

Wijzigingsplan 'Korteweide, Babberich'

NL.IMRO.0299.WP04KORTEWEIDE-VA01

Vastgesteld, 10 januari 2017



Aldus vastgesteld door het college van de
gemeente Zevenaar in haar vergadering van:

De secretaris, De burgemeester,

Inhoudsopgave

1. Inleiding	
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldend bestemmingsplan	4
2. Planbeschrijving	
2.1 Stedenbouwkundig ontwerp	7
2.2 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	7
3. Relevant ruimtelijk beleid	8
4. Milieu- en omgevingsaspecten	9
5. Toelichting op de regels	10
5.1 Inleiding	10
5.2 Opzet regels	10
5.3 Nadere toelichting op de regels	11
6. Financiële uitvoerbaarheid	
6.1 Exploitatie	12
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	
7.1 Inleiding	13
7.2 Overleg	13
7.3 Zienswijzen	13
8. Bijlagen	
8.1 Watertoets	14

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Middag Oost is een uitbreidingslocatie in Babberich. Op dit moment is er een bestemmingsplan op basis van een stedenbouwkundig plan Middag Oost dat niet flexibel genoeg is om in te spelen op de marktvraag. Het blijkt dat het plangebied moeilijk op te splitsen is in verkoopbare kavels. Met een gewijzigd stedenbouwkundig inzicht is er een nieuw stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor de noordrand met 3 vrije kavels voor vrijstaande woningen.

Het stedenbouwkundig ontwerp past niet binnen het voor het plangebied geldende bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich'. In het geldende bestemmingsplan is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan alsnog een omgevingsvergunning verleend kan worden. Dit wijzigingsplan is een uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid uit het geldende bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

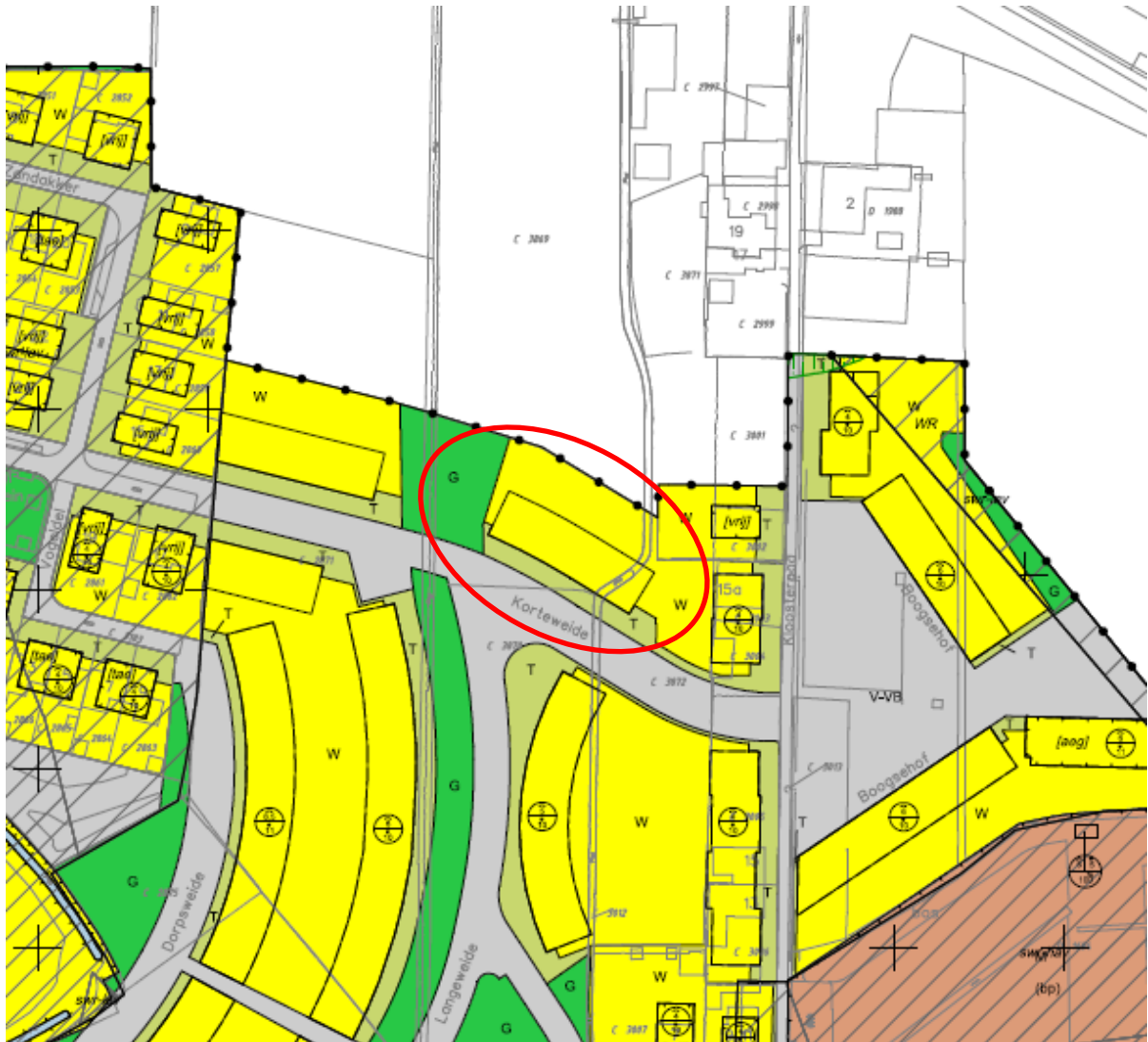
Het plangebied is onderdeel van het nieuwe woongebied Middag Oost, een ontwikkeling ten noordoosten van Babberich. Het plangebied ligt aan de noordzijde van Korteweide. In de omgeving is een aantal nieuwe woningen gebouwd.



1.2 Geldend bestemmingsplan

Voor het plan geldt het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' van de gemeente Zevenaar. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 25 september 2012. In dit bestemmingsplan geldt voor het plangebied de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Tuin'. In de regels van de bestemming 'Wonen' is onder meer opgenomen dat woningen gebouwd dienen te worden binnen een bouwvlak.

Daarnaast is in artikel 27, lid 1 van het geldende bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen als gevolg waarvan de grenzen van het bestemmings- en bouwvlakken en van aanduidingen op de plankaart zodanig gewijzigd kunnen worden, dat de geldende oppervlakten van de bij wijziging betrokken vlakken met niet meer dan 10% verkleind of vergroot kan worden en dat grenzen daarbij met niet meer dan 10 meter kunnen worden verschoven.



Uitsnede van de plankkaart van het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich'(bron: gemeente Zevenaar)

2. Planbeschrijving

2.1 Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit de realisatie van drie woningen uitgevoerd als vrijstaande woningen. De woningen zijn zo gelegen dat deze niet binnen het oorspronkelijke bouwvlak passen. Dit komt doordat de positie van de woningen gedraaid zijn op de kavel. Hierdoor steekt de woning ca. 2 meter buiten het bouwvlak.



Afbeelding van het stedenbouwkundig ontwerp aan de Korteweide conform de nieuwe ontwikkelingen (bron: gemeente Zevenaar)

2.2 Strijdig geldend bestemmingsplan

Omdat de woningen in het voorgenomen stedenbouwkundig ontwerp buiten het (op de plankaart van het geldende bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' aangegeven) bouwvlak worden gebouwd, is dit stedenbouwkundig voornemen in strijd met dat bestemmingsplan. Door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 27, lid 1 van dat bestemmingsplan kan het ontwerp in zijn voorgenomen vorm worden gerealiseerd. Hiermee wordt slechts de ligging van het bouwvlak aangepast, conform het stedenbouwkundig ontwerp. De omliggende bestemmingen 'tuin' en 'groen' worden ook minimaal aangepast op de nieuwe situatie. Voor het overige worden de regels van de geldende bestemmingen gehandhaafd.

3. Relevant ruimtelijk beleid

Het bouwen van woningen ter plaatse van het plangebied is reeds mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich'. In dit bestemmingsplan is deze ontwikkeling getoetst aan het relevante ruimtelijk beleid en is hiermee niet strijdig. De voorgenomen wijziging van het stedenbouwkundig ontwerp voorziet slechts in het in het draaien van de woningen op de kavel. Deze wijziging is niet in strijd met het ruimtelijk beleid. Gelet op de ondergeschikte aanpassingen worden de belangen als bedoeld in artikel 27.2 niet geschaad.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Het bouwen van woningen ter plaatse van het plangebied is reeds mogelijk gemaakt met het bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich'. In dit bestemmingsplan is deze ontwikkeling getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten en is hiermee niet strijdig. De voorgenomen wijziging van het stedenbouwkundig ontwerp voorziet slechts in het draaien van de woningen op de kavel. Deze wijziging is niet in strijd met het ruimtelijk beleid.

5. Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit wijzigingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het wijzigingsplan 'Korteweide, Babberich' worden de huidige bestemmingen gewijzigd zodat het voorgenomen bouwplan mogelijk wordt gemaakt. Dit wijzigingsplan is uitwerking van de wijzigingsbevoegdheid die in artikel 27 lid 1 van het bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' is opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid strekt slechts tot het wijzigen van grenzen en oppervlakten van bestemmings-, bouw- en aanduidingsvlakken, zoals weergegeven op de verbeelding van dat bestemmingsplan. De andere bouwregels uit dat bestemmingsplan kunnen op basis van de wijzigingsbevoegdheid niet worden gewijzigd en zijn dan ook, met enkele uitzonderingen, overgenomen in de regels van de wijzigingsplan. De uitzonderingen spitsen zich toe op die onderdelen van de regels die gezien de ouderdom van het moederplan op een hedendaagse wijze geformuleerd dienen te worden.

Verder is het wijzigingsplan opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012), zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2 Opzet regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt. Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels bepaald.
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is onder andere het toegestane gebruik en bouwregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, dan worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen ook in alfabetische volgorde achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) aanlegvergunningstelsels en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen op die manier ontstaat een volledig beeld van het geen is geregeld.

- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Hierin staan onder andere de anti-dubbeltelregel, de algemene procedurebepalingen, maar ook regels met betrekking tot (mogelijke) binnenplanse afwijkingen. Een binnenplanse afwijking is een afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan zelf van de regels uit het betreffende bestemmingsplan. Dit in tegenstelling tot een buitenplanse afwijking, die moet voldoen aan voorwaarden die in de wet zijn geregeld. Het zijn allemaal belangrijke regels die voor het gehele plan gelden: ze moeten daarom altijd goed gelezen worden vóórdat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan 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 keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dit wijzigingsplan wordt de volgende enkelbestemmingen onderscheiden:

Wonen

De woonpercelen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming "Wonen" en de bestemming "Tuin". In de bestemming "Wonen" is een bouwvlak opgenomen. In dat bouwvlak mag het hoofdgebouw worden gebouwd, onder bepaalde voorwaarden/kenmerken zoals een goot- en nokhoogte.

Tuin

De bestemming "Tuin" hoort bij het woonperceel. In die bestemming is het niet toegestaan gebouwen of bouwwerken, geen gebouw zijnde, te bouwen aan de voorzijde van een woning. Dit is behoudens de vergunningsvrije bouwwerken. Het inrichten en gebruiken van de woning met bijbehorende bouwwerken (zoals aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen) als praktijkruimte voor zogenaamde aan huis gebonden beroepen (zoals arts, tandarts, administrateur, verzekeringstussenpersoon, kunstenaar, notaris), wordt in de jurisprudentie als meest doelmatig gebruik aangemerkt en als recht toegestaan. Voorwaarde is dat de op wonen gerichte functie van de betreffende bebouwing in redelijke mate intact blijft. Voor bedrijfsactiviteiten aan huis is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, mits aan een aantal specifieke voorwaarden is voldaan.

6. Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Exploitatie

Voor de gemeente Zevenaar zijn er naast het opstellen van dit wijzigingsplan en de procedurekosten, geen verdere kosten aan dit wijzigingsplan verbonden. Uit het grondexploitatieplan dat voor het woningbouwproject 'Middag Oost en Zwanenwaay' is vervaardigd, blijkt dat voldoende inzichtelijk is gemaakt en aangetoond is dat het plan – en dus ook deze wijziging – economisch gezien uitvoerbaar is.

Ten tijden van het starten van de procedure is er tenminste 1 concrete gegadigde die op basis van dit plan een kavel wenst af te nemen.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit wijzigingsplan zal te zijner tijd worden gepubliceerd, zodat belanghebbenden een zienswijze kunnen indienen. Deze zienswijzen worden in deze paragraaf opgenomen en beantwoord.

8. Bijlagen

8.1 Watertoets

Watertoetstabel Waterschap Rijn en IJssel

H1. INLEIDING

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. In het Waterbeheerplan 2010-2015 van Waterschap Rijn en IJssel staat het beleid beschreven op een drietal hoofdthema's. Voor het thema *Veiligheid* is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema *Watersysteembeheer* is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvatten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem. Het einddoel is een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Voor het thema Waterketenbeheer streeft Waterschap Rijn en IJssel naar een goed functionerende waterketen waarbij er een optimale samenwerking met de gemeenten wordt nagestreefd.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

H.2 DE WATERTOETSTABEL

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt. Een handig hulpmiddel voor het in beeld brengen van beleidsopgaven is de Wateratlas van de provincie Gelderland. Voor de waterschapsgerelateerde onderwerpen heeft u een kaart van uw contactpersoon bij het waterschap ontvangen.

Afhankelijk van de intensiteit van de watertoets adviseren wij u om ruim vóór het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan contact met ons op te nemen, zodat wij mee kunnen denken in de voorbereiding van een ontwerpplan. Waterschap Rijn en IJssel wil niet alleen een toetsende rol hebben, maar wil een medeoverheid zijn die de gemeente op het gebied van water ondersteunt bij haar planontwikkeling. Met name bij RO-plannen van grote omvang denken wij graag met u mee om mogelijkheden te (onder)zoeken en te benutten zodat de verschillende wateraspecten niet alleen goed en adequaat ingevuld worden, maar ook zodanig dat dit bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en functioneren van het gebied. Als we dit overleg voeren en afronden in het stadium voordat het ontwerpplan ter visie wordt gelegd hebben de gemeente en waterschap gezamenlijk op een goede wijze invulling gegeven aan de verschillende wateraspecten en daarmee voldaan aan de wettelijke plicht.

Watertoetstabel

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

de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Een toename in het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Uitgangspunt is dat (nieuwe) ontwikkelingen minimaal hydrologisch neutraal zijn of een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 450 m². Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld.

Grondwateroverlast

Nieuwe ontwikkelingen mogen geen structurele overlast van het grondwater ondervinden of grondwateroverlast veroorzaken.

In het plangebied bevinden zich slecht doorlatende lagen. Om grondwateroverlast in de toekomstige situatie te voorkomen worden de volgende maatregelen genomen verticale drainage.

Inrichting en beheer

Het beheer en onderhoud van het watersysteem dient met het reguliere onderhoudsmaterieel van het waterschap mogelijk te zijn. Daarnaast dienen wijzigingen aan het watersysteem en werkzaamheden in de keurzone met een watervergunning te worden uitgevoerd.

De voorgenomen ontwikkelingen zijn geen belemmering voor het reguliere beheer en onderhoud van het watersysteem.

Gemeente Zevenaar, Kerkstraat 27, 6901AA Zevenaar