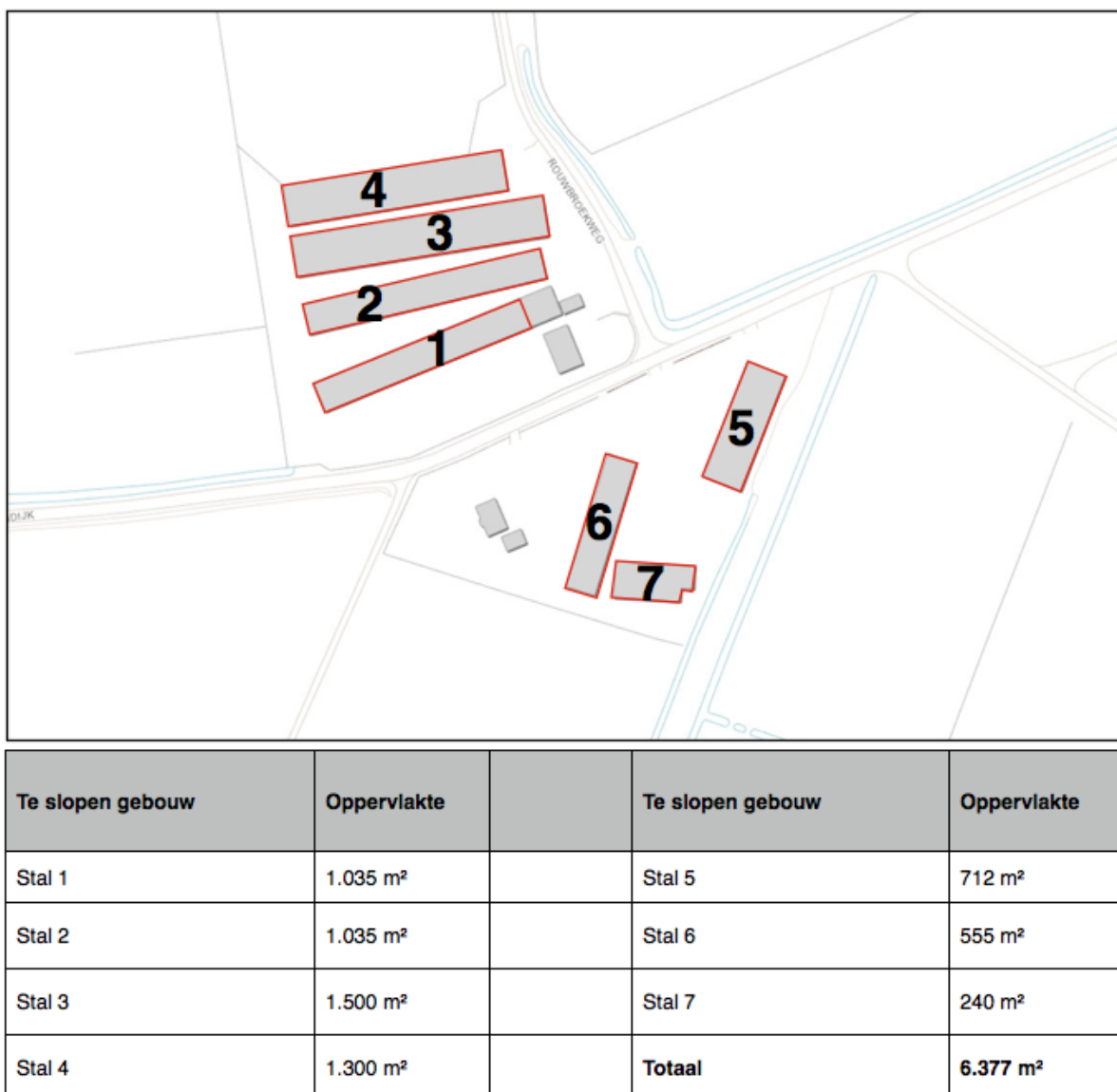
Op 13 mei 1997 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning Dennendijk 4a. Deze is later verkocht aan een derde.

In het zuidelijk plandeel staan drie agrarische opstallen en vier voersilo's ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Het materiaal van deze kippenstallen bestaat, net als in het noordelijke deel, tevens uit hout afgewerkt met golfplaten. In figuur 2.3 zijn aanzichten opgenomen van het zuidelijk deel van het plangebied.



Figuur 2.3 Aanzichten van het zuidelijk plangebied (Bron: Google Streetview)

Hierna is een figuur en tabel opgenomen waarin per te slopen stal de oppervlakte is aangegeven. De genoemde oppervlakten komen uit de “Beschrijving van het object Dennendijk 7 en 4a” van Rentmeesterskantoor Overwater (kenmerk 60086243/N04/fme) opgesteld in 2008.



Figuur 2.4 Oppervlakten van de te slopen stallen (Bron: Beschrijving van het object Dennendijk 7 en 4a, Overwater Rentmeesterkantoor BV)

Op 13 mei 1997 is een bouwvergunning verleend voor de bouw van een tweede agrarische bedrijfswoning Dennendijk 4A. Deze is later verkocht aan een derde.

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. Buro Stad en Land uit Meppel heeft voor het voorliggende plan een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan vormt de basis voor dit hoofdstuk. Voor het volledige beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

3.1 Algemeen

3.1.1.1 Voorgenomen ontwikkeling

Initiatiefnemer is voornemens om de landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen, met een gezamenlijke oppervlakte van 6.377 m², te slopen op basis van het ‘Beleidskader functieverandering 2008’. Deze regeling gaat uit van een reductie van minimaal 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. De oppervlakte die resteert mag worden hergebruikt voor het wonen. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Op 7 februari 2012 heeft het college van B & W van de gemeente Zutphen besloten om in principe medewerking te verlenen aan de sloop van alle landschapontsierende bedrijfsbebouwing (m.u.v. de bedrijfswoning en de karakteristieke paardenstal), de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de bouw van acht nieuwe woningen. De bedrijfsgebouwen zijn bouwkundig en functioneel ongeschikt gebleken om her te gebruiken. In figuur 3.1 is met de rode en oranje omlijning respectievelijk de te slopen en te behouden opstallen weergegeven.



Figuur 3.1 Te slopen (rood) en te behouden bebouwing (oranje)

3.1.1.2 Voormalige bedrijfswoningen en de daarbij behorende bijgebouwen

De bedrijfswoning Dennendijk 7 is als boerderij gebouwd, omstreeks 1930, ten tijde van de ontginning van het Leestense Broek aan rand van het broek. Ten gevolge van de industrialisatie van de landbouw groeiden een aantal van dit soort boerderijtjes in en op de grens van het broek uit tot intensieve veehouderijen,

grondgebonden bedrijven of de bedrijfsvoering werd geheel beëindigd en de bedrijfswoning als woonboerderij in gebruik genomen.

De woning heeft een oppervlakte en inhoud van respectievelijk 152 m² en circa 800 m³. Bij de woning is een bijgebouw en een karakteristieke paardenstal aanwezig. De stal heeft een oppervlakte 34 m² en is gebouwd van steen en met pannen gedekt. In de stal zijn twee paardenboxen en een berging aanwezig. De stal is aan te merken als karakteristiek, vanwege het feit dat de stal het hoofdmoment van de locatie – de voormalige bedrijfswoning - benadrukt. Het bijgebouw, met een oppervlakte van 115 m², is momenteel in gebruik als paardenstalling. Het bijgebouw wordt in eerste instantie behouden en gaat dienst doen als (paarden)schuur c.q. garage bij de voormalige bedrijfswoning. Het is de bedoeling dat het bijgebouw uiteindelijk wordt vervangen in verband met de staat van onderhoud en om de beeldkwaliteit van het erf te verbeteren. Vervanging van dit deel van de bebouwing maakt onderdeel uit van de vereveningsmaatregelen. Voor de vereveningsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.3.

Overeenkomstig de huidige situatie worden er in de toekomst paarden gehouden in de bijgebouwen behorend bij de voormalige bedrijfswoning. Er zijn 4 paardenboxen aanwezig. Gezien het feit dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning mag er uitsluitend sprake zijn van een hobbymatige activiteit. Het voorgenoemde aantal boxen is niet als bedrijfsmatig aan te merken.

De tweede voormalige bedrijfswoning en bijbehorend bijgebouw Dennendijk 4a, inmiddels in eigendom van een derde, blijft als woning behouden.

3.2 Gewenste inrichting

Voorafgaand aan het ontwerpen en indelen van het plangebied, is allereerst het landschap, de omgeving en het beleid geanalyseerd. Daarnaast is er ook gekeken naar wet- en regelgeving en de wensen/eisen vanuit de gemeente Zutphen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot randvoorwaarden die nader zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan zal onlosmakelijk onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan door het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen.

Ter compensatie van de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en de landschappelijke inpassing van de locaties, mogen er acht nieuwe woningen worden gerealiseerd.

Figuur 3.2. is de inrichtingsschets van de transformatie van het plangebied naar burgererven. Dennendijk 4a, de voormalige tweede bedrijfswoning, is buiten dit beeldkwaliteitsplan gehouden, omdat deze kavel ook geen onderdeel is van de functieveranderingsplannen van de initiatiefnemers. Aan de inrichting van dit perceel verandert immers niets; de eigenaar participeert niet in de plannen van de initiatiefnemer. Het perceel maakt wel onderdeel van de bestemmingsplanherziening omdat het provinciaal beleid en het regionaal beleidskader voor ruimte-voor-ruimte-woningen aangeeft dat functieverandering pas mag plaatsvinden na het effectueren van de verandering van de bestemming van het gehele voormalige perceel.



Figuur 3.2 Gewenste inrichting Dennendijk 7 (Bron: Beeldkwaliteitsplan Dennendijk 7, Buro Stad en Land)

3.2.1 Noordzijde Dennendijk

3.2.1.1 Inrichting en bebouwing

De omgeving is rationeel bloksgewijs verkaveld zoals dat gebruikelijk is in broekgebieden. Het Leestense Broek kent echter onregelmatigheden zo ook de verkaveling van het noordelijk perceel. Dat heeft te maken met het feit dat het Leesten Broek niet in een keer planmatig is ontgonnen in een kleine halve eeuw. Daarnaast ligt de locatie in een overgangsgebied met het Kampenlandschap. Dekzandkoppen duiken hier en daar uit het broek op en vica versa sluiten komvormige laagten in het kampenlandschap aan op het Leestense Broek.

Het huidige complex van woonhuis met stallen wordt zoveel mogelijk als ruimtelijke inrichting doorgevoerd, ware het dat de functie wijzigt van agrarisch naar woonbestemming. Een vijftal nieuwe woningen is voorzien, waarvan er één qua hoofdvorm afwijkt. De vier schuur- of stablewoningen kennen een moderne, langgerekte architectuur, de afwijkende woning (Stable+ woning) is hoger en minder langgerekt. Alle woningen kennen een eenduidige richting en staan geprojecteerd met de kopgevel naar de Rouwbroekweg om de uniformiteit te versterken en te verwijzen naar de vergaande rationalisering in de landbouw in de afgelopen halve eeuw. Vrijstaande bijgebouwen bij de nieuwe woningen zijn niet toegestaan, uitsluitend mogen inpandige bijgebouwen worden opgericht met een oppervlakte van 75 m².

In figuur 3.3 zijn referentiebeelden van de stijl de 'Stable-woningen' opgenomen en figuur 3.4 geeft referentiebeelden van de stijl 'Stable+ woning' weer.



Figuur 3.3 Referentie stijl 'Stable-woningen' (Bron: Beeldkwaliteitsplan Dennendijk 7, Buro Stad en Land)



Figuur 3.4 Referentie stijl ‘Stable+ woning’ (Bron: Beeldkwaliteitsplan Dennendijk 7, Buro Stad en Land)

Van belang is dat de gewenste stijlen samengaan en er sprake is van een rustig maar kwaliteit hoogwaardig beeld. Daarom zijn er ruimtelijke voorwaarden aan beide stijlen verbonden. Hieronder zijn de meest van belangzijnde ruimtelijke voorwaarden opgenomen. De ruimtelijke voorwaarden zijn veelal doorvertaald in de regels. Voor het volledige overzicht van de ruimtelijke voorwaarden wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1, dat toetsingsgrond zal vormen bij vergunningverlening.

Ruimtelijke voorwaarden	Stijl: ‘Stable-woningen’	Stijl: ‘Stable+ woning’
Hoofdvorm	De woningen hebben een langwerpige hoofdvorm.	De woning krijgt een eenduidige hoofdvorm en mag qua omvang een opvallende verschijning zijn.
Bouwlagen	De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap.	De woning bestaat uit minimaal twee bouwlagen met kap.
Situering op het erf	De woningen staan zo dicht mogelijk bij het centrale erf. De afstand van de woningen tot aan de Rouwbroeksweg bedraagt minimaal 20 meter.	De woning staat zo dicht mogelijk bij de entree van het erf. De afstand van de woning tot aan de Rouwbroeksweg bedraagt minimaal 20 meter.
Kapvorm	De kap bestaat uit een zadeldak enkel met twee tegenover elkaar liggende dakschilden zonder wolfseinden o.i.d.	De kapvorm dient passend te zijn ten opzichte van de stable-woningen en er moet sprake zijn van een eenduidige hoofdvorm.
Bijgebouwen	Uitsluitend inpandige bijgebouwen zijn toegestaan.	Uitsluitend inpandige bijgebouwen zijn toegestaan.

Opgemerkt wordt dat de bedrijfswoning met bijgebouw behouden blijft. Wel wordt de bedrijfswoning planologisch omgevormd tot reguliere burgerwoning. De bestaande inhoud en oppervlakte blijven gehandhaafd.

3.2.1.2 Openbare ruimte en landschappelijke inpassing erven

Het centrale erf op het noordelijk perceel verwijst naar de industrialisatie en intensivering van de landbouw. Het referentiebeeld vormt het centrale erf van een intensieve veehouderij. Het centrale erf is gesitueerd achter de bedrijfswoning en bestond uit een meestal kaal verhard erf. De stallen grenzen direct aan de verharding. De nieuwe woningen zijn daarom ook gesitueerd direct aan de verharding. Voor het creëren van een woonklimaat is er voor gekozen een aantal bomen te planten op het centrale erf. Door gebruik van ander erfverhardingsmateriaal kan de grens tussen de openbare ruimte en het privé-eigendom voor de voorgevel van de woningen worden aangegeven. Dit eigendom mag niet worden gemarkeerd door lijnvormige erfafscheidingen zoals hagen, hekjes of andere bouwwerken.

Een brede haag langs de Dennendijk zorgt voor privacy en begrenzing van de tuinen, gelegen aan de Dennendijk. De beukenhaag zorgt voor een verwijzing naar een moderner agrarisch bedrijf. Langs de verharde ontsluitingsweg zijn brede (4 m) bermen voorzien. De bermen krijgen een ruig, natuurlijk karakter met wilde bloemen en worden extensief beheerd. Aan de bermen zijn vervolgens weer hagen voorzien ter erfafscheiding. De ontsluitingsweg leidt naar het centrale erf. Dit erf vormt het hart van het woongebied. Aan het plein kunnen bezoekers parkeren en liggen de ontsluitingen naar de woningen. Aan en op het erf zijn bomen voorzien die ondergeschikt zijn aan de laanbeplanting van de Dennendijk. De tuinen rondom de woningen zijn modern, eenvoudig en sober. Een zware houtsingel zorgt voor benodigde privacy voor de twee meest westelijk gelegen woningen en draagt tevens bij aan de landschappelijke beleving vanaf de Dennendijk (uit westelijke richting). Daarnaast wordt voorkomen dat de woningen vanuit alle hoeken te zien zijn en worden de woningen beschermd tegen eventueel lichthinder afkomstig van de naburig gelegen melkveestal. Tot slot is op basis van de reacties van grondeigenaren van omliggende gronden gekozen om aan de noordzijde van het plangebied een greppel en een beukenhaag van minimaal 1 meter hoog in te passen. Hiermee wordt voorkomen dat vee eventuele beplanting uit de tuinen kan vreten. Het sterk doorgevoerde rechthoekige stramien waarin de woningen zijn gesitueerd wordt steeds teruggevonden in de wijze waarop objecten (verharding, meubilair en beplanting) zijn gesitueerd. Alleen de centrale boombeplanting krijgt een losse spreiding over het centrale erf en in de tuinen. Alle plantmaterialen zijn streekeigen en inheems.

3.2.2 Zuidzijde Dennendijk

3.2.2.1 Inrichting en bebouwing

Het plangebied maakte in zijn geheel deel uit van het voormalige landgoed Het Blek dat het begin van de 20^e eeuw versnipperd is door een veiling. Het zuidelijk gelegen perceel maakte onderdeel uit van het landschapspark van het landgoed dat gevormd werd door een landschappelijke driehoek bestaande uit lanen en waterpartijen. Op het zuidelijk plandeel was een woning, enkele schuren en opgaande erfbepanting aanwezig. Mogelijk was dit de woning van een pachter die het kleine landgoed beheerde in de zomer en de winter als de eigenaar zich terugtrok in de stad Zutphen. Dit pachtboerderijtje vormde destijds ook een financiële drager en leverde landbouwproducten voor de zomergasten. Momenteel werken de eigenaren van het perceel Dennendijk 4 aan een plan om het voormalige landhuiscomplex te herstellen. Hier wordt gekozen voor een formele landhuisstijl.

Aan de zuidzijde van de Dennendijk is een drietal kavels voorzien. Bij het inrichten van dit plandeel is ingespeeld op het herstel van Landgoed Het Blek waarbij reeds een duidelijk visie op de inrichting is gegeven en de bouw van verschillende woningen zich daaraan conformeert. De beeldkwaliteit van de drie nieuwe woningen kennen daarom een formele architectuur passend bij een landgoed, ze kennen een eenvoudiger verschijningsvorm dan het landhuis zoals van oorsprong de bijgebouwen op een landgoed vormgegeven waren.

De nieuwe woning direct gelegen aan de Dennendijk is een verwijzing naar de beheerderswoning. Door deze woning te richten naar de T-kruising van de Rouwbroekweg met de Dennendijk en de voorzijde goed zichtbaar te laten zijn vanaf de Dennendijk vormt het een karakteristiek element van het te herstellen landgoed. De twee naar achteren gelegen woningen vormen als het ware het erf van de beheerderwoning waar bedrijfsactiviteiten plaatsvonden.

De drie woningen hebben de stijl van agrarische villa's. Dit ensemble kan op zichzelf kunnen staan, maar qua verschijning ook onderdeel van een landgoed vormen. In figuur 3.5 zijn referentiebeelden van de stijl 'Agrarische villa's' weergegeven. Duidelijk zichtbaar zijn de zeer diverse stijlen. De drie woningen moeten door de vorm en materiaalgebruik wel tot een samenhangend en harmonieus beeld leiden. De eerste koper/bouwer zet dus de trend.



Figuur 3.5

Referentie stijl 'Agrarische villa's' (Bron: Beeldkwaliteitsplan Dennendijk 7, Buro Stad en Land)

Hierna zijn de meest van belangzijnde ruimtelijke voorwaarden voor de stijl opgenomen. Voor het volledige overzicht wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1, dat toetsingsgrond zal vormen bij vergunningverlening.

Ruimtelijke voorwaarden	Stijl: 'Agrarische villa's'
Hoofdvorm	De drie nieuwe woningen kennen een eenvoudiger verschijningsvorm dan het landhuis zoals van oorsprong de bijgebouwen op een landgoed vormgegeven waren.

Bouwlagen	De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap.
Situering op het erf	De gevel van de voorste woning is gericht op de Dennendijk. De twee zuidelijke woningen liggen zo dicht mogelijk bij de insteekweg en de ten oosten hiervan gelegen houtsingel. De dwarsgevels van de twee zuidelijke woningen liggen haaks maar gedraaid ten opzichte van elkaar aan de insteekweg.
Kapvorm	De kap wordt gekenmerkt met een dominante hoofdvorm.
Bijgebouwen	Vrijstaande of aangebouwde bijgebouwen zijn toegestaan. Per woning is een bijgebouw toegestaan met een totaaloppervlak van maximaal 75 m².

3.2.2.2 Openbare ruimte en landschappelijke inpassing erven

Laanbeplanting op het talud van de ontginningsdijken van het Leestense Broek is kenmerkend en maakt de ontginningsgeschiedenis leesbaar in het landschap. Middels het doortrekken van de laanbeplanting langs de Dennendijk wordt invulling gegeven aan de te herstellen gewenste landschappelijk raamwerk.

De voorste woning is gericht op de Dennendijk en mag vanaf de openbare weg gezien worden. De westelijke grens van de twee achterste kavels wordt voorzien in de vorm van een hoge beukenhaag (2 - 3 m) met een aanzienlijke breedte (2.00 m) ter voorkoming van zicht op achtertuinsituaties. De haag bestaat uit inlands plantmateriaal (bij voorkeur beuk). Een beukenhaag verdient als soort de voorkeur aangezien een beukenhaag goed past in een landgoederenzone. De woningen zijn sterk met de achterzijde (gebruiks zijde) aan de bosstrook gepositioneerd. Hierdoor kunnen landschapsontsierende elementen en functies grotendeels aan het zicht onttrokken worden voorzien, zonder dat het een negatief effect heeft op de beeldkwaliteit. Tussen de twee meest zuidelijke woningen is een aanvullende boombeplanting gewenst in de vorm van zomereiken, tevens is een dergelijke boombeplanting voorzien in de nabijheid van de schuurtjes. Het sterke lijnvormige karakter van de bosstrook wordt daardoor verzwakt en de daken van de schuurtjes worden daardoor deels aan het zicht onttrokken.

Elke woning heeft twee eigen parkeerplaatsen inclusief schuur/garage, de ontsluiting op de Dennendijk kent een gezamenlijk gebruik (recht van overpad). Hierdoor is slecht één toegangsweg tot de drie kavels benodigd, als het ware een eenvoudige erfontsluitingsweg. Vanuit die optiek is het gewenst een eenvoudig verhardingsmateriaal te kiezen bijvoorbeeld een simpel boerenpad. Verharding kan bestaan uit leemgebonden grind in een aardetint (Gralux, Comex, Dololux of Gravier d'Or) eventueel versterkt met een bewapening. Een keerlus draagt zorg voor voldoende ruimte om met de auto het erf weer te kunnen verlaten.

3.3 Vereveningsmaatregelen

In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met -naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. In voorliggend plan bestaat de verevening naast de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing uit:

1. Beëindigen intensieve veehouderij met een ammoniakemissie van 11.165 kg/jr op de grens van een extensiverings- en verwevingsgebied zoals bedoeld in de Omgevingsvisie Gelderland.
2. Aanplant van laanbomen langs Dennendijk en Rouwbroekweg om het plaatselijk gat in de laanbeplanting van beide wegen te vullen. Een strook grondeigendom aan weerszijde van Dennendijk wordt hiervoor overgedragen aan gemeente zodat er vanaf de insteek van het wegasfalt een 7,5 meter brede berm ontstaat aan weerszijden van de Dennendijk en de westzijde van de Rouwbroekweg.
3. Ten gevolge van de verbreding van de bermen voor de aanplant van de laanbomen ontstaat ruimte voor wandelaars van het in het kader van het uitvoeringsprogramma voor het Stedelijke Uitlooph gebied gerealiseerde tracé van het klompenpad en een lokaal ommetje om. De verkeersveiligheid voor wandelaars neemt hierdoor toe.
4. Aan te planten 10 meter brede houtsingel op de westgrens van het noordelijk perceel.
5. Aanleggen van een greppel aan de noordzijde van het plangebied. Deze greppel is minimaal 1 meter breed. Aan de zuidzijde van deze greppel zal een beukenhaag van minimaal 1 meter hoog geplant worden.
6. Aan te planten beukenhaag op de westgrens van het zuidelijk perceel. Hiervoor wordt een ruimte gereserveerd van 2 meter breed. De uiteindelijke hoogte bedraagt uiteindelijk 2 tot 3 meter.

7. Verkleinen van het noordelijk gelegen bouwperceel met ca 20%. De aanduiding bouwvlak komt te vervallen. De bestemming “Agrarisch gebied met natuur- en landschappelijke waarden” blijft behouden zodat dit in gebruik blijft bij de grondgebonden landbouw.
8. Het vervangen van het bijgebouw dat tegen de karakteristieke paardenstal is gebouwd dat beter past bij de beeldkwaliteit van het nieuwe erf van de te behouden voormalige bedrijfswoning.
9. Afstemmen van de nieuwe bebouwing op de plannen voor het herstel van het landgoed 't Blek zodanig dat:
 - De nieuwbouw op het noordelijk gelegen perceel niet leidt tot een verwarring ter plekke over wat nu het centrale landhuiscomplex van het landgoed is.
 - De nieuwbouw op het zuidelijk gelegen perceel wat qua beeldkwaliteit aansluit bij de nog te ontwikkelen landgoedbebouwing op Dennendijk 4 (gelegen buiten dit plan).

De daadwerkelijke uitvoering van vereveningsmaatregelen wordt deels geregeld in dit bestemmingsplan en ook in de anterieure overeenkomst. Buro Stad en Land heeft een erfinrichtingsplan opgesteld waarin de landschappelijke inpassingen, met uitzondering van erfafscheidingen (hagen) tussen de kavels, zijn opgenomen. De landschappelijke inpassingen opgenomen in het erfinrichtingsplan zijn vastgelegd in de regels middels het opnemen van een voorwaardelijke verplichting. De voorwaardelijke verplichting verplicht de initiatiefnemer om de landschappelijke inpassingen opgenomen in het erfinrichtingsplan binnen een tijdsbestek van twee jaar te realiseren. Het erfinrichtingsplan is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten beschreven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

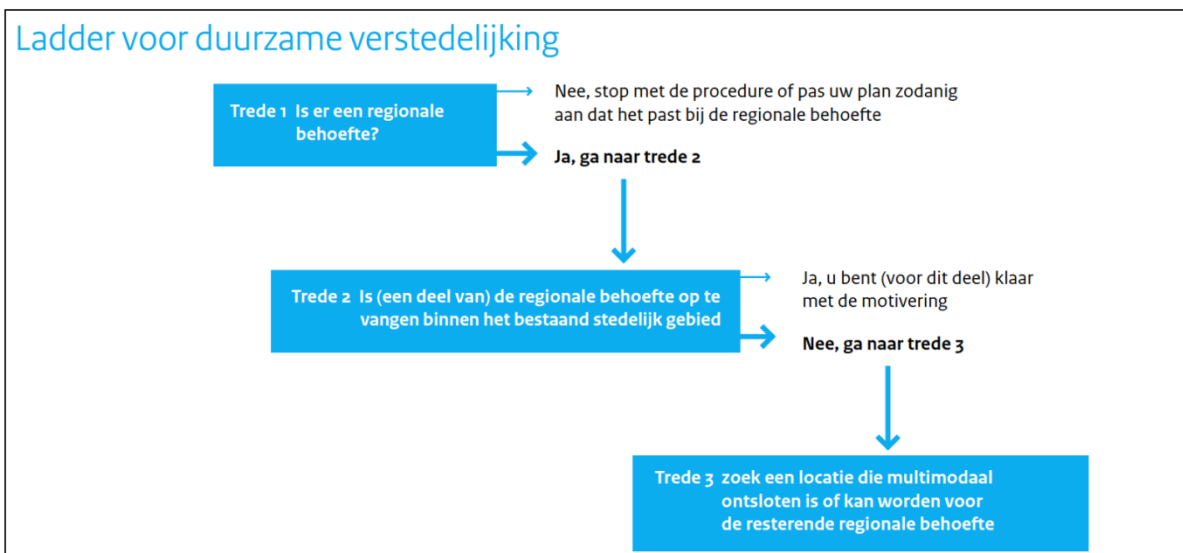
Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

4.1.1.2 Duurzaam verstedelijkingsladder

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



Figuur 4.1

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

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen ‘regionale behoefte’ en ‘bestaand stedelijk gebied’.

2.1 Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als “regionale behoefte” zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

2.2 Bestaand stedelijk gebied.

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Indien de ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1: Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om maximaal 8 woningen te realiseren. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over de begripsdefinitie ‘Stedelijke ontwikkeling’. Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak van 18 december 2013 van de RvS (201302867/1/R4) van toepassing. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van zes woningen (waarvan 3 middels een wijzigingsbevoegdheid) niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. Het realiseren van 14 woningen dient, op basis van een uitspraak van de RvS (AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4), wel te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Het is in voorliggend

geval dan ook niet met zekerheid te zeggen of er sprake is van een dergelijke ontwikkeling of niet. Desalniettemin is er getoetst aan de trede. Zoals onder meer blijkt uit de provinciale ‘Omgevingsvisie Gelderland’, de “Kwalitatieve woonprogramma 2010 – 2019” en de gemeentelijke “Woonvisie 2013- 2017; Ik woon in Zutphen”, is er binnen de gemeente Zutphen behoefte aan landelijk wonen. Met de categorie (koopwoningen in hoog segment) en de aantallen woningen in het plan van initiatiefnemers heeft het college van B&W in principe in 2011 ingestemd en is ook op basis van de voorgeschiedenis vastgelegd in de door B&W in maart 2013 vastgestelde beleidsnotitie Regie woningbouw 2013-2019 en de in mei 2013 vastgestelde gemeentelijke planningslijst woningbouw. Met het opstellen van deze beleidsdocumenten is weer rekening gehouden met de aantallen opgenomen in de KWP 2010 – 2019. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 4.2 en 4.4 van deze toelichting. Het project voorziet zowel in de kwantitatieve behoefte (woningbouwaantallen) als kwalitatieve behoefte (type woningen/doelgroep).

Ad trede 2: bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom en is opgenomen in een bestemmingsplan voor het buitengebied. Wel is sprake van een ontwikkeling op een bestaand bebouwd erf, waarbij de oppervlakte aan verharding aanzienlijk wordt verminderd. Het realiseren van de woningen is, vanwege de omvang van de woningen (ruime woningen met relatief veel buitenruimte) alsmede de setting waarin de woningen worden geplaatst (landelijk), niet in binnen stedelijk gebied op te vangen. Derhalve levert de invulling van het plangebied vanuit de ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering op. Opgemerkt wordt dat het provinciaal beleid een verbijzondering van de ladder kent, namelijk de Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking. De verbijzondering betreft vooral de verbreding van de bestaande ladder met landelijke functies. Voor de toetsing wordt verwezen naar subparagraaf 4.2.1.3

Ad trede 3: niet van toepassing.

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

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Gelderland, de Omgevingsverordening Gelderland en de Kwalitatieve woonprogramma 2010 – 2019 .

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

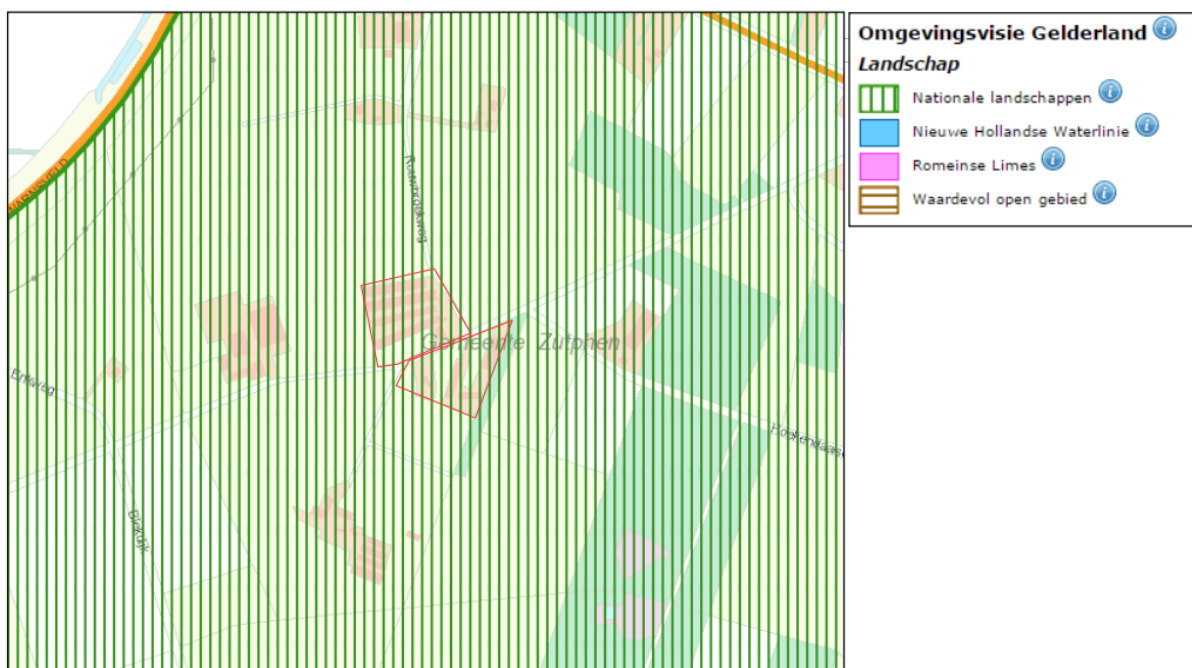
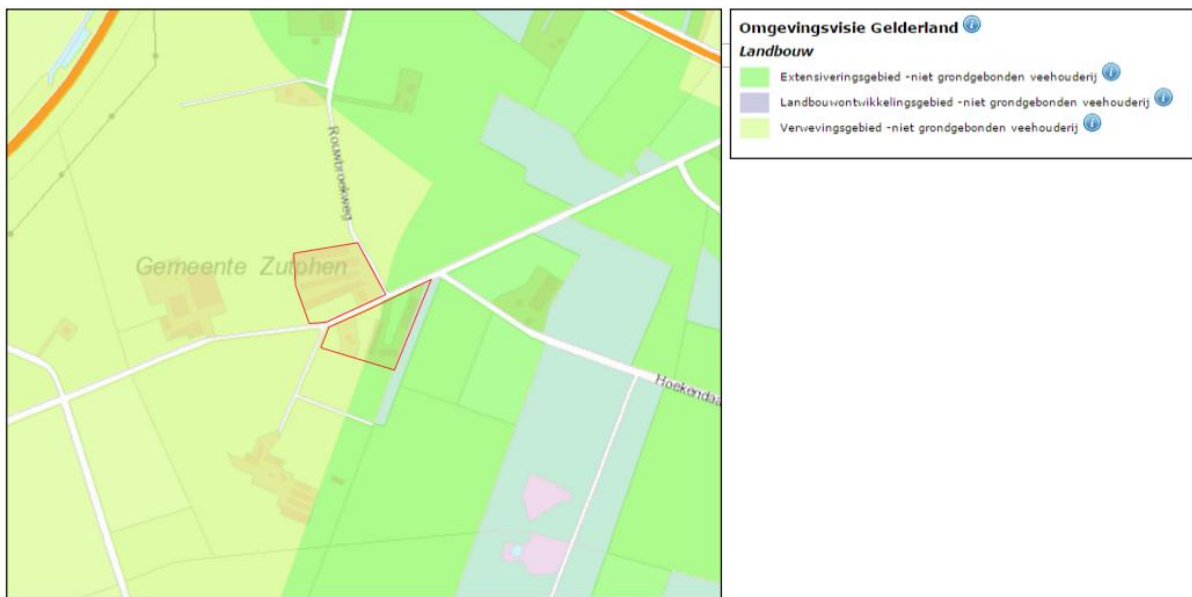
In de Omgevingsvisie, vastgesteld op 9 juli 2014 door de Provinciale Staten (PS) van Gelderland, staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De Omgevingsverordening Gelderland, vastgesteld op 24 september door PS, legt de bijbehorende regels vast. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

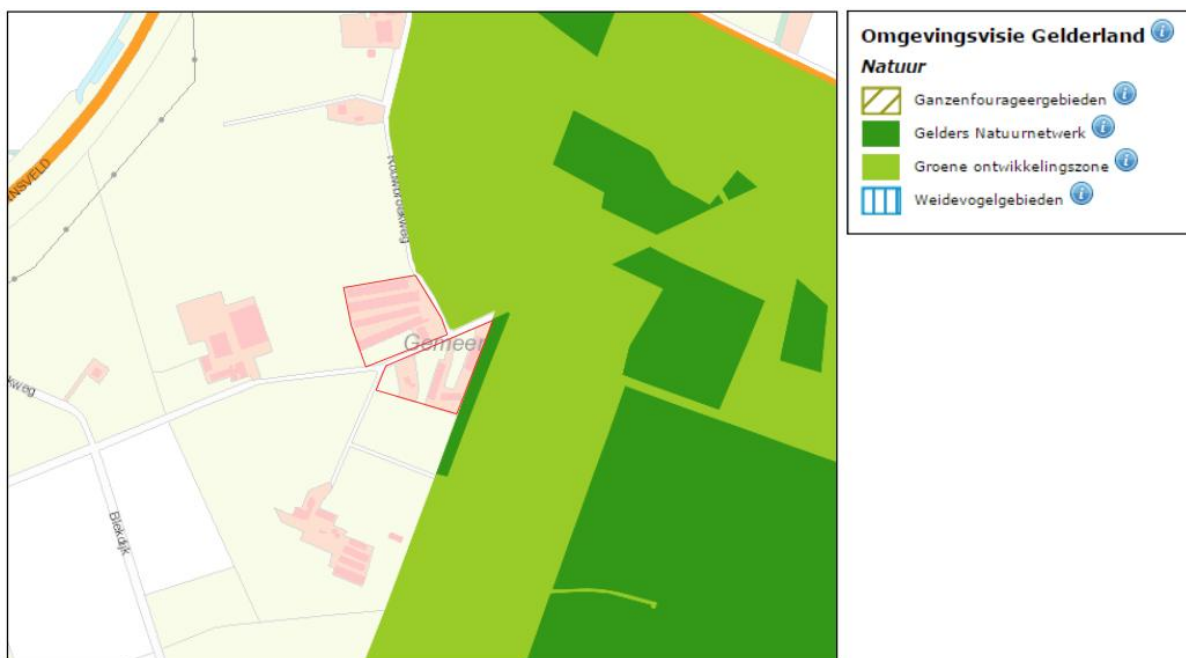
- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: ‘de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel’.

In voorliggend geval zijn de beleidsregels ten aanzien van wonen en werken in het buitengebied alsmede de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik van belang. Daarnaast is het plangebied gelegen in het verweingsgebied, het extensiveringsgebied alsmede in een nationaal landschap. Het plangebied is niet gelegen binnen de begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (voorheen Ecologische hoofdstructuur – natuur)

of Groene ontwikkelingszone (voorheen Ecologische Hoofdstructuur – verbindingszones). In onderstaande afbeelding is het een en ander aangegeven. Vervolgens wordt nader op de aspecten in gegaan.





Figuur 4.2 Uitsneden kaarten Omgevingsvisie Gelderland (Bron: Provincie Gelderland)

4.2.1.2 Van belangzijnde beleidsaspecten

Wonen en werken in het buitengebied

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

De provincie verstaat onder functieverandering: het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij:

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt,
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit,
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak,
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen.

Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde.

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij grotere initiatieven voor functieverandering nagaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling die afgewogen moet worden. Steeds grotere agrarische bedrijven zullen hun functie verliezen waardoor functieverandering effect kan gaan hebben op de vitaliteit van de bestaande kernen. Voorkomen moet worden dat er zoveel woningen en bedrijven via functieverandering worden gerealiseerd dat dit op gespannen voet komt te staan met de vitaliteit van de kernen en bedrijventerreinen.

Over welke functieveranderingsplannen de provincie met name met partners wil overleggen zal de provincie nog nader invullen. Ook de invulling van monitoring en evaluatie krijgt nog nader gestalte.

Functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 zullen over het algemeen kleinschalig van aard zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is.

Verweavingsgebieden (niet grondgebonden veehouderijen)

In de verweavingsgebieden zijn meerdere functies met elkaar verweven. In dit gebied zijn drie aspecten aan de orde.

1. er is groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen voor zover andere functies in de omgeving daarvoor ruimte bieden;
2. nieuwvestiging is niet mogelijk;
3. er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging.

Extensiveringsgebieden (niet grondgebonden veehouderijen)

In de extensiveringsgebieden zijn drie aspecten aan de orde:

1. er is geen groei mogelijk voor ondernemers om het bedrijf te ontwikkelen;
2. nieuwvestiging is niet mogelijk;
3. er kunnen meerdere functies (ook niet-agrarische bestemmingen) naast elkaar bestaan in dit gebied. Dit is een gemeentelijke afweging. Juist meerdere functies kunnen de afbouw van de intensieve veehouderij ondersteunen. Nieuwe functies moeten passen bij de gegeven kernkwaliteiten in een gebied. Bijvoorbeeld kernkwaliteiten voor natuur en landschap.

Nationale landschappen

Het Rijk heeft twintig karakteristieke gebieden in Nederland aangewezen als Nationaal Landschap, waarvan er zeven liggen in Gelderland. Deze Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en hebben daarom speciale aandacht. Deze cultuurhistorische landschappen zijn het resultaat van het harmonisch samengaan van natuurlijke processen en menselijk handelen. Kenmerkend zijn de samenhang tussen natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing. De ontstaansgeschiedenis van het landschap is hier nog leesbaar.

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. Behoud wordt bereikt met een regel in de Omgevingsverordening die bepaalt dat alle activiteiten zijn toegestaan die de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden of versterken.

Gelders Natuurnetwerk & Groene ontwikkelingszone

Gelders Natuurnetwerk (Voorheen EHS natuur)

De provincie wil de natuur van het Gelders Natuurnetwerk beschermen tegen aantasting en heeft daarom regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Centraal staat de bescherming van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten bestaan uit bestaande natuurwaarden, uit nog te ontwikkelen potentiële waarden en de omgevingscondities zoals stilte. De (nog te ontwikkelen) natuurwaarden zijn beschreven en als bijlage bij deze

visie en bij de Omgevingsverordening opgenomen. De omgevingscondities zijn in de bijlage bij de Omgevingsverordening wel benoemd, maar er heeft geen provinciedekkende inventarisatie plaatsgevonden. Bij projecten kan op maat een effectbeschrijving worden gemaakt voor de relevante omgevingscondities.

Groene ontwikkelingszone (Voorheen EHS verbindingzones)

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De Groene Ontwikkelingszone (GO) heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en omliggende natuurgebieden.

De GO bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De Ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden.

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Wonen en werken in het buitengebied

Het voornemen gaat uit van het wijzigen van de functie agrarisch bedrijf binnen het plangebied naar wonen. Door de ontwikkeling wordt een aanzienlijke oppervlakte aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt. Gezien het feit dat de bestaande bebouwing, vanwege bouwtechnische en functionele redenen, niet kan worden hergebruikt is nieuwbouw toegestaan. De terug te bouwen oppervlakte bedraagt minder dan 50%, de vervangende nieuwbouw staat dan ook in verhouding tot het te slopen oppervlak. Door de ontwikkeling neemt milieuhinder niet toe en zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting waar in wordt gegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten. Door de ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gelegen op de grens van het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied beëindigd. Dit heeft een positieve uitwerking (vermindering schadelijke stoffen e.d.) op de kernkwaliteiten van het gebied. Ook worden er overige vereveningsmaatregelen getroffen. In voorliggend geval wordt de vereiste kwaliteitsverbetering gehaald.

Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking

De Gelderse ladder voor duurzame verstedelijking betreft een ambitie van de provincie Gelderland. De provincie heeft de ladder niet verplicht gesteld via de omgevingsverordening, maar gemeenten moeten wel bij locatiekeuzes rekening houden bij de kansen en mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad en in bestaand vrijkomend of leegstand vastgoed. In voorliggend geval gaat het om een project waarbij gebruik wordt gemaakt van het beleidsdocument ‘Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies - Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen’. Dit beleidskader is op 7 juli 2008 door de Gedeputeerde Staten van Gelderland geaccordeerd. Uitgangspunt van dit beleid is dat nieuwe economische dragers op het bestaande erf gerealiseerd worden. Hier is in voorliggend geval sprake van. Voor de toetsing van de ontwikkeling aan het regionale beleidskader wordt verwezen naar subparagraaf 4.3.1.

In de huidige situatie is in het gebied geen sprake van een hoofdfunctie. In het gebied komen diverse functies voor waaronder wonen, bedrijven, veehouderijen en natuur. De voorgenomen ontwikkeling brengt geen verandering in het karakter van het gebied en zorgt eveneens niet voor een toename van milieuhinder. Van een grootschalige ontwikkeling is geenszins sprake.

Tot slot wordt opgemerkt dat de provincie in de brief van 28 januari 2014 haar goedkeuring heeft gegeven aan het bestemmingsplan.

Verwevingsgebieden & Extensiveringsgebieden

Door de ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij gelegen op de grens van het verwevingsgebied en het extensiveringsgebied beëindigd. Dit heeft een positieve uitwerking (vermindering schadelijke stoffen e.d.) op

de kernkwaliteiten van het gebied. Daarnaast is het voornemen wat betreft functies passend in de van toepassing zijnde gebieden.

Nationale landschappen

Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van een waardevol opengebied. Dit blijkt uit subparagraaf 4.2.4 van de Omgevingsvisie Gelderland. Door het slopen van de landschapsontsierende bebouwing en het op een verantwoorde wijze landschappelijk inpassen van het geheel, wordt bijgedragen aan de kernkwaliteiten behorend bij het landschap ter plaatse. Om de kwaliteitsverbetering zeker te stellen is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld en worden er aanvullende vereveningsmaatregelen getroffen. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1. Het beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met dit bestemmingsplan vastgesteld.

Gelderse Natuurnetwerk / Groene ontwikkelingszone

Op basis van de laatste herbegrenzing valt het plangebied buiten de contouren van het Gelderse Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone. Wel ligt aansluitend aan het plangebied een gebied aangemerkt als Gelderse Natuurnetwerk - natuur. Door het beëindigen van intensieve veehouderij neemt de emissie op het omliggende natuur af. De woningen tasten de kenmerkende waarden van het natuurnetwerk niet aan. Gesteld wordt dan ook dat de voorgenomen ontwikkeling een positieve uitwerking heeft op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van het Gelderse Natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone.

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met het bepaalde in de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval gaat het om de functieverandering van een bestaand intensieve veehouderij naar wonen. Ten aanzien van deze ontwikkeling zijn de volgende artikelen van belang: Nieuwe woonlocaties (artikel 2.2.1.1) en Nationaal Landschap (artikel 2.7.4.2.). Het bepaalde ten aanzien van extensiverings- en verwevingsgebieden en het Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone zijn in voorliggend geval niet van toepassing op onderhavig project. Deze artikelen zijn dan ook buiten beschouwing gelaten.

Artikel 2.2.1.1 (Nieuwe woonlocaties):

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

Artikel 2.7.4.2 (Nationaal landschap):

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in bijlage 5 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van deze verordening.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zijn activiteiten die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten of deze kernkwaliteiten niet versterken mogelijk:
 - a. als er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang; en
 - c. er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage 5 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.
3. De geometrische plaatsbepaling van het bepaalde in dit artikel is vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9925.PVOmgverordening-vst1 en is verbeeld op de bij deze verordening behorende kaart Regels Landschap.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsverordening Gelderland’

Hierna wordt er puntsgewijs getoetst aan de hiervoor genoemde artikelen:

Artikel 2.2.1.1 (Nieuwe woonlocaties):

In de verordening wordt aangegeven dat een ontwikkeling dient te voldoen aan het Kwalitatief Woonprogramma. Voor de toetsing wordt verwezen naar subparagraaf 4.2.5.

Artikel 2.7.4.2 (Nationaal landschap)

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het Nationaal Landschap de Graafschap. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een substantiële afname van het bebouwde oppervlak en een forse investering in de groene omgeving. Van een aantasting van de kernkwaliteiten is geenszins sprake, dit blijkt uit de subparagrafen 4.2.1.3 en 4.2.2.2. Sinds 2010, met het opnemen van het voormalige streekplan in de voormalige Ruimtelijke Verordening Gelderland (RVG), wordt de wijze van bestemmen binnen de grenzen van het Nationaal Landschap (geen kernkwaliteiten Waardevol Landschap) aan gemeenten overgelaten. Inhoudende dat initiatieven van woningbouw moeten voldoen aan de afspraak die de provincie met het Rijk heeft gemaakt om de woningbehoefte binnen het Nationaal Landschap te ondervangen te weten: de beleidslijnen van het Kwalitatief Woningbouwprogramma. Voor de toetsing wordt derhalve verwezen naar subparagraaf 4.2.5.3.

Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.3 Kwalitatieve woonprogramma 2010 – 2019

4.2.3.1 Algemeen

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar.

De partijen willen 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.

4.2.3.2 Afsprakenkader Regio Stedendriehoek

In het regionaal woonprogramma zijn een drietal afspraken gemaakt:

a. verhouding huur-koop

Partijen spannen zich in meer huurwoningen in de nieuwbouw te realiseren (ambitie voor de regio, conform het bruto referentiekader: 43 %, 3.000 nieuw te bouwen woningen inclusief compensatie te slopen en te verkopen huurwoningen). De woningcorporaties voorzien een hogere behoefte. Deze hogere ambitie met betrekking tot het aandeel huurwoningen wordt in het KWP3 gehonoreerd.

b. aandeel betaalbare woningen

Partijen spannen zich in meer betaalbare woningen te realiseren (ambitie voor de regio is 45 %, 3.200 nieuw te bouwen woningen inclusief compensatie te slopen en te verkopen huurwoningen). Partijen streven naar realisatie van dit aandeel betaalbare woningen door het inzetten van Te Woon, Huur op Maat, door verkoop van huurwoningen en door nieuwbouw betaalbare woningen.

c. aandeel nultredenwoningen

Partijen spannen zich in meer woningen te realiseren die voldoen aan de definitie van nultreden (ambitie voor de regio: 80 %, bijna 5.000 woningen in nieuwbouw en bestaande bouw). Ook in potentie geschikte nultredenwoningen zijn van belang als de woning voor de bewoner op maat wordt aangepast op het moment de aanpassing nodig is. Partijen streven naar dit aandeel door in de bestaande voorraad en de nieuwbouw meer woningen te realiseren, geschikt te maken of strikter te reserveren voor ouderen die voldoen aan de definitie van nultredenwoning.

4.2.3.3 Toetsing van het initiatief

In het regionaal woonprogramma zijn onder meer afspraken gemaakt om meer betaalbare woningen te realiseren. Gemeente Zutphen geeft hier invulling aan middels het Kwalitatief woningbouwprogramma Zutphen (Kwp). Vanwege het feit dat de woningen in dit plan niet mogen concurreren met de woningen in de Kwp is er gekozen voor grote vrijstaande woningen in het duurdere segment. Beleidsuitgangspunten opgenomen in het Kwalitatieve woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3) zijn verwerkt in ‘Woonvisie 2013-2017 ; Ik woon in Zutphen (vastgesteld op 4 juni 2013)’. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4 waarin het een en ander nader wordt toegelicht. Om de beoogde kwaliteitswinst te verzekeren is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling, waarmee wordt voorzien in dure woningen, in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten genoemd in KWP3.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies

4.3.1.1 Algemeen

In de provinciale structuurvisie is ruimte gegeven aan regio's om te komen met een eigen regionale beleidsinvulling voor functieverandering. Regio Stedendriehoek heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en het beleidsdocument ‘Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies - Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen’ opgesteld. Dit beleidsdocument is op 21 april 2008 door de gemeenteraad van Zutphen vastgesteld en op 7 juli 2008 geaccordeerd door Gedeputeerde Staten.

4.3.1.2 Criteria gesteld aan functieverandering

In voorliggend geval zijn met name van belang de algemene criteria en de criteria gesteld aan functieverandering naar wonen.

De volgende algemene criteria zijn van toepassing:

1. Functieverandering is niet toegestaan in de uiterwaarden.

2. De regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning of melding is opgericht en minstens tien jaar rechtmatig is gebruikt (conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan).
3. Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing voor wonen of werken is sloop van alle niet her te gebruiken bebouwing vereist. Bij nieuwbouw is sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden.
4. Voor alle woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouwen 300 m³ of 75 m² voor de bijgebouwen. Die maat komt overeen met de gangbare maten in de bestemmingsplannen buitengebied. Met deze maximummaat wordt voorkomen dat er grote en niet in het buitengebied passende woningen gebouwd worden die bovendien weinig bijdragen aan de regionale woonbehoefte. In de gemeentelijke bestemmingsplannen is voor de bijgebouwen een uitzonderingsmogelijkheid op te nemen tot 150 m², bijvoorbeeld ten behoeve van hobbyboeren en natuurbeheer.
5. Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing. Het slopen van deze constructies is vereist vanwege de gewenste inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving.
6. Functieverandering mag pas plaatsvinden na het effectueren van de bestemmingswijziging van het hele voormalige perceel en verkleining van het bouwblok.
7. Bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, Wet geurhinder en veehouderij (agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering), Natura 2000 en andere flora- en faunawetgeving. Het milieu mag niet extra worden belast. De milieuvergunning moet in overeenstemming gebracht worden met de nieuwe situatie. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing.
8. Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die functieverandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Functieverandering zal door de gemeenten daartoe worden beoordeeld op basis van beeldkwaliteit. Bijvoorbeeld op basis van beeldkwaliteitsplan, Welstandsnota en het Landschapsontwikkelingsplan. Initiatiefnemers dienen daartoe te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig landschaps- en erfinrichtingsplan in samenhang met genoemde plannen. De Regio streeft naar het toetsen op basis van een goed (regionaal) beeldkwaliteitsplan op basis van de op te stellen (regionale) landschapsontwikkelingsplannen, waarin de ter plaatse kenmerkende landschapstypen zijn vastgelegd. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van de erfstructuur, bijvoorbeeld bij grotere aantallen woningen niet een verzameling losse woningen realiseren maar meerdere woongebouwen met elk meerdere woningen.
9. In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met -naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage zal zoveel mogelijk gericht moeten zijn op erftransformaties, zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf dus. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage of een kwaliteitsverbetering in de omgeving.
10. Voor monumenten en karakteristieke bebouwing wordt altijd maatwerk geleverd. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden. De definitie van wat karakteristiek is, wordt per gemeente bepaald.
11. Parkeren, laden en lossen vinden plaats binnen het nieuwe bestemmingsvlak.

Het streekplan Gelderland staat hergebruik voor wonen toe tot 50% van de vrijkomende hoeveelheid bebouwing. Op grond van bestaande gemeentelijke visies is het niet wenselijk om overal in de regio Stedendriehoek 50% hergebruik voor wonen toe te staan. Daarom maakt de regio Stedendriehoek onderscheid tussen gebieden tot 50% hergebruik voor wonen overeenkomstig het streekplan Gelderland en gebieden met minder dan 50% hergebruik voor wonen.

Het plangebied is gelegen in een gebied waar hergebruik met minder dan 50% voor wonen gewenst is. Hierna zijn de aanvullende eisen opgenomen die gelden voor functieverandering naar wonen in dergelijke gebieden:

- De gemeente Zutphen zal bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3000 m² van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie.
- De gemeente Zutphen staat naast woongebouwen ook vrijstaande woningen toe.
- De gemeente Zutphen gaat er van uit dat bij veel vrijkomende gebouwen slopen en nieuwbouw voor wonen meer voor de hand ligt dan verbouwen. Veel agrarische stallen zijn niet geschikt om te verbouwen tot woning. Het niet toestaan van sloop en nieuwbouw zal leiden tot minder winst voor de omgevingskwaliteit. Dit omdat dan minder functieverandering zal plaatsvinden en omdat hergebruik van bestaande gebouwen voor wonen vaak minder zal bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit dan het toestaan van nieuwbouw.

4.3.1.3 Toetsing van het initiatief

Het plangebied is niet gelegen in de uiterwaarden. De vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing is met een vergunning opgericht en minstens tien jaar in gebruik geweest ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Hergebruik van de agrarische stallen bleek voor de functie wonen niet mogelijk te zijn. Slechts een zeer beperkt deel van de vrijgekomen bebouwing, waaronder een karakteristieke paardenstal, wordt behouden en gaat dienen als bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning. Voor woningen geldt normalerwijs een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor hoofdgebouwen en 300 m³ of 75 m² voor bijgebouwen. In dit bestemmingsplan worden woningen met een grotere inhoudsmaat toegestaan. Dit vanwege het feit dat de woningen niet mogen concurreren met de woningen opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Daarom worden er grote vrijstaande woningen in het duurder segment gerealiseerd. Vanwege het feit dat er meer dan 3.000 m² wordt gesloopt is er sprake van een maatwerksituatie. Bij de berekening van de sloopoppervlakte zijn de mestilo's, kuilvoerplaten en erfverhardingen niet meegerekend. Ten aanzien van de bijgebouwen bij de nieuwe woningen is aangesloten bij de maximale gestelde oppervlakte van 75 m². In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat voldaan wordt aan alle geldende wet- en regelgeving ten aanzien van diverse milieu- en omgevingsaspecten. De functieverandering leidt niet tot verkeerskundige problemen. De ontwikkeling brengt een positieve bijdrage met zich mee ten aanzien van de omgeving. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarmee wordt verzekerd dat het plangebied een kwaliteitsimpuls krijgt. Deze kwaliteitsimpuls is ook terug te zien in de nieuw te bouwen grote woningen. Daarnaast worden er vereveningsmaatregelen getroffen in de vorm van kwaliteitsverbetering op en rondom het erf. Tot slot wordt opgemerkt dat er geen monumentale of karakteristieke bebouwing wordt gesloopt en wordt er op eigen terrein geparkeerd.

Ten aanzien van de aanvullende eisen wordt opgemerkt dat in voorliggend geval sprake is van een maatwerksituatie. Dit vanwege het feit dat de oppervlakte aan vrijkomende bebouwing groter is dan de gestelde 3000 m². In dit geval mag maximaal 3.188 m² (50% van 6.377 m²) aan bebouwing worden teruggebouwd. Ter voorkoming dat de 50% norm wordt overschreden zijn in de regels aan de nieuwe woningen, bijbehorende bijgebouwen en overkappingen maximale oppervlakten gekoppeld. De regels biedt de mogelijkheid om maximaal 3.150 m² aan bebouwing terug te bouwen. In de regels zijn geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen waarmee de oppervlakte kan worden vergroot. In de regels is dan ook voldoende vastgelegd dat de nieuwe bebouwing de 50% norm niet overschrijdt.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling grotendeels in overeenstemming is met het regionaal beleid ten aanzien van functieverandering.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.5 Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

4.4.5.1 Inleiding

De Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. Zutphen wil zijn bestaande identiteit behouden en versterken, maar zich gelijktijdig verder ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan.

Gericht op de toekomst wil Zutphen zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat.

Het plangebied is gelegen in het planelement: ‘Uitgroei met landschapsontwikkeling als basis – het Nieuwe Landgoed’. Hierna is het planelement nader uitgewerkt.

4.4.5.2 ‘Uitgroei met landschapsontwikkeling als basis – het Nieuwe Landgoed’

In het gebied aangemerkt als het Nieuwe Landgoed dient landschapsbouw plaats te vinden in de traditie van landgoedontwikkeling. Het gebied aangemerkt als het Leestensche Broek zal een landschapsontwikkeling ondergaan, als uitwerking van het ‘Stedelijk uitloopegebied’. Het gaat daarbij om de realisatie van nieuwe landschappelijke elementen ten behoeve van recreatie en ecologie, met respect voor agrarische functies. Het aanleggen van statige lanen, glooiende velden, uitzichtheuvels, waterpartijen en bijzondere architectuur is altijd het ‘speelse’ element in de landgoedontwikkeling geweest.

4.4.5.3 Toetsing van het initiatief

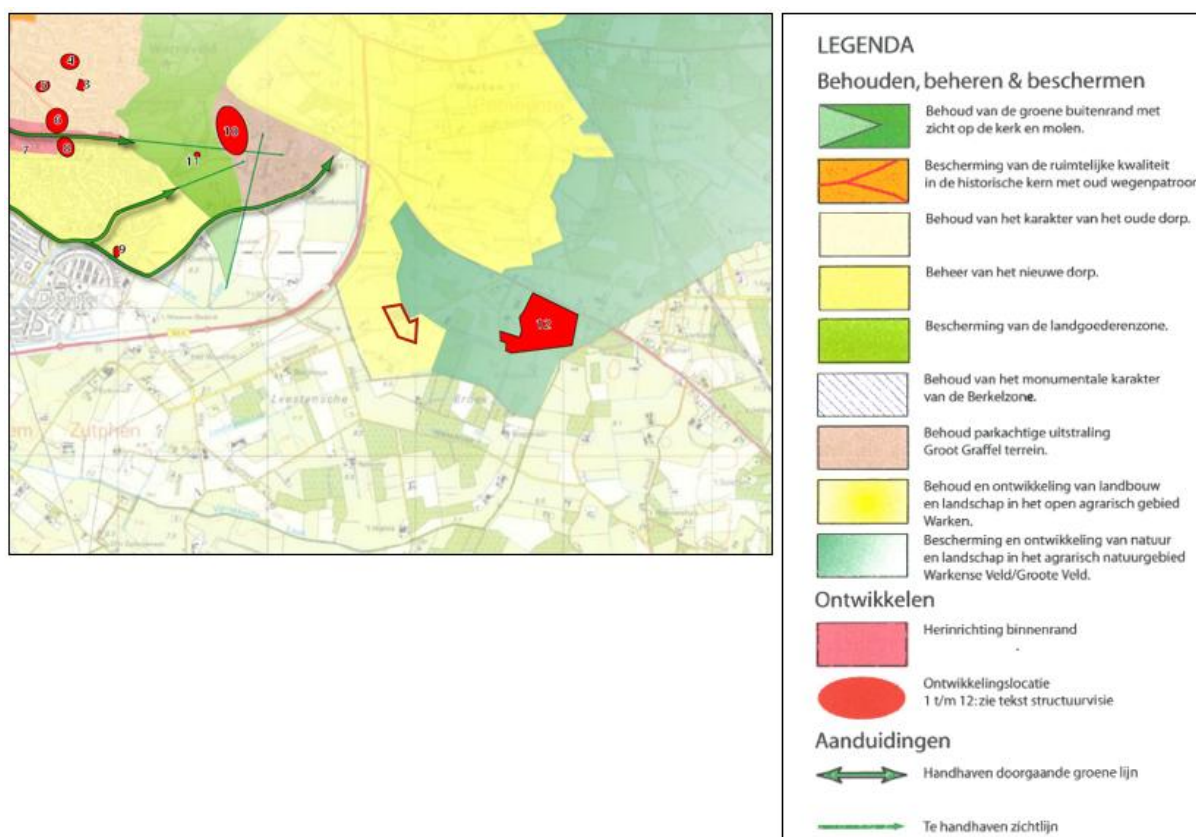
Het plangebied maakte in zijn geheel deel uit van het voormalige landgoed Het Blek dat het begin van de 20^e eeuw versnipperd is door een veiling. Het zuidelijk gelegen perceel maakte onderdeel uit van het landschapspark van het landgoed dat gevormd werd door een landschappelijke driehoek bestaande uit lanen en partijen. In het beeldkwaliteitsplan is rekening gehouden met het vorenstaande en wordt middels de situering en architectuur van de gebouwen alsmede de landschappelijke inpassingen bijgedragen aan het herstel van het landgoed. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling passend is binnen de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020.

4.4.1 Structuurvisie Warnsveld

4.4.1.1 Inleiding

In 2004 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Warnsveld de “Structuurvisie Warnsveld” vastgesteld. In dit beleidsdocument worden de verwachte ontwikkelingen en de beleidsvoornemens beschreven. Het betreft een integrale visie waar ondermeer wordt ingegaan op de aspecten; wonen, werken, voorzieningen en landschap. Uitgangspunt is dat bestaande kwaliteiten moeten worden behouden en waar nodig de ruimtelijke kwaliteit moet worden verbeterd.

Het plangebied ligt in het 'open agrarisch landschap Warken'. De functie landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in dit deelgebied. De meeste agrariërs halen hun hoofdinkomen uit de agrarische activiteiten.



Figuur 4.3

Uitsnede “Structuurvisiekaart Warnsveld” (Bron: Gemeente Zutphen)

4.4.1.2 Open agrarisch landschap Warken

Het ‘open agrarisch landschap’ is het gebied met de meeste ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Naast de landbouw kent het gebied echter ook nog andere functies, met name voor wonen en recreatie. Nieuwe voorzieningen voor kleinschalige verblijfsrecreatie en nieuwe woningen in vrijkomende agrarische bebouwing kunnen in principe worden toegelaten, mits zij de ontwikkelingen van de agrarische bedrijven niet in de weg staan.

Om een visuele verarming van het landschap tegen te gaan dient het patroon van zandruggen en laagten, steilranden, en de bestaande waardevolle bosjes te worden beschermd en versterkt. Daarnaast wordt gestreefd naar bescherming van de cultuurhistorische en architectonische waardevolle panden, het in stand houden van het patroon van verspreide bebouwing en het voorkomen van het ontstaan van nieuwe bebouwingsconcentraties (behoud openheid).

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief

De ontwikkeling gaat uit van de sloop van circa 6.377 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing op basis van het ‘Beleidskader functieverandering 2008’. Ter compensatie mogen acht woningen worden gerealiseerd. Met de ontwikkeling worden geen agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering belemmerd. De nieuwe erven worden landschappelijk ingepast aan de hand van de beeldkwaliteitsplan opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Door de ontwikkeling vindt een aanzienlijke kwaliteitsimpuls ten aanzien van de groene omgeving plaats. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten opgenomen in Structuurvisie Warnsveld.

4.4.2 Landschapsonwikkelingsplan Lochem, Bronckhorst en Zutphen

4.4.2.1 Inleiding

Het voor de Achterhoek zo karakteristieke buitengebied van Lochem, Bronckhorst en Zutphen loopt in elkaar over en houdt niet op bij de gemeentegrenzen. In het landschap is de afwisseling tussen bos, heidevelden, beekdalen en veengebieden veelal nog zichtbaar. In een gezamenlijk Landschapsonwikkelingsplan (LOP) hebben de gemeenten vastgelegd hoe zij deze het landschap zo kenmerkende elementen willen behouden én versterken. De gemeenteraden van Bronckhorst, Lochem en Zutphen stelden dit LOP in juli 2009 vast.

Binnen het LOP is het plangebied gelegen binnen het deelgebied ‘De Hof van Zutphen’.

4.4.2.2 Deelgebied: De Hof van Zutphen

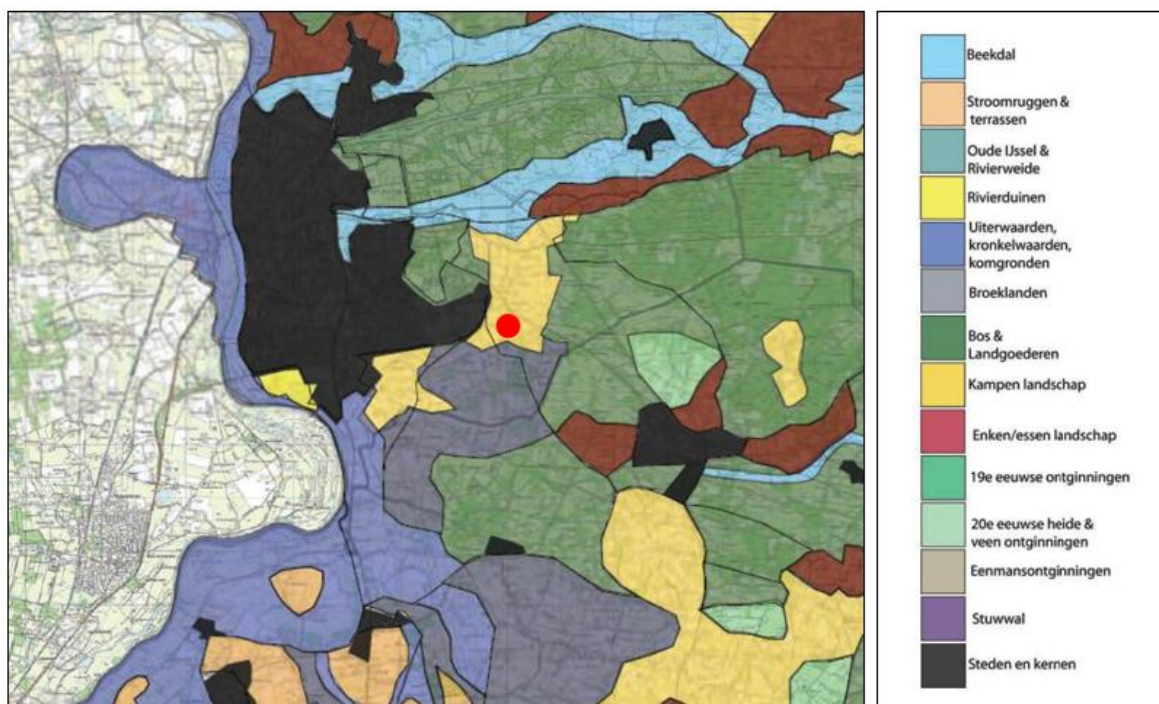
Het buitengebied van Zutphen vormt een aantrekkelijk uitloophetgebied voor de inwoners van de stad Zutphen en is daarom goed toegankelijk voor recreanten.

Voor dit initiatief relevante uitgangspunten van de landschapsonwikkelingsvisie voor dit deelgebied zijn:

- Versterking cultuurhistorische onderlegger met landschappelijke ingrepen
- Accentuering van de grens tussen het rivier- en dekzandlandschap met op de overgang het Leestense Broek
- Versterking van randen van kampen, essen, enken, rivierduintjes en beek en rivierplateaus
- Versterking van de relatie tussen Zutphen en het buitengebied
- Inpassing van de stedelijke ontwikkeling in het landschap

Nieuwe ingrepen gericht op recreatie of gerelateerd aan economische activiteiten die de relatie stad-platteland versterken krijgen vooral de ruimte in de intensieve recreatiezone. Nieuwe bebouwing in de vorm van knoopen, nieuwe buitens en wooncollectieven kunnen bijdragen aan de versterking van de landschappelijke kleinschalige structuur. In de inrichtingsvisie STUIT, waar in paragraaf 4.4.3 nader op in wordt gegaan, wordt hier nader op ingegaan.

In figuur 4.4 is een uitsnede van de landschapstypenkaart opgenomen. Het plangebied ligt op de grens van de landschapstypen Broeklanden en Kampenlandschap.



Figuur 4.4 Uitsnede landschapstypen (Bron: Gemeente Zutphen)

Initiatieven moeten getoetst worden aan de randvoorwaarden van de landschapstypenkaart. De volgende randvoorwaarden zijn relevant:

Kampenlandschap

Bebouwing en erven

- Bebouwing heeft over het algemeen een agrarische uitstraling
- Kenmerkend is de aanwezigheid van hoofdschuur en bijschuren
- De diversiteit in boerderijtypen is groot, oud – nieuw
- De architectuur heeft een historisch karakter en wordt gekenmerkt door donkere tinten
- De indeling van het erf bestaat uit moestuin, boomgaard, erfbossen en zware boomgroepen

Ontwikkelingsmogelijkheden

- Het is gewenst erfafscheiding te realiseren middels kleinschalige landschapselementen
- Houtwallen, singels, hagen en erfbossen moeten worden behouden, hersteld en ontwikkeld
- De beeldkwaliteit moet zich laten inspireren door de cultuurhistorie
- Doorzichten behouden en versterken (coulissen)
- Oude boerderijen behouden
- Extensieve recreatie versterken
- Cultuurhistorische patronen beheren

Broeklanden

Ten aanzien van bebouwing en erf:

- Erven liggen los langs ontginningswegen en de dekzandkoppen
- Stevige erfbeplanting
- Rechte erfbegrenzingsen
- Rationele uitstraling

Ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden:

- Openheid versterken
- Randen broekgebieden verduidelijken
- Landschappelijke inpassing nieuwe bebouwing
- Rechthoekige/rationele vormgeving

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief

In voorliggend geval is door Buro Stad en Land een beeldkwaliteitsplan opgesteld. In dit plan hebben de ter plaatse voorkomende landschapskenmerken als basis gediend voor het nader uitwerken van de beoogde beeldkwaliteit binnen het plangebied. Voor het noordelijk perceel is gekozen voor een compacte setting van de woongebouwen om zodoende aan te sluiten bij de rationeel blokgewijze verkaveling. Het zuidelijk perceel maakte onderdeel uit van het landschapspark van het landgoed dat gevormd werd door een landschappelijke driehoek bestaande uit lanen en partijen. Hier is dan ook gekozen voor een landgoedachtige bebouwing in de vorm van agrarische villa's. Geconcludeerd wordt dat het initiatief zoals gepresenteerd in het beeldkwaliteitsplan past binnen de uitgangspunten van het landschapsontwikkelingsplan en daarmee het bestemmingsplan.

4.4.3 Stedelijk uitloopegebied (STUIT) Zutphen - Warnsveld

4.4.3.1 Inleiding

In 1996 heeft de provincie in het streekplan een deel van het buitengebied van Zutphen en Warnsveld aangewezen als “stedelijk uitloopegebied” (STUIT-gebied). Door de groei van de nieuwbouwwijk Leesten neemt

de recreatieve druk op het buitengebied toe. Dit vraagt om een aanpassing van het landschap. De belangrijkste doelstellingen zijn:

- een recreatieve zonering van het buitengebied
- een betere recreatieve toegankelijkheid
- een kwaliteitsimpuls van het landschap
- een duurzaam waterbeheer
- een evenwichtige ontwikkeling van recreatie, natuur en landbouw

De Dienst Landelijk Gebied heeft samen met belangengroeperingen en streekbewoners een inrichtingsvisie opgesteld. Deze visie is door de gemeente in 2004 vastgesteld en geeft op hoofdlijnen richting aan de gewenste ontwikkeling van het STUIT-gebied.

De inrichtingsvisie wordt gedragen door drie belangrijke pijlers:

1. Landschappelijk raamwerk en recreatieroutes

Het versterken van de karakteristieke lanen, waterlopen (laken) en historische landgoedstructuren waaraan nieuwe recreatieroutes gekoppeld worden.

2. Twee intensieve recreatiezones

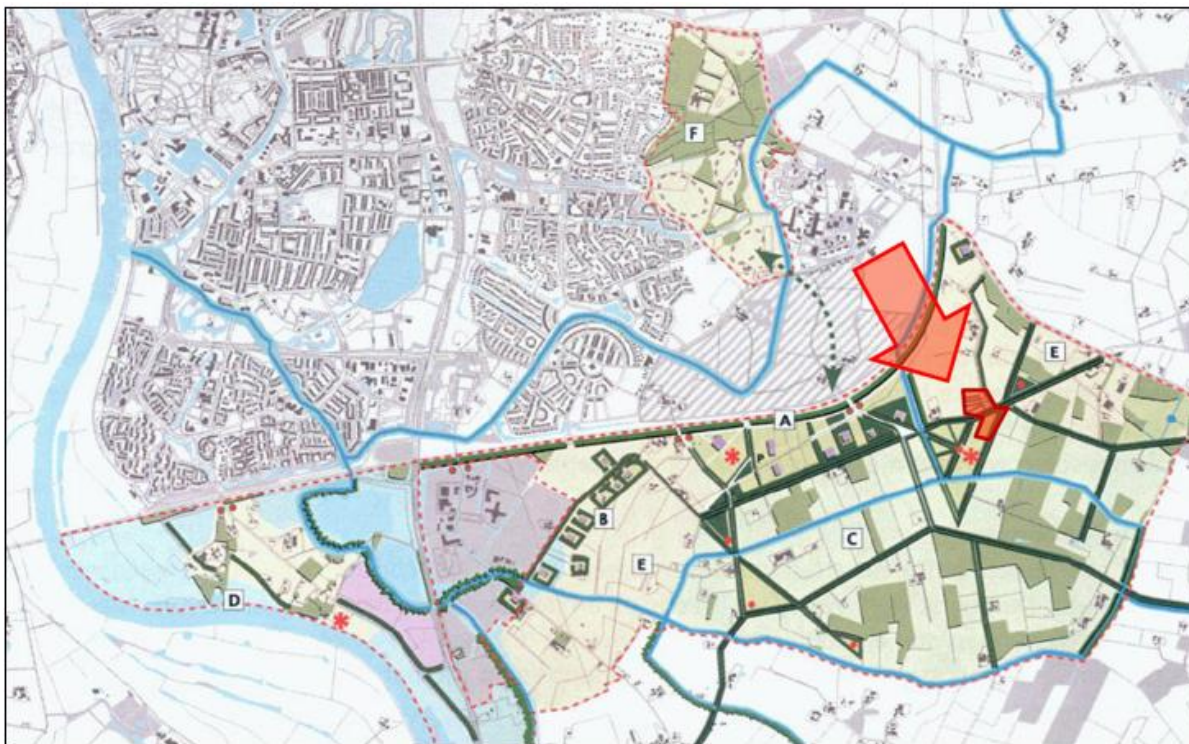
Aanleg van een parkachtige zone langs de stadsrand waarin o.a. sportpark 't Meijerink is opgenomen, en het creëren van mogelijkheden voor particuliere recreatie-initiatieven langs de Lansinkweg.

3. Deelgebieden

Ontwikkelen van de historische en ruimtelijke karakteristieken van de verschillende landschapstypen, gecombineerd met een passende sociaal economisch impuls waarbij landbouw, natuur, water en recreatie samengaan.

4.4.3.2 Huidige situatie van de locatie in het visiegebied

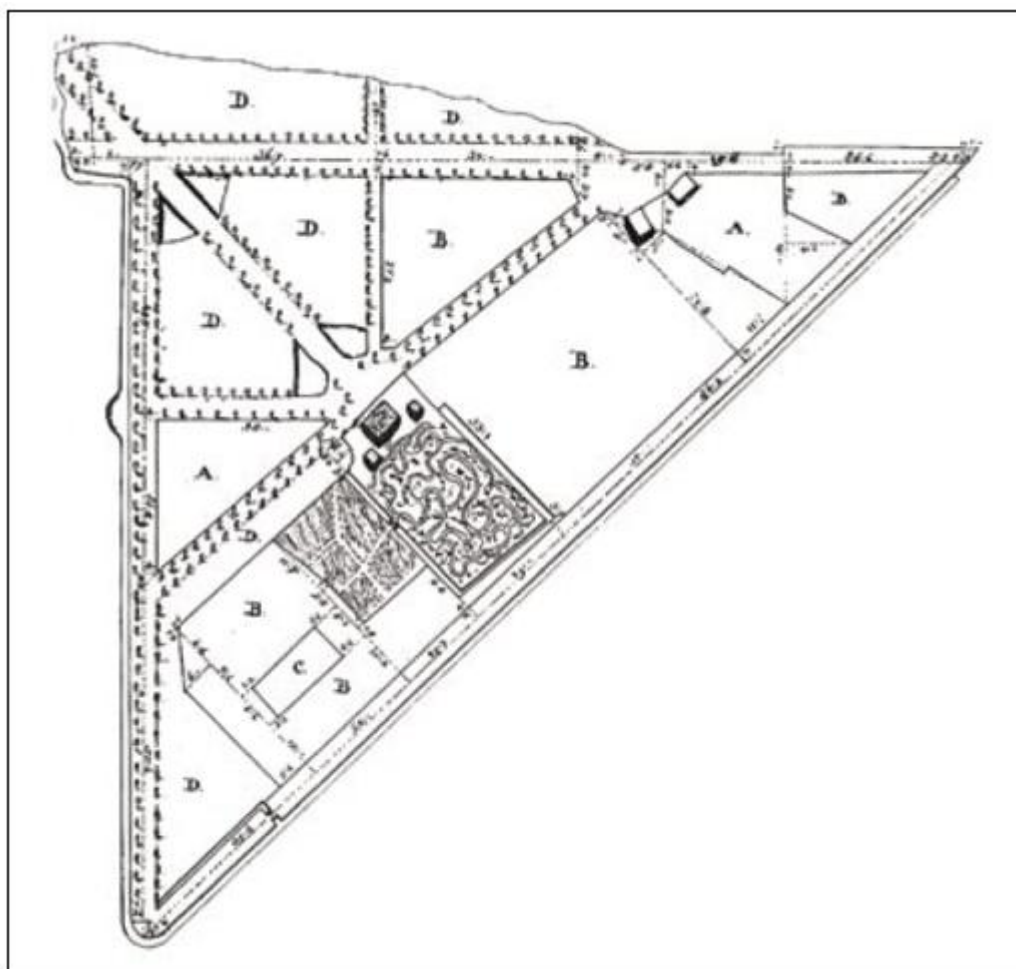
In figuur 4.5 is een uitsnede van de visiekaart opgenomen.



Figuur 4.5 Uitsnede “STUIT-kaart Warnsveld” (Bron: Gemeente Zutphen)

De locatie van de functieverandering ligt aan beide zijden van een laan – de Dennendijk – die deel uitmaakt van het landschappelijke raamwerk. Momenteel wordt de laanbeplanting ter plekke onderbroken. Het noordelijke perceel ligt in het deelgebied Kampenlandschap. Het zuidelijke perceel in het deelgebied Leestense Broek. Dit perceel vormt tevens een onderdeel van de onmiddellijke omgeving en de driehoekige parkaanleg van het voormalige landgoed Het Blek. Deze driehoek maakt weer onderdeel uit van de driehoeken van het landschappelijke raamwerk.

In de huidige situatie is weinig meer zichtbaar van de voormalige glorie van landgoed Het Blek. Alleen één van de bijgebouwen resteert evenals de percelering die nog zichtbaar is in het landschap. In de loop der tijd is het landgoed omgevormd tot een boerderij, waarbij diverse gebouwen om het resterende bijgebouw heen zijn gebouwd. Van de historische terreininrichting is niets overgebleven. Het terrein is in de loop der tijd verdeeld over diverse eigenaren. Hierna is een historische plattegrond van landgoed Het Blek opgenomen omstreek 1830.



Figuur 4.6

Historische plattegrond landgoed Het Blek (Bron: Gemeente Zutphen)

In de inrichtingsvisie is aangegeven dat het herstel van landgoed Het Blek een zeer waardevolle kwaliteitsimpuls kan geven aan het stedelijk uitloopegebied. Het herstel van de karakteristieke lanen- en waterstructuur zal de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het gebied sterk verhogen. Er zijn diverse opties met verschillende ambitieniveaus denkbaar om de essentiële kenmerken van landgoed Het Blek terug te brengen. Denk bijvoorbeeld aan het herstel van de historische lanen met medewerking van de huidige grondeigenaren of het stichten van een nieuw landgoed.

Er zijn zogenoemde spelregels opgenomen die bij ontwikkelingen in het gebied in acht dienen te worden genomen. Deze spelregels bestaan hoofdzakelijk uit landschappelijke inpassingen die de historische

landschappelijke elementen moeten terugbrengen. Hieronder zijn de van toepassing zijnde spelregels uit de Inrichtingsvisie STUIT opgenomen.

Herstel historische lanenstructuur

Randvoorwaarde voor het stichten van een nieuw landgoed is het herstel van het basispatroon van de historische lanenstructuur. Het basispatroon bestaat uit de omkadering van het landgoed (de driehoek met boom- en houtelementen), de zichtas richting de kerk van Zutphen en de laan haaks op de zichtas.

Openbaar toegankelijke lanen

De lanen maken onderdeel uit van een openbaar toegankelijk recreatienetwerk.

Openheid ruimten tussen de lanen

Openheid tussen de lanen is een randvoorwaarde voor de beleving van het lijnenspel.

Openheid directe omgeving

Naast de openheid binnen het landgoed is de openheid van de omringende gronden van belang voor de beleving van het landgoed. Getracht moet worden de gronden tussen de driehoek en de Blekdijk en Dennendijk onderdeel uit te laten maken van een nieuw landgoed. Openheid voor deze gronden is dan een randvoorwaarde. Verdichting kan gezocht worden tegen de achtergrond van het landhuis (de oostgrens van de driehoek).

4.4.3.3 Toetsing van het initiatief

Met de ligging in het gebied dat vroeger onderdeel uitmaakte van landgoed Het Blek is rekening gehouden bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan. De spelregels hebben als randvoorwaarde gediend bij de inrichting van het plangebied, ondermeer is in het beeldkwaliteitsplan rekening gehouden met de openheid en de herstel van de historische lanenstructuur. De landschappelijke inpassingen zo gekozen en gesitueerd dat het zuidelijke plandeel onderdeel kan uit maken van het nieuw te realiseren landgoed (Dennendijk 4), maar ook op zichzelf kan staan. Geconcludeerd wordt dat het initiatief een aanzienlijke bijdrage gaat leveren aan de (herstel)ambities zoals genoemd in genoemd in de STUIT.

4.4.4 Woonvisie 2013- 2017; Ik woon in Zutphen

4.4.4.1 Inleiding

Op 4 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Zutphen de Woonvisie 2013-2017; Ik woon in Zutphen vastgesteld. Hierna in de tekst genoemd Woonvisie Zutphen 2013 – 2013. De Woonvisie wijkt af van voorgaande visies vanwege het feit dat de woningmarkt een vragersmarkt is geworden. Het consumentenvertrouwen is laag en de prognoses voorspellen vergrijzing en krimp. De nadruk in de Woonvisie voor de periode 2013- 2017 ligt daarom niet meer op bouwen, bouwen, bouwen, zoals in voorgaande jaren, maar op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw is aanvullend en moet extra kwaliteit toevoegen.

In de Woonvisie zijn diverse thema's opgenomen. Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is de thema 'Nieuwbouw' van belang.

4.4.4.2 Thema: Nieuwbouw

Een belangrijk middel om het woningaanbod af te stemmen op de woningvraag is nieuwbouw. Uitgangspunt voor de omvang van het programma is de afspraak in het KWP3: netto 1.375 woningen toevoegen in de periode 2010 t/m 2019.

Nieuwbouw in het buitengebied is mogelijk op basis van beleid vastgesteld door de gemeenten in de Stedendriehoek. Dit beleidskader met de titel 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' (2008) geeft de mogelijkheden aan voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. De regeling

maakt het, onder voorwaarden, mogelijk dat wanneer een agrarisch bedrijf in het buitengebied van een gemeente vrijkomt, na sloop een of meerdere woningen mogen worden teruggebouwd. Zutphen kiest er in dit verband voor om alleen een omgevingsvergunning te verstrekken voor plannen waarmee in of voor 2012 al is ingestemd. Nieuwe initiatieven in het buitengebied kunnen pas worden gehonoreerd als er nader beleid is over het vervangen van vrijkomende agrarische bebouwing door woningen. De reden hiervoor is de maximale woningbouwtaakstelling.

4.4.4.3 Toetsing van het initiatief

Woonvisie 2013 – 2017 biedt de mogelijkheid voor nieuwbouw in het buitengebied op basis van het beleid vastgesteld door de gemeenten in de Stedendriehoek. Met de categorie (koopwoningen in hoog segment) en de aantallen woningen in het plan van initiatiefnemers heeft het college van B&W in principe in 2011 ingestemd en is ook op basis van de voorgeschiedenis vastgelegd in de door B&W in maart 2013 vastgestelde beleidsnotitie Regie woningbouw 2013-2019 en de in mei 2013 vastgestelde gemeentelijke planningslijst woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling wordt op basis van dit beleidsdocument mogelijk gemaakt en is voor 2012 gehonoreerd middels het principebesluit. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past binnen de gemeentelijke woonvisie.

4.4.5 Welstandsnota en Beeldkwaliteitsplan

4.4.5.1 Inleiding

In het verlengde van het bestemmingsplan ligt het welstandstoezicht. Bouwplannen kunnen pas uitgevoerd worden als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Zutphen. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving draagt bij aan de belevingswaarde. Bovendien heeft dit een gunstige invloed op de waarde van het onroerend goed en het vestigingsklimaat.

De door de raad vastgestelde Welstandsnota voorziet niet in de ontwikkeling op de Locatie Dennendijk 7. Daarom is in deze situatie een beeldkwaliteitsplan het instrument om bij nieuwe ontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving te bewaken. In het beeldkwaliteitsplan zijn bindende randvoorwaarden opgenomen voor de inrichting van de wegen en het groen, de overgang van privégebied naar openbaar gebied, maar óók voor de architectonische vormgeving van de te bouwen woningen. Een tweetal concepten zijn besproken met de Commissie ruimtelijke kwaliteit (Welstand). De commissie heeft positief geadviseerd over het eindresultaat. Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader bij het beoordelen van nader uitgewerkte inrichtingsplannen en de toetsing van de individuele aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Na het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan maakt het onderdeel uit van de gemeentelijke Welstandsnota.

4.4.5.2 Toetsing van het initiatief

Voorafgaand aan het ontwerpen en indelen van het plangebied, is allereerst het landschap, de omgeving en het beleid geanalyseerd. Hierbij is er ook gekeken naar wet- en regelgeving en de wensen/eisen vanuit de gemeente Zutphen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot randvoorwaarden die nader zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan, opgenomen in bijlage 1, zal onlosmakelijk onderdeel gaan uitmaken van het bestemmingsplan door het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen. Hiermee wordt de beoogde kwaliteitsstandaard verzekerd.

4.4.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)(gemeentelijke) beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, flora & fauna, archeologie & cultuurhistorie, verkeer en parkeren.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijke kaders

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

Dit bestemmingsplan voorziet in de kaders voor de realisatie van maximaal 8 nieuwe woningen en 1 omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op basis van de Wgh worden woningen beschouwd als geluidgevoelige objecten.

In voorliggend geval zijn railverkeerslawaai en industrielawaai niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is en er in de omgeving geen sprake is van een gezonde bedrijventerrein of andere (geluidsproducerende) bedrijvigheid. Het aspect wegverkeerslawaai is wel van toepassing aangezien de nieuwe woningen binnen de wettelijke zone van de Dennendijk worden gerealiseerd. In verband hiermee heeft Buijvoets bouw- en geluidsadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek worden in deze paragraaf behandeld. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

5.1.2 Onderzoekresultaten wegverkeerslawaai

De geplande woningen en de om te zetten woning liggen in “buitenstedelijk” gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszones, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de Dennendijk. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting L_{DEN} op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

Bij het berekenen van de geluidbelasting wordt rekening gehouden met een prognose van de verkeersgegevens in de toekomstige situatie over 10 jaar na realisatie van het plan (in dit geval 2033).

Alvorens de geluidbelasting te toetsen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag de berekende waarde op grond van art. 110g van de Wgh. worden verminderd met 5 dB voor wegen met een snelheid tot 70 km/uur. De 48 dB geluidcontour van Dennendijk op een maatgevende waarneemhoogte van 4.5 m (verdieping) zonder rekening te houden met afscherming (zgn poldercontour) ligt op 14 m uit de weg. De nieuwe extra woningen liggen op deze of een grotere afstand zodat voor deze woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor het aspect geluid.

De bestaande om te zetten bedrijfswoning Dennendijk 7 ligt op 11 m uit de weg. De geluidbelasting bedraagt maximaal 51 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde met 3 dB wordt overschreden. De maximale grenswaarde van 58 dB in buitenstedelijk gebied, waarvoor een ontheffing kan worden aangevraagd, wordt niet overschreden.

De maatregelen die voor de bestaande woning getroffen dienen te worden om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, ontmoeten overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Er wordt een hogere grenswaarde aangevraagd van 51 dB. Hogere waarden worden alleen verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen die voldoen aan zogenaamde ontheffingscriteria.

In dit geval betreft het ontheffingscriteria: een bestaande bedrijfswoning welke wordt omgezet naar woning. De woning heeft een geluidluwe zijde en voldoet hiermee aan de voorwaarde voor het verlenen van een hogere grenswaarde.

Ten opzichte van het voorontwerp is aan het plangebied de voormalige tweede bedrijfswoning Dennendijk 4a toegevoegd. Deze woning ligt op een grotere afstand van de Dennendijk dan de voormalige eerste bedrijfswoning en de meest noordelijk gelegen te bouwen ruimte-voor-ruimte-woning op het zuidelijk perceel. De geluidsbelasting op de gevel van de ruimte-voor-ruimte-woning bedraagt 48 dB. De voormalige tweede bedrijfswoning ligt op een grotere afstand van de weg. De verwachting is dan ook dat de geluidsbelasting op de gevel van de voormalige tweede bedrijfswoning lager is dan die van de voornoemde ruimte-voor-ruimte-woning.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de realisatie voor de nieuwe woningen. Voor de bestaande om te zetten bedrijfswoning Dennendijk 7 wordt een hogere grenswaarde aangevraagd. De hogere grenswaarde wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld. Voor wat betreft het aspect geluid is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de volgende subparagraaf zijn de resultaten van dit onderzoek opgenomen. Voor een nadere toelichting op de resultaten wordt verwezen naar het onderzoeksrapport, opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

5.2.2 Onderzoekresultaten

Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet vrij is van bodemverontreiniging. De grond en het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie bevatten plaatselijk verontreinigingen ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de streefwaarde. De plaatselijk verhoogd gemeten verontreinigingen overschrijden de tussenwaarde niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Opgemerkt wordt dat tijdens de terreininspectie rondom de stallen/schuren op het noordelijk deel van de locatie plaatselijk stukjes asbestverdacht golfplaatmateriaal zijn aangetroffen. Het betreft hier stukjes dakplaat welke achtergebleven zijn na de asbestsanering in 2005. Gezien de aanwezigheid van asbestverdacht materiaal op het maaiveld alsmede de plaatselijke aanwezigheid van puin(lagen) wordt na de sloop van de gebouwen een verkennend bodemonderzoek asbest in grond / puin volgens NEN-5707 respectievelijk NEN-5897 uitgevoerd. De kans bestaat dat uit de resultaten van het asbestonderzoek blijkt dat er sanering noodzakelijk is. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal het onderzoeksrapport worden bijgevoegd. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien voldaan wordt aan de wettelijke normen.

5.2.3 Conclusie

Op basis van het bodemonderzoek zijn er uit milieuhygiënische overwegingen in relatie tot de bodemkwaliteit geen belemmeringen ten aanzien van de geplande nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal het verkennend bodemonderzoeksrapport asbest worden bijgevoegd.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Onderzoekresultaten luchtkwaliteit

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van acht nieuwe woningen en 1 om te zetten bedrijfswoning in een burgerwoning. Een woningbouwlocatie voor 1500 woningen (met een enkele ontsluitingsweg) wordt aangemerkt als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan

luchtverontreiniging. In vergelijking hiermee is de realisatie van een achttal woningen en 1 om te zetten woning aan te merken als een project dat “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. De verkeersintensiteit van de Dennendijk bedraagt minder dan 10.000 motorvoertuigen/etmaal waardoor er geen onderzoeksplicht binnen de gemeente is.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Het project is aan te merken als een project welke 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk. Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving en worden verantwoord op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing. Daarnaast moeten de risico's worden getoetst aan de beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Zutphen. De beleidsvisie externe veiligheid geeft voor buisleidingen geen aanvullend kader ten opzichte van hetgeen geregeld is in het Bevb.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Gelderland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Gelderland staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In onderstaand figuur is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 5.1 Uitsnede Risicokaart Gelderland (Bron: Provincie Gelderland)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de nabijgelegen gasleidingen van de Nederlandse Gasunie N.V. Ten oosten en westen van het plangebied bevinden zich hogedrukaardgasbuisleidingen op een afstand van respectievelijk 25 meter en 55 meter.

Regio Stedendriehoek heeft de externe veiligheid beoordeeld in verband met deze leidingen. Hierna worden de toetsing van het plaatsgebonden- en groepsrisico nader behandeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Hieronder wordt nader ingegaan op het plaatsgebonden risico alsmede het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekening volgt dat het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar van de buisleidingen is gelegen op de buisleiding. Het plaatsgebonden risico van de buisleidingen geeft derhalve geen planlocatie buisleidingenbelemmering voor de planontwikkeling.

Groepsrisico

Uit de risicoberekening volgt dat na ontwikkeling van de planlocatie er sprake is van een groepsrisico ten gevolge van de aanwezigheid van de buisleiding dat kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Doordat het groepsrisico ten gevolge van de planontwikkeling kleiner is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde is conform het Bevb een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Het groepsrisico geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling.

VNOG en brandweer hebben middels schrijven van 30 januari 2014 geadviseerd over de voorgenomen ontwikkeling. Er is een kleine kans op leidingbreuk aanwezig met negatieve gevolgen voor personen en

goederen in het plangebied. Dit risico is aanvaardbaar binnen de bepalingen van de wetten en regels op het gebied van externe veiligheid. De aanwezigheid van hogedrukgasleidingen is geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

5.4.3 Conclusie

Het project is in overeenstemming met de wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid en brengt dan ook geen belemmering met zich mee voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van woningen worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het gebied waarin het plangebied zich bevindt is aan te merken als een 'rustige woonwijk'.

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

5.5.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

5.5.3.1 Algemeen

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

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

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (uitwaarts zoneren);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (inwaarts zoneren).

5.5.3.2 Uitwaarts zoneren

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe woningen belemmeringen veroorzaken voor bestaande functies in de omgeving.

In voorliggend geval worden er 8 woningen gerealiseerd en wordt 1 woning van bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Daarnaast is bekeken of de nieuwe woningen belemmerend zijn ten aanzien van de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven.

In de omgeving van het plangebied zijn een loonbedrijf en enkele agrarische bedrijven aanwezig. Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan dient bij agrarische bedrijven een richtafstand van maximaal 50 meter te worden aangehouden. Veelal geldt deze richtafstand voor het aspect geluid. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Dennendijk 5. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt minimaal 100 meter.

Het loon- en grondverzetbedrijf is gesitueerd aan de Dennendijk 6/8. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ wordt een loonbedrijf aangemerkt als ‘Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²’. Dergelijke inrichtingen vallen in categorie 3.1 en kennen een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de bedrijfsbestemming en de dichtstbijzijnde nieuwe woning minimaal 70 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

5.5.3.3 Inwaarts zoneren

Hierbij gaat het met name om de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat.

Zoals aangegeven onder 5.5.3.2. bevinden zich in de omgeving van het plangebied een loonbedrijf en enkele agrarische bedrijven.

Bij veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’, de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 5.6 nader op ingegaan. Indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten dan dient bij agrarische bedrijven een richtafstand van maximaal 50 meter te worden aangehouden. Veelal geldt deze richtafstand voor het aspect geluid. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Dennendijk 5. De afstand tussen het agrarisch bedrijf en de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt minimaal 140 meter.

Het loon- en grondverzetbedrijf is gesitueerd aan de Dennendijk 6/8. Op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ wordt een loonbedrijf aangemerkt als ‘Dienstverlening t.b.v. de landbouw – algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m²’. Dergelijke inrichtingen vallen in categorie 3.1 en kennen een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect geluid. In voorliggend geval bedraagt de afstand tussen de

bedrijfshal en de dichtstbijzijnde nieuwe woning minimaal 200 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Er is geen sprake van het belemmeren van bestaande bedrijven in hun bedrijfsvoering danwel het aantasten van het woon- en leefklimaat van omwonenden. De omgeving laat de nieuwe functie toe. Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader bij vergunningverlening voor veehouderijen, als het gaat om geurhinder. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odour units per kubieke meter lucht.

5.6.2 Onderzoeksresultaten geur

Woningen die met toepassing van ‘Beleidskader functieverandering 2008’ worden gebouwd, worden in artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij gelijkgesteld met bedrijfswoningen. Op basis van artikel 14 van de Wgv dient de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- a) op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij,
- b) in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en
- c) in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij,

ten minste 50 meter te bedragen indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen. In voorliggend geval is het bepaalde onder c van toepassing en dient er te worden getoetst aan de vaste afstand van 50 meter.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bevindt zich aan de Dennendijk 5. De afstand tussen het plangebied en het agrarisch bouwvlak bedraagt minimaal 100 meter. Hiermee wordt voldaan aan de vaste afstand in het kader van de Wgv. Daarnaast moet er ook gekeken worden naar de zogenoemde ‘omgekeerde werking’, waarbij gekeken wordt of de ontwikkeling een onevenredige invloed heeft op de ontwikkelingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf. Dit houdt in dat vanaf de rand van het bouwblok tot aan het plangebied tevens moet worden voldaan aan de minimale afstand. In voorliggend geval bedraagt ook deze afstand circa 100 meter en wordt ook aan dit criterium voldaan.

Gemeente Zutphen heeft een V-stacks berekening uitgevoerd om zodoende te bepalen of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de berekening is gebleken dat de geurbelasting op de nieuwe woningen circa 3 odour bedraagt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de

gestelde norm van 14 odour units per kubieke meter lucht. Binnen het plangebied kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd,

5.6.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief de ontwikkeling van veehouderijen niet frustreert en dat een duurzame woon- en leefklimaat op de locatie mogelijk is. Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van het bestemmingsplan.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, in het provinciaal beleid vertaald als Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

Natuurbank Overijssel uit Haaksbergen heeft een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn integraal in deze paragraaf opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport opgenomen in de bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

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

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura-2000 gebied. Het meest nabijgelegen gebied dat is beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet betreft het Natura-2000 gebied “Uiterwaarden IJssel”. De afstand bedraagt circa 3,5 kilometer. In figuur 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura-2000 gebied weergegeven.



Figuur 5.2 Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura-2000 gebied (Bron: Provincie Gelderland)

Door de afstand, de kleinschaligheid van de ontwikkeling en de invulling van het tussenliggende gebied, worden geen significante negatieve effecten verwacht die groter zijn dan de reeds gestopte intensieve agrarische bedrijfsvoering. Verdere toetsing aan de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.1.2 Ecologische Hoofdstructuur (in het provinciaal beleid vertaald als Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone)

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

Zoals reeds is aangegeven in hoofdstuk 4 ligt het plangebied buiten de EHS, maar grenst het aan het gebied ‘Gelders natuurwerk – natuur’ (voorheen EHS – natuur/verweving). Het saneren van een intensief agrarisch bedrijf en het omzetten van de bestemming ‘agrarisch’ in ‘wonen’ heeft een positief effect op de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de EHS. Vanuit de bescherming van de EHS is de voorgenomen activiteit te beschouwen als een positieve activiteit. Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing van de Ruimtelijke Verordening Gelderland wordt niet noodzakelijk geacht.

Mochten er onverhoopt tijdens de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, dan is de Ff-wet nog steeds op deze soorten van toepassing.

5.7.2 Soortenbescherming

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.1 Onderzoeksresultaten

De voorgenomen activiteit wordt gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor het verstoren van soorten van tabel 1 van de Ff-wet geldt een algemene vrijstelling, idem voor soorten van tabel 2 mits er gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Alle soorten van tabel 3 zijn strikt beschermd, evenals bezette vogelnesten en jaarrond beschermde nesten en nestlocaties.

Vanwege de aanwezigheid van bezette vogelnesten in de stallen, wordt geadviseerd om de stallen buiten de broedtijd te slopen. De beste periode om de stallen te slopen is oktober t/m februari. Er broeden uitsluitend soorten in het onderzoeksgebied waarvan de bezette nesten beschermd zijn, niet de oude nesten of de nestplaats. Er zijn geen vleermuizen waargenomen tijdens het uitgevoerde onderzoek en het onderzoeksgebied lijkt ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. De aanwezigheid van één of enkele vleermuizen kan niet uitgesloten worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, maar de stallen worden als ongeschikt beoordeeld om te fungeren als verblijfplaats voor groepen vleermuizen zoals kraam-, zomer- of winterverblijf.

Er zijn, uitgezonderd bezette vogelnesten, geen beschermde soorten in het onderzoeksgebied vastgesteld. Vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.3 Conclusie

Nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Er is tevens geen sprake van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of de EHS. Het aspect Ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

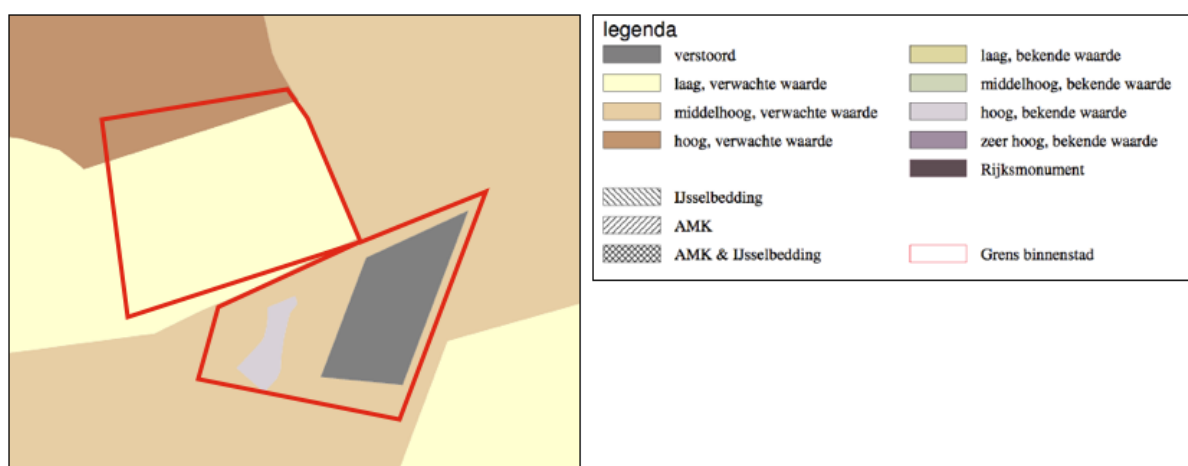
5.8 Archeologie & cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging van de wet heeft ervoor gezorgd dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Het plangebied is volgens Archeologische Waardenkaart Zutphen (versie 2012) gelegen in een gebied met een hoge-, middelhoge- en lage archeologische verwachtingswaarde. Een gedeelte van het plangebied is aangemerkt als verstoord gebied. In figuur 5.3 is een uitsnede van de archeologische waardenkaart opgenomen.



Figuur 5.3 Archeologische Waardenkaart Zutphen (Bron: Gemeente Zutphen)

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Het noordelijk plandeel is grotendeels gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 10.000 m². Een klein gedeelte van het noordelijk plandeel is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden indien sprake is van bodemingrepen groter dan 50 m².

Het zuidelijk plandeel is grotendeels reeds verstoord en ligt in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde (omgrachting voormalig landgoed Blek). In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m².

Gezien het feit dat de positionering en vormgeving van de woningen niet exact worden vastgelegd is op voorhand niet te bepalen welke gronden archeologisch dienen te worden onderzocht. Daarom is er gekozen om dubbelbestemmingen op te nemen om zodoende mogelijke archeologische waarden te beschermen. In de dubbelbestemmingen zijn de hiervoor genoemde onderzoeksplichten opgenomen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en aanleggen wordt beoordeeld of de oppervlakte aan bodemingrepen worden overschreden en archeologisch vooronderzoek noodzakelijk is.

Naast het bouwen van woningen vinden er ook landschappelijke inpassingen plaats. Overeenkomstig de gemeentelijke standaard is in dit bestemmingsplan in de dubbelbestemmingen archeologie tevens een

aanlegstelsel opgenomen. Dit stelsel gaat uit van het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek bijvoorbeeld bij het aanleggen van een bos met een oppervlakte groter dan 50 m². In de noordwesthoek wordt de oppervlakte overschreden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden, dient een archeologisch vooronderzoek te worden bijgevoegd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

5.8.2.2 Onderzoeksresultaten cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. Wel bevindt zich bij de voormalige bedrijfswoning een karakteristieke paardenstal. De stal is aan te merken als karakteristiek vanwege het feit dat de stal het hoofdmoment van de locatie benadrukt. De schuur blijft vanwege haar cultuurhistorische waarde overeenkomstig de huidige situatie behouden.

Opgemerkt wordt dat het plangebied in zijn geheel onderdeel uitmaakte van het voormalige landgoed 't Blek dat het begin van de 20^e eeuw is versnipperd door een veiling. Het zuidelijk gelegen perceel maakte onderdeel uit van het landschapspark van het landgoed dat gevormd werd door een landschappelijke driehoek bestaande uit lanen en partijen. In de vereveningsmaatregelen is opgenomen dat nieuwbouw op het noordelijk gelegen perceel niet mag leiden tot een verwarring ter plekke over wat nu het centrale landhuiscomplex van het landgoed is. Nieuwbouw op het zuidelijk gelegen perceel dient wat betreft beeldkwaliteit aan te sluiten bij de nog te ontwikkelen landgoedbebouwing op Dennendijk 4 (gelegen buiten dit plan). Daarnaast wordt door het voornemen het landschappelijke raamwerk versterkt onder meer door onderbroken laanbeplanting te herstellen.

Gesteld wordt dat bij de planvorming voldoende rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden van de locatie en de omgeving en het voornemen de cultuurhistorische waarde van het gebied niet aantast.

5.8.3 Conclusie

Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk omdat de in de planregels hierin wordt voorzien. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden voorkomend in het plangebied en de directe omgeving. Bij ontwikkelingen in een gebied met een lage, middelhoge en hoge archeologische verwachting moet bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan respectievelijk 10.000 m², 500 m² en 50 m² een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Mogelijk is dit het geval bij het bouwrijp maken van de gronden of de bouw van enkele woningen.

5.9 Verkeer & parkeren

5.9.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De

kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Binnen de begrenzing van het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Qua functie, verstedelijkheidsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: ‘Woningen’. Binnen de hoofdgroep ‘wonen’ zijn de kencijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van ‘Koop, vrijstaand’.
- Verstedelijkingsgraad: matig stedelijk¹
- Stedelijke zone: buitengebied

Op basis van bovengenoemde uitgangspunten bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie per woning 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. De gemiddelde parkeerbehoefte bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per woning (inclusief bezoek).

5.9.2 Parkeerbehoefte en verkeergeneratie

De nieuwe beoogde invulling van het plangebied levert een totale verkeersgeneratie op van **66** vervoersbewegingen per weekdagemaal. De verkeersbewegingen worden verdeeld over twee toegangswegen (Rouwbroekweg en Dennendijk). In het noordelijk plandeel is de ontsluitingsweg aan de Rouwbroekweg voorzien, waar nu het bestaande erf ook op ontsloten wordt. Vanuit verkeerskundig oogpunt is het namelijk niet wenselijk om voor dit plandeel een extra inritten naar de Dennendijk aan te leggen. De ontsluiting van de voormalige bedrijfswoning blijft, overeenkomstig de huidige situatie, ook op de Rouwbroekweg plaatsvinden. In het zuidelijk plandeel is gekozen voor een gezamenlijk gebruik (recht van overpad). Hierdoor is slecht één toegangsweg tot de drie kavels benodigd, als het ware een eenvoudige erfontsluitingsweg. Gezien de wijze van ontsluiting over twee toegangswegen (Rouwbroekweg en Dennendijk) en de (beperkte) verkeersbewegingen in de huidige situatie ten opzichte van de capaciteit van de desbetreffende wegen, zijn vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen te verwachten.

Er worden acht vrijstaande koopwoningen gerealiseerd. Deze planinvulling levert een totale parkeerbehoefte op van **19,2** parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is het mogelijk om twee auto's te parkeren. Daarnaast kunnen de centrale pleinen tevens worden aangewend ten behoeve van het parkeren. Gezien de invulling van het plangebied kan worden voldaan aan de verwachte parkeerbehoefte.

5.9.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren brengen geen belemmeringen met zich mee voor de realisatie van het planvoornemen.

¹ Voor het bepalen van de mate van stedelijkheid in het kader van verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is de volgende kaart gebruikt: <http://www.zorgatlas.nl/beinvloedende-factoren/fysieke-omgeving/omgevingsadressendichtheid-per-gemeente/#breadcrumb>

HOOFDSTUK 6 WATER

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees- en rijksbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet, die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welke beleid het Rijk in de periode 2009-2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstroming, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Het beleidsdoel is het realiseren of in stand houden van duurzame en klimaatbestendige watersystemen.

6.1.2 Provinciaal beleid

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. Dit heeft er toe geleid dat de plannen in een interactief proces zijn opgesteld. Daardoor zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer en de maatregelen om te komen tot het basisniveau waaraan het Gelderse oppervlaktewatersysteem moet (gaan) voldoen. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Op grond van het Waterplan ligt het plangebied in stroomgebied Rijn-Oost. Voor het plangebied zelf gelden geen specifieke doelen. Wel is het plangebied direct naast de Ecologische Hoofdstructuur gelegen. Ecologische verbindingzones bestaan uit een aaneenschakeling van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen gelegen in een landschapszone. Beken of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingzone. Voldoende water in de juiste periode is van belang, bijvoorbeeld voor passeerbaarheid van stuwen en voor paaiplaatsen van vissen en andere water- organismen tijdens het voortplantingsseizoen of de bereikbaarheid en conditie van zomer- en winterbiotoop van amfibieën. Het is niet de bedoeling dat alle gronden die zich bevinden langs watergangen als nat terrein worden ingericht. Wel moeten er voldoende natte elementen op de juiste afstand van elkaar in de zone aanwezig zijn.

6.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Reest en Wieden, Velt en Vecht, Groot Salland en Rijn en IJssel. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen de afgelopen jaren intensief samengewerkt met elkaar en met andere partners. Het Waterbeheerplan is één van de resultaten van deze samenwerking. De opzet en grote delen van dit Waterbeheerplan zijn inhoudelijk hetzelfde als dat van de andere waterschappen in Rijn-Oost.

Waterschap Rijn en IJssel heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2010-2015. Het plan gaat over het waterbeheer in het hele stroomgebied van Rijn en IJssel en het omvat alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterketen.

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen).

De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets. Op basis van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf op te nemen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Voor de in dit bestemmingsplan voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling worden de effecten van de ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en dienen vervolgens nader te worden toegelicht.

Beschrijving van het watersysteem in het plangebied

Het plangebied heeft volgens de provinciale wateratlas de volgende kenmerken:

- Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van waterschap Rijn en IJssel.
- Het ligt op de WHP3-functiekaart in het gebied landbouw.
- Maaiveld ligt 9.00m +NAP;
- Het noordelijk plandeel bestaat uit dikke eerdgronden en het zuidelijke plandeel gedeeltelijk uit kalkloze zandgronden.
- Het gehele plangebied ligt in een matig kwelgebied.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
<i>Veiligheid</i>	Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
<i>Riolering en Afvalwaterketen</i>	Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?*	Nee	2
	Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
<i>Wateroverlast (oppervlaktewater)</i>	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	2
	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
<i>Oppervlakte-waterkwaliteit</i>	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
<i>Grondwateroverlast</i>	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja	1
	Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
<i>Grondwaterkwaliteit</i>	Ligt het projectgebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
<i>Inrichting en beheer</i>	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
<i>Volkgezondheid</i>	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
<i>Natte natuur</i>	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
<i>Verdroging</i>	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
<i>Recreatie</i>	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
<i>Cultuurhistorie</i>	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

* uitgaande van een gemiddeld waterverbruik van 182 m³ per jaar per huishouden (Bron: NIBUD).

Intensiteit: categorie 2 vraag geantwoord met 'ja': uitgebreide watertoets; categorie 2 geen vraag geantwoord met 'ja': een verkorte watertoets; uitsluitend geantwoord met 'nee': geen waterschapsbelang.

Vanwege het feit dat uitsluitend categorie 1 wateraspecten zijn beantwoord met 'ja' is in voorliggend geval de verkorte watertoets van toepassing. Hierna wordt per relevant waterhuishoudkundig thema een nadere toelichting gegeven.

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema**Riolering en Afvalwaterketen**

Hoewel de thema ‘Riolering en afvalwaterketen’ op basis van de watertoetstabel niet relevant wordt geacht wordt toch het een en ander nader toegelicht. Dit vanwege de nabijheid van een drukriool.

De locatie ligt aan het einde van een tak van het drukrioleringsstelsel. In de huidige situatie wordt het spoelwater wat vrijkomt bij het reinigen van de stallen afgevoerd via de bestaande drukriolering. Dit is geregeld in de geldende milieuvergunning. Het afvoeren van spoelwater zal met beëindigen van de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen komen te vervallen. Het afvalwater van de acht nieuwe woningen wordt via de aansluitpunten van de individuele huishoudens op de gezamenlijke riolering afgevoerd en vervolgens via het gemeentelijk aansluitpunt op de drukriolering. Vanwege het feit dat de locatie aan het einde van een tak van het drukrioleringsstelsel is gelegen moet er een bufferput worden gerealiseerd van waaruit het rioolwater in het stelsel wordt gepompt. Mogelijk moeten twee pompputten worden aangelegd voor het noordelijk en zuidelijk perceel. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de initiatiefnemer het rioleringsplan moet indienen die gemeente eerst moet goedkeuren voordat het uitgevoerd kan worden c.q. op de gemeentelijke riolering kan worden aangesloten.

Wateroverlast

In de huidige situatie is er circa 11.102 m² aan bebouwing en verharding binnen het plangebied aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling gaat uit van een halvering van het bebouwd oppervlak en verwijderen van een groot oppervlak aan verhardingen. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van circa 5.400 m² aan bebouwing en verharding. Deze oppervlakte bestaat uit bestaande en nieuwe bebouwing, het centrale erf, de ontsluitingsweg in het noordelijk plandeel en de drie verharde erven. De toegangsweg in het zuidelijk plandeel en de verharding bij de overige woningen zal bestaan uit leemgebonden grind. Dit betreft halfverharding (waterdoorlatende bestrating) waar hemelwater ter plaatse wordt geïnfiltreerd. Hemelwater afkomstig van de daken van de nieuwe bebouwing wordt afgevoerd via het maaiveld. Om bij een regenbui voldoende water te kunnen afvoeren en bergen wordt er in het noordelijk plandeel een wadi aangelegd. Het centrale erf en de ontsluitingsweg in het noordelijk plandeel wordt op deze wadi aangesloten. Voor het noordelijk plandeel geldt dat bij T10 op basis van een afvoer van 0,43 l/s/ha in totaal circa 105 m³ dient te worden geborgen. De wadi biedt bij een gemiddelde diepte van 0,3 (m) een opslagcapaciteit van 142,5 m³. De capaciteit van de wadi is voldoende om het hemelwater te bergen. Het hemelwater zal dan ook op eigen terrein worden geborgen en geïnfiltreerd. In voorliggend geval wordt het hemelwater afgevoerd overeenkomstig de uitgangspunten opgenomen in gemeentelijke beleidsnotitie ten aanzien van opvang regenwater.

Aandachtspunt is dat de Rouwbroekweg iets afloopt naar de T-kruising met de Dennendijk. Hemelwater afkomstig van de Rouwbroekweg stroomt vermoedelijk over de weg de toekomstige tuin in van de voorste woning. Dit water kan deels infiltreren in de te verbrede berm maar kans is dat er nog water in de tuin komt. Daarom dient achter de berm een laagte /slootje te worden aangelegd waar water in kan blijven staan. Vervolgens moet dit slootje aansluiten op bestaande bermsloten Dennendijk. Voor die aansluiting is duiker nodig onder insteekweggetje zuidperceel. Na aanleg dient de duiker overgedragen te worden aan gemeente. In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat de gemeente de voorziening eerst moet goedkeuren alvorens het kan worden aangelegd. Ook de wijze waarop het hemelwater wordt afgevoerd naar de wadi alsmede de aanleg daarvan wordt opgenomen in de overeenkomst.

Grondwateroverlast

Het gebied is deels aangemerkt als matig kwelgebied. Bij het ontwerpen van de woningen en bijgebouwen dient hiermee rekening te worden gehouden.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de huidige situatie en toekomstige situatie welke is getoetst aan het beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is in relatie tot het beschreven plan en het getoetste plan uit de voorgaande hoofdstukken.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies (gebruik).
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.
- *Nadere eisen*: in deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de regels waaraan burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen. Alleen daar waar het wenselijk is om bij de vergunningverlening sturend te kunnen optreden, heeft de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen toegevoegde waarde. De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen dient objectief begrensd te zijn en duidelijke criteria te bevatten.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik specifiek zijn toegestaan.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor de desbetreffende bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)**
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene bouwregels (Artikel 11)**
In dit artikel worden nadere bepalingen gesteld aan ondergronds bebouwen. Daarnaast is een regeling opgenomen met bestaande bouwwerken met afwijkende maatvoering.
- **Algemene gebruiksregels (Artikel 12)**
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)**
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- **Algemene wijzigingsregels (Artikel 14)**
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om het plan op de in de regels genoemde punten te wijzigen.
- **Algemene procedureregels (Artikel 15)**
In dit artikel worden de algemene procedureregels beschreven bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid of het stellen van een nadere eis.
- **Overige regels (Artikel 16)**
In dit artikel wordt de buiten toepassing verklaring van de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard geregeld.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch met waarden -1 (Artikel 3)

In voorliggend geval betreft het een ontwikkeling op basis van het ‘Beleidskader Functieverandering 2008’. Van belang hierbij is dat het volledige agrarische bestemming, inclusief bouwvlak wordt wegbestemd. De gronden die niet worden benut ten behoeve van de woonfunctie zijn derhalve bestemd als ‘Agrarisch met waarden -1’.

De voor “Agrarisch met waarden - 1” aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik, het behoud, de bescherming en/of het herstel van de natuur- en landschappelijke waarden, extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden, water en voorzieningen voor de waterhuishouding met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en groenvoorzieningen.

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen binnen deze bestemming worden opgericht. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter. Het gaat dan bijvoorbeeld om afrasteringen.

Groen (Artikel 4)

Het bestaande groenelement in het zuidelijk plandeel en de meest van belangzijnde landschappelijke inpassingen zijn bestemd tot ‘Groen’.

De voor ‘Groen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van groenstructuren, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden en verhardingen.

Op de voor ‘Groen’ bestemde gronden zijn gebouwen (uitsluitend nutsvoorzieningen conform bestaande situatie) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2 meter.

Wonen (Artikel 5)

Zowel de om te zetten woning als de nieuwe woningen krijgen de bestemming “Wonen”.

Gronden met de bestemming “Wonen ” zijn bedoeld voor het wonen (inwoning is toegestaan), aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, water en voorzieningen voor de waterhuishouding met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen en erven.

Er mogen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen deze bestemming worden opgericht. Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat er in het noordelijk en zuidelijk plandeel respectievelijk maximaal 6 en 4 woningen aanwezig mogen zijn. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen. De oppervlaktemaat, inhoudsmaat, de goot- en bouwhoogte, het aantal bouwlagen en de dakhelling zijn eveneens per woningtype vastgelegd.

Vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zijn niet bij elke woningtype toegestaan. In de bouwregels zijn hier bepalingen voor opgenomen alsmede dat er nadere maatvoeringseisen zijn opgenomen ten aanzien van de oppervlakte, goot- en bouwhoogte.

Opgemerkt wordt dat gebouwen en overkappingen daar waar toegestaan, uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de gehele bestemming toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 meter mag bedragen en in overeenstemming moet zijn met het beeldkwaliteitsplan.

Waarde– Archeologie (Artikel 6)

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn de bekende hoge archeologische waarden middels een dubbelbestemming vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Hierbij is bepaald dat indien het te verstoren oppervlak groter is dan respectievelijk 5 m² veelal archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiermee worden eventuele archeologische waarden voldoende beschermd.

Waarde– Archeologische verwachting 1 (Artikel 7)

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn de hoge archeologische waarden middels een dubbelbestemming vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. In de regels is bepaald dat indien het te verstoren oppervlak groter is dan respectievelijk 50 m² (hoge archeologische verwachting) veelal archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiermee worden eventuele archeologische waarden voldoende beschermd.

Waarde– Archeologische verwachting 2 (Artikel 8)

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn de middelhoge archeologische waarden middels een dubbelbestemming vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Hierbij is bepaald dat indien het te verstoren oppervlak groter is dan respectievelijk 500 m² (middelhoge archeologische verwachting) veelal archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiermee worden eventuele archeologische waarden voldoende beschermd.

Waarde– Archeologische verwachting 3 (Artikel 9)

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan, zijn de lage archeologische waarden middels een dubbelbestemming vertaald in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan. Hierbij is bepaald dat indien het te verstoren oppervlak groter is dan respectievelijk 10.000 m² veelal archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hiermee worden eventuele archeologische waarden voldoende beschermd.

7.4 Handhaving

Het bestemmingsplan is een sturend instrument voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast en aanvragen vergund. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject kan gelijktijdig worden ingezet.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Zutphen. Ook wordt een planschadeovereenkomst gesloten zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de provincie toegezonden. De provincie geeft in haar schrijven van aan dat ze aanleiding heeft om te adviseren op het plan. De provincie merkt op dat haar beleid goed is verwerkt in het voorontwerp. De opmerkingen hebben daardoor niet geleid tot aanpassing van de plannen. Voor een uitgebreidere samenvatting van de reactie wordt verwezen naar de inspraaknota opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

9.1.3 Waterschap Rijn en IJssel

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de waterschap toegezonden. Het waterschap heeft schriftelijk op 20 december 2013 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerp.

9.1.4 VNOG/Brandweer

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar de VNOG/Brandweer toegezonden. De VNOG en brandweer constateren in een schrijven van 30 januari 2014 dat het voorontwerp voldoet aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen, echter er bestaat een kleine kans op leidingbreuk. In paragraaf 5.4 is dit nader toegelicht. De overige opmerkingen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voor een uitgebreidere samenvatting van de reactie wordt verwezen naar de inspraaknota opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

9.2 Inspraak

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening heeft van 28 november 2013 tot en met 8 januari 2014 het voorontwerpbestemmingsplan “Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)” en “Beeldkwaliteitsplan (Bkp) voor een erftransformatie aan de Dennendijk 7 te Warnsveld” ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een reactie op de plannen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Er zijn vier inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. De inspraakreacties hebben gedeeltelijk geleid tot aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan. Voor de gemeentelijke beantwoording van de inspraakreacties alsmede de doorgevoerde aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de inspraaknota opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “Dennendijk 7 te Zutphen (Warnsveld)” heeft vanaf 22 mei tot en met 2 juli 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze op het plan kenbaar maken bij de gemeenteraad. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, inclusief het beeldkwaliteitsplan. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden. De zienswijzen alsmede de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in de zienswijzennota. Deze zienswijzennota is opgenomen als bijlage bij het vaststellingsbesluit. De zienswijzen geven geen aanleiding tot

aanpassing van het bestemmingsplan en daarmee geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan Dennendijk 7

Bijlage 2 Erfinrichtingsplan

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek: wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 5 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 6 Quickscan natuurwetgeving

Bijlage 7 Inspraaknota