

bestemmingsplan Revelhorst - De Stoven 2011

Gemeente Zutphen

Fase: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0301.bp1001RevelStoven-vs01

Datum: 10-04-2013
Project: GZU218

OOSTZEE stedenbouw

Tivolilaan 205
6824 BV ARNHEM

Tel 06-444 15 446

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	6
Hoofdstuk 1 Inleiding	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	9
1.3 Geldende bestemmingsplannen	9
1.4 Opzet van het bestemmingsplan	11
Hoofdstuk 2 Het plangebied	12
2.1 Ontwikkeling en globale opzet van het plangebied	12
2.2 De Stoven, Gelre ziekenhuizen, Revelhorst	12
2.3 Verkeersstructuur	18
2.4 Groenstructuur en water	18
Hoofdstuk 3 Planologisch kader	19
3.1 Rijksbeleid	19
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Regionaal beleid	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	25
4.1 Algemeen	25
4.2 Bodem	25
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	25
4.4 Water	27
4.5 Natuurwaarden	30
4.6 Externe veiligheid	31
4.7 Luchtkwaliteit	39
4.8 Zones en leidingen	39
4.9 Geluid	39
Hoofdstuk 5 Juridische opzet	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Toelichting op de verbeelding	44
5.3 Opzet van de regels	45
5.4 De bestemmingen	46
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 7 Procedure	52
7.1 Overleg en inspraak	52
7.2 Zienswijzen	52
Bijlagen	
Bijlage 1 Nota vooroverleg- en inspraakreacties	
Bijlage 2 Zienswijzennota bestemmingsplan 'Revelhorst-De Stoven 2011'	
Bijlage 3 Brief Ministerie Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit 15-9-2010	
Regels	54
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	56
Artikel 1 Begrippen	56
Artikel 2 Wijze van meten	61
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	62
Artikel 3 Bedrijf	62
Artikel 4 Bedrijventerrein	64
Artikel 5 Groen	67
Artikel 6 Horeca	69
Artikel 7 Maatschappelijk	70

Artikel 8	Verkeer	72
Artikel 9	Water	74
Artikel 10	Water - A-watergang	75
Artikel 11	Leiding - Hoogspanningsverbinding	76
Artikel 12	Waarde - Hoog Verwachte Archeologische Waarde	77
Artikel 13	Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde	79
Artikel 14	Waterstaat - Beheerszone Watergang	81
Hoofdstuk 3	Algemene regels	83
Artikel 15	Antidubbelregel	83
Artikel 16	Algemene bouwregels	84
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	85
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	87
Artikel 19	Algemene afwijkingsregels	88
Artikel 20	Algemene wijzigingsbevoegdheden	89
Artikel 21	Algemene procedureregels	90
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	91
Artikel 22	Overgangsrecht	91
Artikel 23	Slotregel	92
Bijlagen		
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	
Bijlage 2	Parkeernormen	

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Revelhorst - De Stoven 2011' is een integrale herziening van de bestemmingsplannen die voor de bedrijventerreinen 'De Stoven', 'Revelhorst' en een deel van het ziekenhuisterrein van de Gelre ziekenhuizen rechtsgeldig zijn. Het nieuwe bestemmingsplan past in het programma van de gemeente Zutphen voor de actualisering en digitalisering van de bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Zutphen aan weerszijden van de rondweg N348/N314. De noordgrens van het plangebied wordt grotendeels gevormd door de Laan van Eme en de zuidgrens wordt gevormd door de Vierakkersestraatweg. Het onderstaande kaartje brengt de globale ligging van het gebied binnen de bebouwde kom van Zutphen in beeld.



Ligging van het plangebied (binnen rode lijn) in Zutphen

Voor het plangebied zijn momenteel 14 bestemmingsplannen rechtsgeldig. Resultaat is dat het plangebied bedekt is met een lappendeken aan bestemmingsplannen uit verschillende perioden. Bovendien voldoen de plannen niet aan de huidige inzichten. De plannen geven daardoor onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te kunnen voeren.

Dit plan beoogt een actualisering en afstemming van de geldende regelingen, zodat voor het gehele gebied een eenduidige, actuele en uniforme bestemmingsregeling geldt. Het nieuwe integrale bestemmingsplan voor het gebied is grotendeels conserverend van aard en gericht op het vastleggen van de bouw- en inrichtingsmogelijkheden van het gebied op basis van de huidige bestemmingsplannen. Een deel van het plangebied, met name de bedrijventerreinen Revelhorst fase 3 en fase 4, zijn nog in ontwikkeling.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit een noordelijk deel en een zuidelijk deel en heeft een totale oppervlakte van circa 103 ha. De grens tussen beide delen wordt gevormd door de rondweg om Zutphen, de N348/N314.

Het gebied ten noorden van deze weg, te weten het bedrijventerrein De Stoven en het terrein van Gelre ziekenhuizen Zutphen is in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw ontwikkeld. Het bedrijventerrein Revelhorst, dat ten zuiden van de rondweg ligt, is vanaf begin jaren 90 gefaseerd in ontwikkeling gebracht.



Luchtfoto Plangebied met indeling in deelgebieden

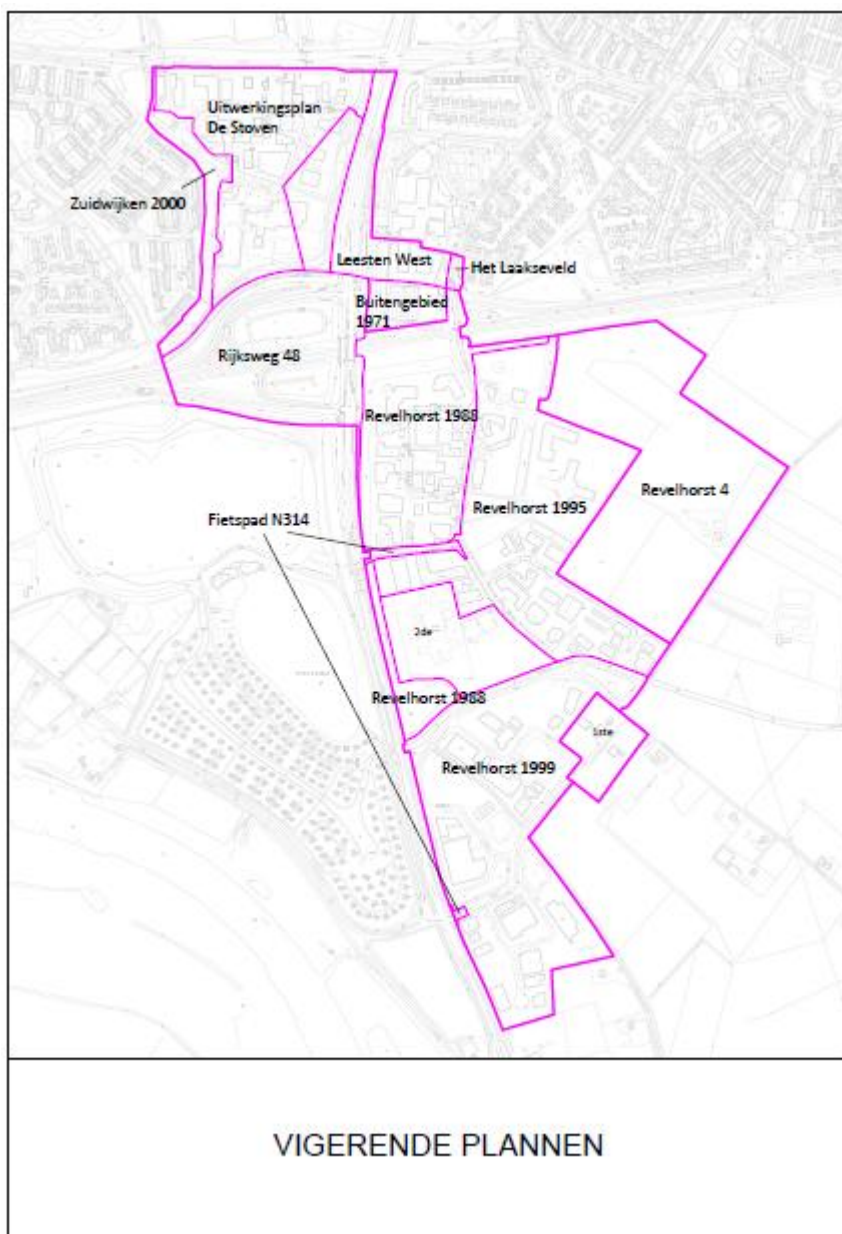
1.3 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied gelden momenteel 14 bestemmingsplannen. Het betreft de volgende bestemmingsplannen:

1. Warnsveld Buitengebied 1971 (deels gelegen in het plangebied Revelhorst - De Stoven 2011);
2. De Stoven (uitwerkingsplan van het bestemmingsplan 'Zuidwijken') (1976);
3. De Stoven 1978;
4. Revelhorst 1988;
5. Rijksweg 48 (1989 - deels gelegen in het plangebied Revelhorst - De Stoven 2011);
6. Leesten-West (1991 - deels gelegen in het plangebied Revelhorst - De Stoven 2011);
7. Revelhorst 1995;
8. Revelhorst 1999;
9. Het Laakseveld 1999 (deels gelegen in het plangebied Revelhorst - De Stoven 2011);
10. Zuidwijken 2000 (deels gelegen in het plangebied Revelhorst - De Stoven 2011);
11. Revelhorst 1995, 2^{de} herziening (2002);
12. Revelhorst 1999, 1^{ste} herziening van het bestemmingsplan (2002);
13. Zutphen, Revelhorst 4 (2011);
14. Aanleg fietspad N314 Baak-Zutphen (2011 - deels gelegen in het plangebied Revelhorst - De Stoven 2011);

Verder is enige jaren geleden een vrijstellingsprocedure (ex art. 19.2 WRO) ten behoeve van de nieuwbouw van de Gelre Ziekenhuizen gevoerd. De nieuwbouwlocatie ligt in een deel van het plangebied waarvoor de bestemmingsplannen Warnsveld Buitengebied 1971 en Leesten West rechtsgeldig zijn.

Het onderstaande kaartje biedt een overzicht van de bovenstaande bestemmingsplannen die nu voor de verschillende delen van het plangebied rechtsgeldig zijn.



1.4 Opzet van het bestemmingsplan

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven waarin de bestaande situatie centraal staat. In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het, voor dit bestemmingsplan, relevante beleid van Rijk, provincie en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de uitvoeringsaspecten beschreven. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de opzet van het bestemmingsplan en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de opzet van de planregels. Hoofdstuk 7 beschrijft de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 8 ten slotte zijn de inspraak en het overleg aan de orde.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

2.1 Ontwikkeling en globale opzet van het plangebied

Na de aanleg van de nieuwe brug over de IJssel en het eerste deel van de omleggingsweg (N348) is in de zeventiger jaren van de vorige eeuw aan de toenmalige zuidrand van Zutphen de nieuwe woonwijk Zuidwijken gebouwd. Deze wijk ligt tussen de Laan van Eme in het noorden en de omleggingsweg in het zuiden. Als oostelijke afsluiting van deze wijk langs de Den Elterweg is het bedrijventerrein De Stoven in ontwikkeling gebracht. Het voordeel van deze locatie is dat het verkeer van en naar het bedrijventerrein direct via de Laan van Eme kan worden afgewikkeld en het woon- en leefmilieu in de woonwijk ten westen van het bedrijventerrein niet hoeft te belasten.

Ten oosten van de Den Elterweg tegenover het bedrijventerrein De Stoven is in 1974 het Streekziekenhuis Het Nieuwe Spitaal gebouwd. Dit ziekenhuis was het resultaat van een fusie die in 1967 is aangegaan tussen het Algemeen Ziekenhuis van de stad (opgericht in 1886) en het rooms-katholieke Sint Walburgis ziekenhuis (opgericht in 1927). In 1996 verzelfstandigde Het Nieuwe Spitaal en kreeg het de naam Het Spitaal. Sinds 1999 maakt Het Spitaal deel uit van Gelre ziekenhuizen en sinds de ingebruikname van Gelre Apeldoorn, heet het ziekenhuis 'Gelre ziekenhuizen Zutphen'. Het ziekenhuisgebouw uit 1974 wordt afgebroken. Ten zuiden van dat gebouw is in 2008 een nieuw ziekenhuis gebouwd.

Het bedrijventerrein De Revelhorst is het jongste bedrijventerrein van de gemeente Zutphen en ligt bij de zuidelijke entree van de stad. Het terrein wordt aan de noordzijde begrensd door de omleggingsweg (de N314) en aan de westzijde door de N318 (de Den Elterweg). Gedurende de jaren negentig zijn de eerste twee fasen van het terrein ontwikkeld op basis van de bestemmingsplannen 'Revelhorst 1988' en 'Revelhorst 1995'. Dit gedeelte wordt aan de zuidzijde begrensd door de Vierakkerse Laak.

De uitgifte van bedrijfsgrond van de 3^{de} fase van het bedrijventerrein is in 2001 begonnen. De planologische basis van die planfase wordt gevormd door het bestemmingsplan Revelhorst 1999. Inmiddels heeft zich al een groot aantal bedrijven gevestigd op dit deel van het bedrijventerrein. De uitgifte van grond op het nieuwste deel van het bedrijventerrein, fase 4, is nog niet gestart. Dat deel is planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Zutphen Revelhorst 4'.

Het plangebied biedt niet alleen plaats aan bedrijven en het ziekenhuis, maar ook aan een aantal maatschappelijke voorzieningen, (afschermende) groenvoorzieningen, verkeersinfrastructuur, waterpartijen en een deel van een hoogspanningsleiding. In de volgende paragrafen komen eerst de bedrijven en maatschappelijke voorzieningen op beide bedrijfsterreinen aan de orde en vervolgens de ontsluitingsstructuur en het groen en water.

2.2 De Stoven, Gelre ziekenhuizen, Revelhorst

Inleiding bedrijfsterreinen

Beide bedrijventerreinen, De Stoven en Revelhorst, zijn in de eerste plaats bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven die behoefte hebben aan kavels met een oppervlakte tussen circa 5.000 en 20.000 m². De kleinste bedrijfspercelen komen voor op het bedrijventerrein De Stoven.

De meeste van de op beide terreinen gevestigde bedrijven kunnen gerangschikt worden in de milieucategorieën 1 tot en met 3 (volgens de indeling van de bedrijfscategorieën die gehanteerd wordt door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in de brochure Bedrijven en milieuzonering). Op beide terreinen is geen detailhandel toegestaan, m.u.v. detailhandel in volumineuze goederen, te weten auto's, boten en caravans.

Op het bedrijventerrein De Stoven en een deel van het bedrijventerrein De Revelhorst kan per bedrijf één bedrijfswoning worden gebouwd.

De Stoven

Op het bedrijventerrein De Stoven liggen veel kleine autogerelateerde bedrijven (autoverkoop- en autoverhuurbedrijven, autoherstelbedrijven). Verder ligt hier een groot kantoor van de Voedsel- en warenautoriteit en een groot hotel-restaurant annex bowling- en zalencentrum. Daarnaast ligt een kantoorgebouw en ook een bouwmarkt. In de noordwesthoek van het gebied ligt een lpg tankstation.

Een aantal bedrijven is voorzien van een bedrijfswoning (op de verbeelding aangeduid met 'Bedrijfswoning'). De bouw van een nieuwe bedrijfswoning of de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning is mogelijk middels een aparte procedure (zie paragraaf 5.4).

De onderstaande foto's geven een impressie van het bedrijventerrein 'De Stoven'.



Autobedrijf



Tankstation Total



Ingang hotel annex sportcomplex



Kantoor Voedsel- en Warenautoriteit



Snackbar 'de Stoven'



Groenstrook langs Den Elterweg

Terrein Gelre ziekenhuizen

Tegenover de Den Elterweg ter hoogte van De Stoven ligt het ziekenhuisterrein. De hoofdontsluiting voor het bezoekersverkeer loopt via deze weg. Het gebouw is voorzien van enige parkeerdekken. De onderstaande foto's geven een indruk van het ziekenhuis en de directe omgeving.



Ingang ziekenhuis



Ziekenhuis vanuit het zuiden



Bord grondwaterbescherming

De middelste foto geeft een beeld van het ziekenhuis vanuit de Revelhorst. De foto is genomen vanuit de berm van de Ooyerhoekseweg ten zuiden van het viaduct waarmee deze weg de omlegingsweg (N314) kruist. De rechtse foto is ook genomen vanuit het zuiden en geeft een beeld van het oude ziekenhuis- gebouw uit 1974 met het bord dat aangeeft dat dit deel van het plangebied tevens een grondwaterbeschermingsgebied is.

Revelhorst

Dit deel van het plangebied is als bedrijventerrein aanmerkelijk ruimer van opzet dan De Stoven. Ruimtelijk bestaat er een duidelijke scheiding tussen het noordelijke deel, bestaande uit 1 en 2, en het zuidelijke deel ten zuiden van de Vierakkerse Laakplanfase 3). De Vierakkerse Laak, de begeleidende oeverzone en twee waterpartijen vormen een opvallende ruimtelijke scheiding tussen beide deelgebieden. De nieuwste uitbreiding van het terrein (planfase 4) ligt ten oosten van planfase 2. Op bedrijventerrein Revelhorst is de mogelijkheid om (nieuwe) bedrijfswoningen te bouwen of bestaande bedrijfswoningen te verplaatsen beperkt tot planfase 1 (gedeeltelijk), planfase 2, en planfase 3 (gedeeltelijk).

In planfase 1 mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd op de zichtlocaties langs de west- en de noordrand van dit terreindeel. In planfase 3 mogen alleen bedrijfswoningen worden gebouwd op een aantal percelen aan de Hekkehorst in de noordoosthoek van dit terreindeel. Deze bedrijfswoningen dienen ruimtelijk één geheel te vormen met het bedrijfsgebouw. Dit deel van fase 3 wordt ontwikkeld op basis van het bestemmingsplan 'Revelhorst 1999' 1^{ste} herziening.

In het nieuwe plandeel Revelhorst 4 is de bouw van bedrijfswoningen helemaal niet mogelijk (zie ook de paragrafen 4.9 en 5.4). In paragraaf 4.9 (Geluid) is een kaartje opgenomen die de mogelijkheden om nieuwe bedrijfswoningen te bouwen in beeld brengt.

Aan de architectonische kwaliteit van een belangrijk deel van de bedrijfsgebouwen op het terrein de Revelhorst is de nodige zorg besteed. Dat is duidelijk te zien aan de bedrijfsgebouwen op de 'zichtlocaties' langs de west- en de noordrand van de Revelhorst.



Timmerbedrijf



Woon-werklocaties



Bedrijfsgebouw op zichtlocatie

In de rest van deze subparagraaf, die ontleend is aan de vigerende bestemmingsplannen, wordt nader ingegaan op de inrichting van de verschillende deelgebieden van de Revelhorst.

Het inrichtingsplan

Het bestaande bedrijventerrein Revelhorst heeft een bovenlokale aantrekkingskracht en heeft een strategische ligging ten opzichte van Zutphense (provinciale) uitvalswegen.

De individuele bedrijven zijn goed zichtbaar, doordat het terrein ruim is ingericht en de bedrijven een kleinschalig karakter hebben. Binnen het plangebied zijn nog ontwikkelingen mogelijk op een deel van het plangebied Revelhorst 3 en Revelhorst 4. Hieronder wordt nog kort ingegaan op de inrichting van beide deelgebieden.

Revelhorst 3

Dit deel van het plangebied is gelegen in het zuidoostelijk deel van het bedrijventerrein. Dit plandeel bestaat grotendeels uit bedrijfsperven waar wel bedrijven maar geen bedrijfswoningen mogen worden gebouwd. Langs de oostrand van Revelhorst 3 aan de Hekkehorst ligt een aantal woon-werkkavels in 2 stroken aan weerszijden van een centrale ontsluiting en een doorgaand fietspad. Een directe ontsluiting op de Vierakkersestraatweg voor deze woon-werkkavels is niet mogelijk. Sluipverkeer naar en vanaf het bedrijventerrein door het achterliggende buitengebied wordt hierdoor voorkomen.

Een bestaande woning op een aangrenzend perceel aan de Vierakkersestraatweg is in het verleden in dit deel van het plangebied opgenomen en heeft een bedrijfsbestemming gekregen.

De bedrijfswoningen in dit gebied mogen met de toegelaten bedrijfsfuncties uitsluitend in één gebouw worden gerealiseerd. Deze regeling is ook overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

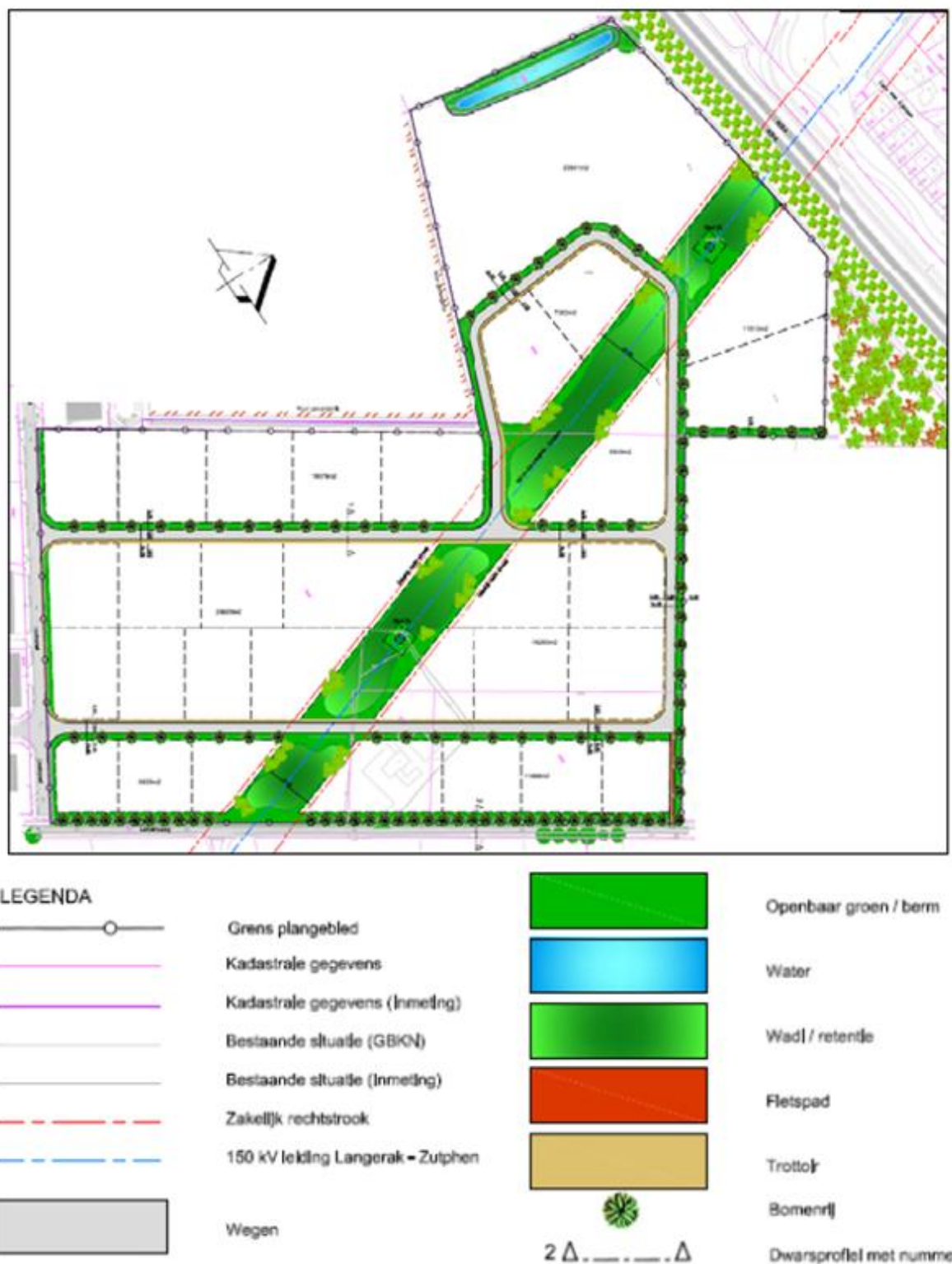
De plantoelichting onder 3. ("Inhoud van de herziening") behorende bij het bestemmingsplan "Revelhorst 1999, eerste herziening" worden op dit plan voor wat betreft Revelhorst 3 onverminderd van toepassing verklaard.

Revelhorst 4

De ontwikkeling van Revelhorst 4 betekent in eerste instantie een heldere, hoogwaardige afronding van het bedrijventerrein Revelhorst. Wat betreft de toegelaten bouwhoogten en bedrijfstypen is aansluiting gezocht bij de bestaande bedrijven in Revelhorst 1 tot en met 3. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de toekomstige inrichting van het plangebied.

De verkaveling van Revelhorst 4 - welke is gesitueerd rondom een lusvormige hoofdontsluiting - is flexibel van opzet. Hierdoor kan goed worden ingespeeld op de eventuele veranderende behoefte vanuit de markt, gedurende de looptijd van het project. De grootte van de kavels ligt over het algemeen rond de 3.000 m² per kavel.

De randen van Revelhorst 4 verschillen van elkaar en hebben daarom een andere uitstraling. Zo kent het plangebied een zachte noordrand. Dit betekent dat het bedrijventerrein door middel van een doorlopende groenstrook visueel-ruimtelijk van de provinciale weg en de achterliggende woningbouw wordt afgeschermd, al blijven de bedrijfskavels zichtbaar. Waterberging vindt plaats onder de hoogspanningsverbinding, die dwars door het plangebied heen loopt. Langs de zuidoostkant wordt gekozen voor de aanleg van een meidoornhaag als onderdeel van de groensingel welke Revelhorst en de Lansinkweg van elkaar scheiden. Deze beplanting vormt de overgang van het bedrijventerrein naar het landelijk gebied ten zuiden van Zutphen. Er is hier bewust gekozen voor een groensingel, zodat vanuit het STUIT-gebied het bedrijventerrein minder dominant aanwezig is. Er is daarbij in het oosten van het plangebied een fietspad voorzien.



Globale structuur van Revelhorst 4 (Devri Infra, 2010)

Parkeren

Het uitgangspunt is dat parkeren plaats vindt op het eigen terrein. In de openbare ruimte zullen geen parkeerplaatsen worden gecreëerd.

Toets randvoorwaarden

Het noorden van Revelhorst 4 kent een groene rand, waar het bedrijventerrein door een transparante bomenrij op een zachte manier wordt afgeschermd van de achterliggende woonwijk. Ondanks deze groenstrook zijn zichtlocaties vanaf de N314 voorzien. De zuidoost rand van Revelhorst 4 grenst aan het landelijke STUIT-gebied. Hier is gekozen voor een meidoornhaang, als onderdeel van een groensingel waardoor de visuele invloed van Revelhorst 4 ten opzichte van het landschap sterk wordt gereduceerd. Om de verbinding tussen stad en land niet te verliezen loopt hier ook een fietspad, zodat voor langzaam verkeer een goede verbinding is tussen Zutphen, Revelhorst en het achterliggende STUIT-gebied.

Geconcludeerd wordt dat de voorziene ontwikkeling van Revelhorst 4 goed aansluit op de aanwezige landschapsstructuur, waarmee wordt voldaan aan de vooraf geformuleerde landschappelijke randvoorwaarden.

Beeldkwaliteitplan

Voor de locatie Revelhorst 4 is een beeldkwaliteitplan (bkp) opgesteld. Het beeldkwaliteitplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten vast die niet of niet voldoende in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Het plan is in de eerste plaats een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke uitwerking van Revelhorst 4. Dit toetsingskader wordt gehanteerd door de gemeente Zutphen en door de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen.

In de tweede plaats geldt dit document als inspiratiebron voor de architecten en gemeente voor de inrichting en uitstraling van Revelhorst 4. Bij de voorbereiding van het beeldkwaliteitsplan zijn belanghebbenden betrokken, conform het bepaalde in de gemeentelijke inspraakverordening. Het beeldkwaliteitsplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.

Duurzaamheid

De gemeente Zutphen ziet bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen duurzaamheid en duurzaam bouwen als belangrijke speerpunten. Momenteel wordt een onderzoek naar duurzame energievoorziening uitgevoerd. Daarnaast wordt hemelwater afgekoppeld en is in het plangebied een duurzame wateropvang voorzien. Bovendien is ingezet op efficiënt ruimtegebruik.

2.3 Verkeersstructuur

De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein De Stoven wordt gevormd door de min of meer lusvormige ontsluitingsweg met dezelfde naam. De ontsluitingsweg komt uit op de Harenbergweg die de Laan naar Eme kruist middels een rotonde. De Laan naar Eme komt uit op de Den Elterweg.

Zoals boven aangegeven ligt de ingang van ziekenhuisterrein aan Den Elterweg aan de westkant van dat terrein. De noord-zuid lopende Ooyerhoekseweg sluit in het noorden aan op de Jo Spierlaan die op zijn beurt uitkomt op de Den Elterweg.

Het bedrijventerrein Revelhorst heeft aan de westzijde aansluitingen op de Den Elterweg in de vorm van de Hekkehorst en de Gelderhorst. De centrale ontsluitende weg van dit bedrijventerrein wordt gevormd door de Verlengde Ooyerhoekseweg en de Vierakkersestraatweg. Deze wegen lopen min of meer parallel aan de Den Elterweg en doorkruisen de Revelhorst in de richting noord-zuidoost.

De ontsluiting van de verschillende delen van de Revelhorst vindt plaats via aparte ontsluitingsstraten die een haakvormig tracé volgen. Langs de belangrijkste ontsluitende wegen liggen vrijliggende fiets- en wandelpaden.

De wegenstructuur van het nieuwe onderdeel Revelhorst 4 is helder en overzichtelijk van opzet. De hoofdstructuur heeft de vorm van een lus, waaraan de bedrijfskavels zijn gesitueerd. De ontsluiting voor het wegverkeer van Revelhorst 4 loopt via het bestaande bedrijventerrein Revelhorst; via de Loohorst, Verlengde Ooyerhoekseweg en de Gelderhorst. Via de Gelderhorst wordt aangesloten op het provinciale wegennetwerk. Vanuit Revelhorst 4 komt er geen ontsluiting op de Lansinkweg voor het autoverkeer. Wel komt er vanuit het bedrijventerrein op deze weg een ontsluiting voor het langzaamverkeer. Op deze manier is het plangebied beter te bereiken voor onder andere fietsers vanuit de woonwijk Leesten. Alle activiteiten die betrekking hebben op de bedrijfsvoering vinden in Revelhorst 4 op eigen terrein plaats, zoals bijvoorbeeld laden en lossen.



Ontsluitingsweg ziekenhuis



Omleggingsweg naar het oosten

2.4 Groenstructuur en water

Langs de randen van het plangebied en langs de provinciale wegen die het gebied doorkruisen liggen afschermende groenstroken en watergangen. Daarbinnen liggen een aantal vrijliggende fiets- en wandelpaden. Hierdoor hebben deze stroken ook een recreatieve betekenis. De Revelhorst wordt in oost-westrichting doorsneden door de Vierakkerse Laak.



Vierakkerse Laak



Retentievijver Revelhorst



Watergang en groen Revelhorst

Hoofdstuk 3 Planologisch kader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende beleidsdoelstellingen. Het rijksbeleid dient ruimtelijk bij te dragen aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2028, waarbij de periode 2028-2040 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

In de structuurvisie zijn alleen uitspraken opgenomen over een aantal specifieke nationale ruimtelijke speerpunten van beleid. Deze nationale belangen kunnen worden samengevat met de termen: handhaven en verstevigen van de concurrentiepositie van het land, handhaven van de veiligheid en garanderen van een gezonde leefomgeving. De beleidsinspanningen van het Rijk beperken zich tot de realisatie van de bijbehorende ruimtelijke ingrepen en maatregelen.

De verantwoordelijkheid voor het beleidsdoel om in voldoende mate te voorzien in ruimte voor wonen en werken en de daarbij behorende voorzieningen ligt niet bij het Rijk maar bij de provincies en gemeenten. Het aanbod aan ruimte dient ook kwalitatief aan te sluiten bij de vraag. De belangrijkste beleidslijn voor het bestaand bebouwd gebied van de gemeente Zutphen is de 'optimale benutting' hiervan.

Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreiding van bestaande ruimtelijke functies moet, waar mogelijk, de volgende afweging worden gemaakt (afweging volgens de zogenaamde SER-ladder). Er moet voor een uitbreiding van functies gestreefd worden naar een optimaal gebruik van de bestaande ruimte. Deze ruimte kan onder andere gevonden worden door hergebruik van vrijgekomen ruimte of door meervoudig ruimtegebruik. Als deze mogelijkheden zijn uitgeput komt eventueel een uitbreiding van de bebouwde kom aan de orde.

Een belangrijk deel van het plangebied wordt ingenomen door de bedrijventerreinen De Stoven en Revelhorst. Voor dit gebied is het beleid door het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en het ministerie van Economische Zaken nader uitgewerkt in de 'Agenda 2008-2009 herijking aanpak bedrijventerrein'. Met de in dit stuk voorgestelde aanpak wordt invulling gegeven aan de ambitie van het kabinet om duurzaam en efficiënt om te gaan met de beschikbare (en de nog uit te geven) bedrijfsperven. Centraal in het beleid staat een realistische planning van de uitgifte van bedrijventerreinen en een betere regionale afstemming door provincies en gemeenten.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland 2005

De Structuurvisie Gelderland 2005 (voorheen "Streekplan Gelderland 2005", vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005) bestrijkt de periode 2005-2015 en heeft als hoofddoel de ruimtebehoefte zorgvuldig en in regionaal verband te accommoderen.

In de structuurvisie is een provinciale ruimtelijke hoofdstructuur aangewezen. Deze "ruimtelijke hoofdstructuur" bestaat uit de volgende onderdelen.

- Afbakening van gebieden, die belangrijk zijn voor natuur, waterbeheer, en cultuurhistorie. De kwaliteit van deze gebieden, het "Groen Blauw Raamwerk", moet beschermd en verbeterd worden en verdere verstedelijking van deze gebieden moet aan banden worden gelegd.
- Afbakening van een "Rood Raamwerk", dat wil zeggen de ruimte voor wonen, werken en voorzieningen in stedelijke netwerken en regionale centra. De belangrijke wegen en spoorlijnen maken hier ook deel van uit.
- "Het Multifunctioneel gebied". De ontwikkeling van dit gebied wordt onder andere gestalte gegeven door de uitvoering van reconstructieplannen, het accommoderen van nieuwe economische dragers en het inspelen op regionale structuurkenmerken.

De gronden welke deel uitmaken van het bedrijventerrein Revelhorst-De Stoven en het terrein van het ziekenhuis Gelre ziekenhuizen liggen in het Rode Raamwerk en maken deel uit van het gebied binnen het stedelijke netwerk Stedendriehoek dat reeds bebouwd is of waarop een planologische reservering ligt (als bedrijventerrein) voor de planperiode van de provinciale structuurvisie. De planologische reservering van de verdere ontwikkeling van fase 3 en fase 4 van het bedrijventerrein Revelhorst is vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'.

(2006).

Hoofddoel van het beleid voor het bebouwde gebied en het onbebouwde gebied met een planologische reservering is het scheppen van ruimte voor alle verschillende functies in de wetenschap dat het beschikbare oppervlak beperkt is. Door vernieuwing en herstructurering (inbreiding) van het bestaande bebouwde gebied kan extra beslag op de nog open ruimte (uitbreiding) beperkt blijven. Door fysieke aanpassingen kan ook de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte worden verbeterd. Bij eventuele inbreiding dient zorgvuldig te worden omgegaan met de bestaande open ruimte en de aanwezige groenelementen.

Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties

De Structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties is een aanpassing van het provinciale beleid voor bedrijventerreinen uit de structuurvisie Gelderland. Op 30 juni 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie Bedrijventerreinen en Werklocaties vastgesteld. De zorgvuldige afweging van het gebruik van de ruimte loopt als rode draad door deze structuurvisie. De opgave daarbij is het realiseren van voldoende ruimte voor bedrijfsontwikkeling van de juiste kwaliteit op de juiste plek en het voorkomen van overschotten en leegstand.

In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat in Gelderland en Nederland als geheel in de afgelopen jaren een overcapaciteit ontstaan is aan bedrijfskavels en bedrijventerreinen. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is daarom dat eerst optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaande bedrijventerreinen, voordat er nieuwe terreinen worden ontwikkeld.

Verder vraagt de provincie Gelderland aan de gemeenten om extra aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten, zoals een goede ruimtelijke inpassing, een zorgvuldige vormgeving en een zo laag mogelijke milieubelasting. Een aspect dat daarbij van groot belang is, is de implementatie van de SER-ladder. Met de SER-ladder wordt het accommoderen van de ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen in navolgende volgorde toegekend:

1. het optimaliseren van het gebruik van de beschikbare ruimte, onder andere door herstructurering;
2. het beter benutten van kansen voor meervoudig ruimtegebruik en intensivering;
3. het uitbreiden van bedrijventerreinen.

Met deze afwegingsprocedure wil de provincie de verrommeling tegengaan en zorgvuldig ruimtegebruik stimuleren. Ook wordt inbreiding boven uitbreiding gesteld, zodat onnodige verstedelijking wordt voorkomen. Meervoudig ruimtegebruik en intensivering moeten leiden tot zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik.

De provincie is voor de realisatie van de doelstellingen mede afhankelijk van de samenwerkende gemeenten. In 2009 hebben alle zes de Gelderse regio's in dit kader een economisch programmerings- en ontwikkelingsdocument (EPO) voor bedrijvigheid opgesteld. In deze documenten zijn regionale voornemens gericht op de kwantitatieve en de kwalitatieve (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen geformuleerd.

De provincie verzoekt de regio's om de EPO's nader uit te werken en te specificeren tot een Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Het RPB heeft als belangrijkste doel om het bedrijventerreinenaanbod zowel kwalitatief als kwantitatief af te stemmen op de behoefte aan terreinen. Het RPB is een gezamenlijk document van de provincie en samenwerkende gemeenten.

Volgens de provinciale structuurvisie (zie boven) liggen de bedrijventerreinen De Stoven en Revelhorst in het 'Rode Raamwerk', ook wel provinciale 'bundelingsgebied' genaamd. Het beleid voor de intergemeentelijke en lokale bedrijventerreinen in het bundelingsgebied kan als volgt worden geformuleerd.

De provincie vindt het belangrijk dat aard, schaal en functie van de nieuwe bedrijven op deze terreinen passen bij of een goede aanvulling zijn op het huidige bedrijfsaanbod en de productie- en werkgelegenheidsstructuur van de woonkern in kwestie. Bij nieuwvestiging van bedrijven dient er ook sprake te zijn van een aangetoonde binding aan de betreffende gemeente/locatie en een passend milieuregime (in beginsel maximaal hindercategorie 3 volgens de VNG). Hiervan kan echter beargumenteerd worden afgeweken.

Ook dienen het bereikbaarheidsprofiel van de betreffende locatie en het mobiliteitsprofiel van de (gewenste) vestigingen met elkaar in overeenstemming te zijn.

3.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities van de gemeenten in het bundelingsgebied Stedendriehoek voor de lange termijn tot 2030.

De regio wil daarbij nieuwe ontwikkelingsruimte bieden aan bedrijvigheid en voorzieningen wanneer die bijdragen aan versterking van de economische structuur, maar wil zich niet profileren als opvangregio voor overloop van bevolking uit de Randstad. Deze houding biedt het beste perspectief op doorgroei als zelfstandig stedelijk netwerk en op samenwerking met andere regio's in Nederland. Het versterken van de ruimtelijk-economische structuur is hiervoor een belangrijke opgave.

Behalve het versterken van het externe imago, zou daarvoor veel sterker de koppeling kunnen worden gelegd met de groene kwaliteiten, de rustige en aantrekkelijke woonomgeving, een goede bereikbaarheid en complete stadscentra in de regio.

Concreet kiest de regio Stedendriehoek daarbij ook voor een uitbreiding van het bedrijventerrein Revelhorst bij Zutphen. Dit bedrijventerrein heeft namelijk ook een functie voor bedrijven uit de regio. De uitbreiding van Revelhorst heeft zijn beslag gekregen in de vorm van fase 4 van het bedrijventerrein waarvan het bestemmingsplan in 2011 is vastgesteld.

Bedrijventerreinenvisie regio Stedendriehoek

In juli 2007 is de bedrijventerreinenvisie regio Stedendriehoek gepresenteerd. Het betreft een actualisatie van de planningopgave van de Stedendriehoek en gaat uit van de provinciale bedrijfslocatie monitor (BLM) cijfers van 2006. Voor de gemeente Zutphen is in 2007 de behoefte aan nieuw bedrijventerrein in de periode 2006-2030 geraamd op 24,7 hectare. Voor de periode 2020-2030 is de raming echter met 2,6 hectare naar beneden bijgesteld, zodat er een totale ruimtevraag voor de periode 2006-2030 zou ontstaan van 22,1 hectare. Daarbij geeft de visie aan dat er naast deze nieuwe ruimtevraag ook een vervangingsvraag in dezelfde periode zou plaatsvinden van 13,1 hectare, zodat de totale vraag voor de gemeente Zutphen in de periode 2006-2030 op 35,1 hectare zou uitkomen.

In juli 2007 werd al voor 5 hectare van die behoefte voorzien in de vorm van het reeds ontwikkelde, maar nog niet uitgegeven deel van het bedrijventerrein Revelhorst fase 3. In een ander deel van die behoefte zou kunnen worden voorzien door het in ontwikkeling brengen van fase 4 van de Revelhorst (14 hectare). Het bijbehorende bestemmingsplan is in 2011 vastgesteld.

EPO Regio Stedendriehoek

In het EPO dat op verzoek van de provincie Gelderland door de regio Stedendriehoek is opgesteld, gaat de regio nader in op de wijze waarop in regionaal verband wordt samengewerkt aan onder andere de ruimtebehoefte, planning, uitgifte, programmering en herstructurering van bedrijventerreinen.

De ambitie van de Stedendriehoek is daarbij om met het EPO tot een versnelling van de uitvoering van herstructureringsprojecten te komen en op de korte termijn resultaten te laten zien.

Gezien de ruimtebehoefte is er in de regio tot op heden uitgegaan van een hoog groeiscenario, terwijl op dit moment de provincie met de EPO's nadrukkelijk inzet op een lager groeiscenario.

Om in te springen op de veranderende situatie van vraag en aanbod, hanteert de Stedendriehoek onder andere de volgende vier uitgangspunten.

- Harde plannen worden zorgvuldig gemonitord en indien nodig bijgesteld, afhankelijk van de behoefte. Zo is daardoor bij het regionale bedrijventerrein Apeldoorn- Zuid de programmering van 160 hectare terug gebracht naar 105 hectare.
- Zachte plannen worden niet uitgevoerd wanneer er geen behoefte aan de nieuwe terreinen blijkt te zijn.
- Voor de periode na 2015 worden nieuwe herstructurerings- en transformatieprojecten verwacht waarmee een deel van de krimp van de vraag zal worden opgevangen.

Deze beleidsombuiging heeft geen gevolgen voor fase 4 van het bedrijventerrein Revelhorst omdat verwacht mag worden dat dit terrein een goed ontsloten vestigingsmogelijkheid biedt voor bedrijven die moeten verhuizen in het kader van een herstructurerings- of transformatieproject.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

Deze ruimtelijke visie uit 2001 geeft een overzicht van de voorspelde en geplande ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020. Voor wat betreft de bedrijventerreinen zijn fase 3 en 4 van de Revelhorst daarin vastgelegd als geprojecteerde ontwikkelingen.

Welstandsnota

De gemeente Zutphen heeft een welstandsnota. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving.

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente een effectief en controleerbaar welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Op basis van een stedenbouwkundige en architectonische analyse van de gebouwde omgeving is een verdeling gemaakt van het grondgebied in een aantal gebieden met bepaalde ruimtelijke kenmerken die het waard zijn om beschermd en eventueel hersteld en/of verder ontwikkeld te worden.

Voor de beoordeling van nieuwbouw of verbouw van bestaande panden zijn ruimtelijke criteria geformuleerd die worden gebruikt om te beoordelen hoe een bouwwerk zich verhoudt met zijn omgeving. Deze criteria verschillen per deelgebied. Het grootste deel van het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Bedrijventerrein' (Thema 11).

De zichtlocaties vanaf de hoofdontsluitingswegen van Zutphen, zoals de randen van het bedrijventerrein Revelhorst, hebben welstandsniveau 1. Dat is het hoogste welstandsniveau. De overige delen van het plangebied hebben een lager welstandsniveau. De welstandseisen waarmee rekening gehouden moet worden bij bouwplannen op bedrijventerreinen in de gemeente Zutphen zijn de volgende.

Situering gebouwen

- De indeling van het perceel en de hoofdpzset van het bedrijfspand afstemmen op de stedenbouwkundige karakteristiek van locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen e.d.).
- Bedrijfsbebouwing staat in een rooilijn geordend.
- Hoofdgebouwen staan aan de straatzijde, bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie.
- Bij (vervangende) nieuwbouw staat de bebouwing in dezelfde rooilijn als de belendende bebouwing.
- Met de ritmiek, de schaal en de hoogte van de bestaande bebouwing in de omgeving is rekening gehouden.
- Gebouwen staan geclusterd of in een onderlinge samenhang op het terrein geplaatst.
- Publieke en representatieve functies, zoals entrees, zijn herkenbaar vormgegeven en naar de straatzijde georiënteerd.
- De hoofdmassa's van de bebouwing dienen in een voorgevelrooilijn gesitueerd te worden.
- Gevels, gelegen aan een straat, worden aangeduid als voorgevel en dienen derhalve een representatieve uitstraling te hebben.

Massa en vorm

- De hoofdvorm van de gebouwen is eenduidig.
- De richting van de gebouwen volgt in hoofdzaak de richting van de straat.
- Aan- en bijgebouwen houden rekening met de herkenbaarheid van de hoofdbebouwing.

Gevels

- De verschillende hoofdfuncties zijn te onderscheiden door architectonische accenten en geledingen.
- Zeer grote lengtes van gebouwen zijn door materiaal- en kleurgebruik geleed.

Kleurgebruik

- Grotere vlakken tonen geen sterke kleurcontrasten.
- De kleuren per gebouw dienen te harmoniëren met elkaar.

- De kleuren moeten passen bij de kleurstelling van de panden in de omgeving.

Materiaalgebruik

- Bij verbouwing is het oorspronkelijke materiaal en kleurgebruik uitgangspunt.
- Bij renovatie en nieuwbouw is de materiaalkeuze eigentijds.
- Grote vlakken hebben een structuur of onderverdeling.

Detailering

- Kozijnen, dakranden, regenpijpen e.d. zijn op eenvoudige wijze gedetailleerd.

Opslag goederen op erven

- De opslag van goederen wordt uit het zicht van het openbaar gebied gerealiseerd.
- De goederen worden gegroepeerd en in een lijn geplaatst.

Waterplan Zutphen

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het “Waterplan Zutphen, Visie op water, voor nú en later” (juni 2008), opgesteld door de gemeente Zutphen, het Waterschap Rijn en IJssel en het Waterschap Veluwe. Het waterplan formuleert de streefbeelden en aandachtsthema's voor het waterbeheer en oplossingen voor aanwezige knelpunten.

Voor stedelijke watergangen in de gemeente zijn vier verschillende streefbeelden opgesteld: basiswater, gebruikswater, kijkwater en natuurwater. Bij elk streefbeeld horen eisen voor de waterkwaliteit en de inrichting. Zo staat bij 'kijkwater' de visuele beleving van de watergang in kwestie centraal. Het water ziet er aantrekkelijk uit en is goed bereikbaar. Beelden, bruggen en andere kunstwerken kunnen de belevingswaarde versterken.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

Het doel van het onderhavige bestemmingsplan is de actualisering van de voor het plangebied vigerende bestemmingsplannen. Dat houdt in dat de bestaande ruimtelijke situatie en de rechten welke de belanghebbenden kunnen ontleen aan de vigerende bestemmingsplannen in aangepaste vorm opnieuw worden vastgelegd. Dit hoofdstuk biedt informatie over de milieukundige aspecten en de cultuurhistorische randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de ontwikkeling, de inrichting en het beheer van het plangebied.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele uitbreidingen van de bebouwing, die binnen de kaders van dit plan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie, algemeen

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke orderingsbeleid.

De Gemeentelijke Archeologische Waarden Kaart geeft de gebieden aan met een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde. Verder geeft de kaart ook gebieden aan waarvan de archeologische waarde bekend is op basis van onderzoek en gebieden waarvan de bodem verstoord is waardoor de archeologische waarden verloren zijn gegaan. Ten slotte geeft de kaart een overzicht van de archeologische monumenten.

Afhankelijk van de hoogte van de waarde dient voorafgaand aan bodemingrepen een archeologisch (voor)onderzoek te worden uitgevoerd. Alleen in gebieden die reeds verstoord zijn is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Archeologische waarden plangebied

De onderstaande kaart is een uitsnede van de archeologische waardenkaart van de gemeente Zutphen. Het terrein met een lage archeologische verwachtingswaarde is met een gele kleur aangegeven, het deel met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde heeft een lichtbruine kleur en het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft een donkerbruine kleur. Het gebied met een verstoorde bodem heeft een donkergrijze kleur.

De archeologische verwachtingswaarde van het bedrijventerrein De Stoven is grotendeels laag. De bodem van de reeds bebouwde delen van het bedrijventerrein Revelhorst wordt gekwalificeerd als 'verstoord'. Een klein deel van het plangebied in het noorden van het bedrijventerrein Revelhorst heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. De bodem van het nog niet uitgegeven deel van het bedrijventerrein Revelhorst 4 heeft grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde. Een deel van dit terrein heeft volgens de archeologische waardenkaart nog een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Inmiddels is uit onderzoek gebleken dat de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied Revelhorst 4 in zijn geheel naar 'laag' kan worden bijgesteld.

Dat betekent dat in het plangebied nog sprake is van gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde, een gebiedje met een hoge archeologische verwachtingswaarde en een gebied met verstoorde bodems.

Archeologisch beleid

Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt in gebieden met een hoge verwachtingswaarde de eis dat bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 m beneden het maaiveld een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moet worden.

In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is er sprake van een onderzoeksverplichting indien er bodemingrepen plaatsvinden in een gebied dat groter is dan 500 m² en indien de ingrepen dieper gaan dan 0,50 m onder het maaiveld.

In gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde is een archeologisch vooronderzoek pas vereist bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 10.000 m² die dieper gaan dan 0,50 m onder het maaiveld.

In gebieden met een verstoorde bodem hoeft geen archeologisch onderzoek te worden verricht indien er bodemingrepen in het gebied plaats moeten vinden.



Fragment van de archeologische waardenkaart (plangrens heeft rode contour)

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwde elementen. De oorspronkelijke landschapsstructuur is bij de aanleg van de infrastructuur (de N314 en de N348, beter bekend als de Den Elterweg) en de aanleg van de opeenvolgende delen van het bedrijventerrein volledig veranderd. Er liggen nog enkele voormalige (bedrijfs)woningen in het plangebied. Deze gebouwen hebben geen speciale cultuurhistorische waarde.

4.4 Water

Algemeen

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in het kader van voormelde plannen en besluiten.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk. Ten aanzien van riolering is de gemeente Zutphen verantwoordelijk. In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder. Het beleid van het waterschap is gericht op het realiseren en in stand houden van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Het motto voor het waterbeleid is: 'vasthouden, bergen en dan pas afvoeren'. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand. In hoofdstuk 3 is reeds beschreven welk waterbeheer de gemeente en het Waterschap Rijn en IJssel nastreven in het plangebied.

Watersysteem

In geomorfologische zin wordt de regio gekenmerkt door laaglandbeken die de ligging van de dekzandruggen volgen. De dekzandruggen zorgen voor lokale kwel- en infiltratiesystemen. Het regenwater kan op de dekzandruggen infiltreren, en komt als regionale kwel aan de randen van deze gebieden weer aan de oppervlakte. Plaatselijk kan ook diep grondwater uit de Veluwe naar boven komen.

Deze laaglandbeken of laken stromen van het Achterhoekse dekzandplateau richting IJssel en hebben dus, globaal gezien, een stromingsrichting oost-west. De belangrijkste laken die door het plangebied stromen zijn de de Onderlaatse en de Vierakkerse Laak. De Onderlaatse Laak stroomt langs de zuidrand van De Stoven en het ziekenhuisterrein in westelijke richting. De loop van deze laak in het plangebied is aangepast na de aanleg van de N314 en de N348 in de jaren '70 van de vorige eeuw.

De Vierakkerse Laak loopt in oost-westrichting door de Revelhorst. De Runneboomse Laak die in zuid-noord richting door de Revelhorst stroomt watert daarop af.

In het plangebied ligt ook, geheel of gedeeltelijk, ook twee hoger gelegen dekzandruggen. Zo ligt het noordelijke deel van De Stoven op een dekzandrug met een hoogte van ca. 7,5 m boven NAP en de Revelhorst (planfasen 1 en 2) op een dekzandrug met een hoogte van circa 8,3 m + NAP.

Tot in het begin van de tweede helft van de vorige eeuw overstromden de laaggelegen gronden in het plangebied regelmatig als gevolg van hoge waterstanden in de IJssel en de opstuwing van het water in de nog niet "genormaliseerde" laken en beken die op de IJssel afwaterden. In het verleden bleven deze laaggelegen gebieden dan ook onbebouwd. Na de normaliseren van de beken in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw konden ook de lagergelegen gronden ten zuiden en zuidoosten van het toenmalige Zutphen in gebruik worden genomen als uitbreidingsgebied van de stad en als aanlandingspunt voor de nieuwe IJsselbrug.

Het gemiddelde hoogste grondwaterniveau (GHG) onder het bedrijventerrein De Stoven en het ziekenhuisterrein varieert tussen 40 cm en 300 cm beneden maaiveld (gegevens Wateratlas provincie). Onder het grootste deel van Revelhorst ligt het GHG dieper dan 120 cm - mv. Onder fase 4 van de Revelhorst ligt dat niveau tussen 40 en 120 cm -mv. wat deze gebieden van nature geschikt maakt om te bebouwen. In het plangebied komen gebieden voor waar kwel optreedt (sterk in het zuidelijke deel van de Stoven). Over het algemeen geldt dat de bebouwde gronden zo zijn ingericht dat het grondwater geen overlast veroorzaakt voor de gebruikers van de grond.

Beleid plangebied specifiek

In het stedelijke gebied, waaronder het gehele plangebied behoort, is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Bij de aanleg van de wegen, het ontwikkelen van de bouwgrond en de aanleg van de groenvoorzieningen is ervoor gezorgd dat de drooglegging van het gebied in relatie met het grondwaterpeil in voldoende mate gezekerd werd. De huidige grondwaterpeilen zijn laag genoeg om een goede drooglegging te garanderen.

Het bedrijventerrein De Stoven is voorzien van een gemengd rioolstelsel. De oudere delen van het bedrijventerrein Revelhorst (fasen 1 t/m 3) zijn voor een belangrijk deel voorzien van een gemengd stelsel. Het hemelwater dat op de grotere bedrijfsgebouwen valt wordt echter via aparte leidingen naar de verschillende waterpartijen afgevoerd. In het nieuwste deel van het plangebied (Revelhorst 4) is voldoende ruimte gereserveerd om al het regenwater volgens de drietrapsstrategie: vasthouden (in het plangebied), -bergen (in of nabij het plangebied)-en afvoeren (naar elders), te behandelen. Bij overvloedige regenval wordt al het water afgevoerd naar wadi's die op verschillende plaatsen in het terrein liggen. Vanuit de wadi's kan het hemelwater vervolgens worden geborgen op de laken en de overige waterpartijen langs de randen van het plangebied.

Zoals boven aangegeven stroomt door de Revelhorst de Vierakkerse Laak. Het waterbeleid is erop gericht deze laak deels als 'kijkwater' in te richten. Verder is het beleid erop gericht om de functie van deze laak en de bijbehorende oevers als ecologische en landschappelijke drager en groene verbinding tussen stad en buitengebied te ontwikkelen (de aanleg van natuurvriendelijke oevers en broekbosjes kan hieraan bijdragen).

Waterhuishoudkundige aspecten

Voor het plangebied zijn de geohydrologische locatiegegevens geïnventariseerd en is op basis van het schema uit de "Standaard Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" van het waterschap Rijn en IJssel een overzicht gemaakt van de verschillende waterhuishoudkundige aandachtspunten die een rol spelen bij het initiatief.

In onderstaande tabel wordt per thema aangegeven of het waterhuishoudkundige aspect relevant is in het plangebied.

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) ?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap ?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes ?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel ?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel ?	Ja
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren ?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd ?	Ja
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Ja
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied ?	Ja
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking ?	Ja
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel ?	Ja
	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) ?	Ja
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ ?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap ?	Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel ?	Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt ?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig ?	Nee

Nadere toelichting

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Zoals gezegd is het onderhavige bestemmingsplan een integrale planherziening, waarin de bestaande en de, in voorafgaande bestemmingsplannen geprojecteerde, situatie wordt vastgelegd. Dat houdt onder andere in dat het voorliggende plan de aanleg van nieuwe bergingsvijvers/wadi's in de Revelhorst mogelijk maakt waarvoor de capaciteitsberekeningen zijn gemaakt in het kader van de planvorming van het in 2011 vastgestelde bestemmingsplan 'Zutphen Revelhorst 4'.

Grondwateroverlast

In het plangebied komt kwel voor. Dit leidt echter op de bedrijfspercelen en op de overige percelen die intensief worden gebruikt niet tot overlastsituaties.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In het plangebied liggen verschillende overstorten die bij piekbelastingen lozen op de waterpartijen en laken in en aan de rand van het plangebied. In de Revelhorst liggen ook wadi's waaruit bij overvloedige regenval hemelwater op deze wateren kan worden geloosd.

Eén van deze wateren, de Vierakkerse Laak, heeft de status van water met een 'Speciale ecologische doelstelling' (SED-water). Het plangebied ligt tevens in een strategisch actiegebied waarbinnen er extra inspanningen worden verricht om de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren.

Het waterbeheer in het plangebied is erop gericht om ook in de toekomst maatregelen te nemen die leiden tot een verdere afname van de vuillast van het hemelwater dat, al dan niet via aparte voorzieningen, op de oppervlaktewateren wordt geloosd die in en om het plangebied liggen.

Volksgezondheid

Verspreid door het plangebied liggen waterpartijen. Verdrinkingsrisico's of besmettingsrisico's voor mensen zijn niet uit te sluiten. Het in het gebied aanwezige oppervlaktewater heeft overigens voldoende doorstroming om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn.

Inrichting en beheer

De belangrijkste waterpartijen in en langs de randen van het plangebied zijn in beheer van het waterschap Rijn en IJssel.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het bedrijventerrein De Stoven ligt in een beschermingszone van een drinkwaterontrekking. Naar verwachting wordt de drinkwaterontrekking in 2015 door de provincie Gelderland beëindigd. In de regels van dit bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit.

Overleg met het waterschap

In het kader van de watertoets/vooroverleg is dit bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel.

4.5 Natuurwaarden

Algemeen

In de natuurbescherming moet een onderscheid worden gemaakt tussen de bescherming van zeldzame planten- en diersoorten en de bescherming van gebieden die van groot belang zijn voor het voortbestaan van zeldzame soorten in hun onderlinge samenhang. De wettelijk beschermde gebieden bestaan uit de natuurmonumenten en de gebieden die beschermd worden op basis van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn, de 'Natura 2000' gebieden.

De wettelijk beschermde gebieden, op hun beurt, maken deel uit van grotere gebieden die planologisch juridisch beschermd worden op basis van hun bestaande en potentiële ecologische betekenis. Deze grotere gebieden zijn met elkaar verbonden via 'ecologische verbindingzones'. Samen vormen zij de Ecologische Hoofdstructuur (afgekort EHS) van Nederland.

De bescherming van zeldzame soorten planten en dieren is geregeld in de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming is geregeld in de Natuurbeschermingswet. Voor de planologische afweging van het toelaten van nieuwe ruimtelijke functies in de EHS gelden bepaalde ecologische randvoorwaarden.

Plangebied specifiek

De Flora- en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor de wettelijk beschermde planten- en diersoorten. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade mag worden toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor "de gunstige staat van instandhouding van de soort".

Het wettelijke verplichte onderzoek van de mogelijke gevolgen van de uitbreiding van de Revelhorst heeft plaatsgevonden in het kader van het bestemmingsplan Revelhorst 4. Uit dat onderzoek bleek dat er compenserende en mitigerende maatregelen nodig zijn om de wettelijk beschermde soorten te beschermen. In het plangebied van Revelhorst 4 heeft een steenmarter zijn leefgebied en een kerkuil gebruikt het gebied als foerareergebied en als roestplaats. Bij brief van 15 september 2010 heeft het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit aangegeven dat ontheffingen van de verbodsbepalingen van artikel 11 Flora en Faunawet niet nodig indien de door de gemeente voorgestelde maatregelen worden uitgevoerd. Deze maatregelen zijn ook vermeld in de brief. Deze brief is in de bijlagen opgenomen.

Het plangebied ligt niet in een speciaal beschermd gebied, maar wel in de nabijheid van het Natura 2000 gebied "Uiterwaarden IJssel". Dit gebied is van belang voor ganzen. De gevolgen die de geplande uitbreiding van de Revelhorst heeft voor de leefomstandigheden van deze vogels in het betreffende Natura 2000-gebied is reeds onderzocht in het kader van het bestemmingsplan Revelhorst 4. Deze gevolgen bleken minimaal te zijn.

Bestaande bomen

Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, de identiteit, de belevingswaarde, de ecologische waarde en de gebruikswaarde van de stad en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in een stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate de bomen ouder zijn, de waarde van de bomen voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang om in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met de boom en zijn groeiplaats. Bescherming van bomen gebeurt via de Bomenverordening. Bomen, groenzones en boomstructuren die staan aangegeven op de zgn. 'Groene Kaart' mogen niet zonder vergunning gekapt worden. Met het verlenen van omgevingsvergunningen voor het kappen wordt terughoudend omgegaan. Voor gemeentelijke bomen die niet staan aangegeven op de Groene Kaart geldt het kapprotocol. Voor deze bomen is geen vergunning nodig, echter voordat de gemeente overgaat tot het kappen van haar bomen wordt hiervan een melding gedaan in het plaatselijke huis-aan-huisblad.

Bomen zijn niet als zodanig bestemd. Bomen zijn afhankelijk van de functie van de omgeving waar zij staan (specifieke of algemeen groenbepalende functie) bestemd als 'Groen' of als 'Verkeer', en al dan niet aangevuld met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur'.

4.6 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die moeten worden aangehouden worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriënterende waarde.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) per jaar bedraagt. Deze contour is wettelijk vastgesteld als grens- of richtwaarde. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen deze 10^{-6} contour. Indien kwetsbare objecten zich bevinden binnen de contour voor het plaatsgebonden risico dan dient de situatie voor 1 januari 2010 te worden gesaneerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld kleine winkels, kleine restaurants, sporthallen, gebouwen en speeltuinen zijn in principe ook niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour, alleen in uitzonderlijke gevallen. Voor bestaande beperkt kwetsbare objecten binnen die contour zijn echter geen normen of saneringstermijnen opgenomen.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriënterende waarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicobron als gevolg van een ongeval voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ongeval en het aantal mogelijke slachtoffers. De oriënterende waarde komt overeen met een kans van één op tienduizend (10^{-4}) op 10 slachtoffers, de kans van één op de miljoen (10^{-6}) op 100 slachtoffers, enzovoorts. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek. De oriënterende waarde is een rechte lijn in deze grafiek. De oriënterende waarde is een ijkpunt die aangeeft wanneer verantwoording van het groepsrisico een belangrijke rol moet krijgen tijdens de planvorming.

Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor de toename van de personendichtheid.

Risicobronnen

Binnen het plangebied of net daarbuiten zijn een aantal risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied gelegen zijn binnen het plangebied.

Aanwezige risicobronnen

- Risicobedrijven/Inrichtingen met gebruik van gevaarlijke stoffen

In het plangebied en in de directe omgeving zijn volgens de inventarisatie van risicobronnen twee risicovolle objecten aanwezig die onder de werkingssfeer van het BEVI, het Vuurwerkbesluit of het BRZO valt. Het gaat hier om de volgende bedrijven:

1. LPG tankstation De Stoven, adres Harenbergweg 3;
2. LPG tankstation Amigo, adres Den Elterweg 104.

Eisen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn vastgelegd in het Bevi en Revi.

- Transportroutes gevaarlijke stoffen

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de

Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Het Rijk werkt momenteel aan nieuwe wet- en regelgeving, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet Externe veiligheid.

Transport over de weg

In en aan de rand van het plangebied vindt via de volgende wegen transport van gevaarlijke stoffen plaats, waaronder LPG.

Twee provinciale wegen, te weten de Den Elterweg (de N348) ten noorden van de omleggingsweg en de tweede IJsselbrug richting Brummen en Dieren en de Den Elterweg ten zuiden van de omleggingsweg (N314) richting Hummelo en Doetinchem.

Verder worden gevaarlijke stoffen vervoerd over de Laan van Eme aan de noordrand van het bedrijventerrein De Stoven. Dit is een lokale weg en niet geschikt voor doorgaand transport van gevaarlijke stoffen. De weg wordt echter gebruikt voor de toelevering van gevaarlijke stoffen voor een aantal tankstations in de bebouwde kom van Zutphen, waaronder het bovenvermelde tankstation aan de Harenbergweg.

Transport over het water

Ten westen van het plangebied ligt de Geldersche IJssel. De kortste afstand tussen de oever van deze rivier en het meest nabijgelegen bedrijfsperceel in het zuidpunt van het plangebied bedraagt circa 280 meter. De IJssel is in het 'definitief ontwerp basisnet water' (januari 2008) aangewezen als een vaarweg van de categorie binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen (zwart).

Transport per spoor

In het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen. De meest nabij gelegen spoorlijn ligt op meer dan 4 kilometer van het meest nabijgelegen punt van het plangebied. Door deze grote afstand is het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een spoorlijn gelegen.

Buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen;

Voor de beoordeling van de risico's van buisleidingen wordt de 'Circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen' en de notitie van RIVM 'Risicoafstanden voor buisleidingen van brandbare K1, K2 en K3 vloeistoffen' gehanteerd.

In het plangebied bevinden zich geen hogedrukaardgasleidingen en geen buisleidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen. Wel liggen er een aantal buisleidingen ten oosten van het plangebied. Deze staan op het onderstaande kaartje.



Buisleidingen in de gemeente Zutphen

Toetsing externe veiligheid LPG-tankstations

LPG tankstation De Stoven, adres Harenbergweg 3

Dit LPG tankstation ligt in de noordwesthoek van het plangebied aan de rand van het bedrijventerrein De Stoven. De toetsing van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico externe veiligheid leidt voor dit tankstation tot de volgende conclusies.

- **Toetsing plaatsgebonden risico**

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} heeft een straal van 35 meter rondom het vulpunt van de LPG-tank van het bovenvermelde tankstation. Deze veiligheidszone ligt grotendeels in het plangebied en overlapt deels een bouwvlak van de bedrijfslocatie ten oosten van het LPG-tankstation op het bedrijventerrein De Stoven. Op de verbeelding is deze zone aangeduid als 'veiligheidszone - lpg'.

Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om in het plangebied nieuwe woningen en andere kwetsbare objecten te bouwen, zoals grote kantoren. De bouw mogelijkheden binnen de bovenvermelde veiligheidszone kunnen niet benut worden op een wijze die zal leiden tot een vergroting van het plaatsgebonden veiligheidsrisico van het tankstation.

- **Toetsing groepsrisico**

Voor het LPG tankstation aan de Harenbergweg 3 is door de gemeente in het kader van de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zutphen' een groepsrisicoberekening uitgevoerd voor een doorzet van 500 en 1000 m³ per jaar. Uit de berekening blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden wanneer rekening wordt gehouden met de reeds geïmplementeerde risico-reducerende maatregelen.

Gebleken is dat de jaarlijkse LPG-doorzet kleiner is dan 500 m³. Daarom zal de doorzet van LPG in ieder geval moeten worden beperkt tot maximaal 500 m³ per jaar. Voorts is gebleken dat het LPG tankstation in geval van een calamiteit niet goed bereikbaar is voor de hulpverleningsdiensten. De regionale brandweer geeft in haar advies van 24 mei 2011 aan dat de ontsluiting van het invloedsgebied al problematisch is.

In geval van een calamiteit wordt de Harenbergweg en de Laan van Eme ontoegankelijk. Dit betekent dat hulpdiensten slechts via één kant het rampgebied kunnen binnenkomen. Op dit moment wordt deze situatie in het kader van de rampenbestrijding als een onverantwoorde risicosituatie beoordeeld. Een

mogelijkheid om de bereikbaarheid te verbeteren is de verbreding van het fietspad tot 4 meter breed aan de oostzijde van De Stoven richting laan van Eme.

Verbreding van het fietspad is noodzakelijk om de tankwagens van de brandweer eenvoudig te kunnen laten manoeuvreren. Hierdoor kan het gebied aan 2 zijden worden benaderd. Bijkomend voordeel is dat deze ontsluiting nabij het ziekenhuis ligt en dat hulpdiensten zodoende sneller ter plaatse kunnen opereren.

Het bestemmingsplan geeft, in afwijking van het vigerende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein De Stoven, geen ruimte meer om nieuwe grootschalige kantorencomplexen te realiseren waar veel mensen tegelijkertijd aanwezig zijn. Daardoor neemt het groepsrisico externe veiligheid van dit tankstation door het nieuwe bestemmingsplan niet toe.

LPG tankstation Amigo, adres Den Elterweg 104

Dit LPG tankstation ligt vlak ten zuiden van het plangebied aan de Den Elterweg. De toetsing van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico externe veiligheid leiden voor dit tankstation tot de volgende conclusies.

- **Toetsing plaatsgebonden risico**

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} heeft een straal van 35 meter rondom het vulpunt van de LPG-tank van het bovenvermelde tankstation. De bijbehorende veiligheidszone ligt niet over het plangebied, althans niet over dat deel van het plangebied waar bedrijven kunnen worden opgericht.

- **Groepsrisico**

Volgens gegevens van de gemeente heeft het LPG tankstation aan de Den Elterweg 104 een doorzet van minder dan 1.000 m³ per jaar.

Het LPG tankstation is in geval van een calamiteit goed bereikbaar voor de hulpverleningsdiensten. Vanuit de stad en het ziekenhuis kunnen deze immers snel ter plaatse zijn.

De grens van het invloedsgebied van het groepsrisico van een LPG-tankstation met een doorzet van maximaal 1.500 m³ per jaar ligt op een afstand van 150 m rondom het vulpunt van de LPG-installatie.

Binnen het invloedsgebied liggen nog braakliggende bedrijfspercelen. Op deze percelen kunnen geen woningen of grootschalige kantoren gevestigd worden waar veel mensen werkzaam zijn en die een kwetsbaar object kunnen vormen als er een calamiteit plaatsvindt bij het tankstation. Dat betekent dat dit bestemmingsplan niet leidt tot een toename van het groepsrisico externe veiligheid van dit tankstation.

Toetsing transport van gevaarlijke stoffen over de weg

- **Lokale wegen, plaatsgebonden risico en groepsrisico**

De gegevens in de onderstaande subparagraaf zijn grotendeels ontleend aan het adviesrapport externe veiligheid dat is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan 'Zutphen Zuid-Oostkwartier' (2008).

Voor de toetsing van het risico van het transport van gevaarlijke stoffen is de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen het toetsingskader (RNVGS). Deze circulaire geeft een uitwerking van de risicobenadering van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Het transport van LPG naar het tankstation Harenbergweg 3 vindt onder andere plaats langs de Laan van Eme. Deze transportroute is niet aangewezen als route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en is ook geen provinciale weg.

Op basis van de ADR mogen gevaarlijke stoffen slechts worden vervoerd over een weg binnen de bebouwde kom wanneer dit de kortste route is naar het bedrijf waar deze stoffen worden opgeslagen of worden benut.

Via de Laan van Eme worden 3 tankstations bevoorraad, waaronder het bovenvermelde tankstation. Van het transport van gevaarlijke stoffen over deze laan zijn geen telgegevens beschikbaar.

Er wordt vanuit gegaan dat een gemiddeld tankstation circa 130 leveringen per jaar aan benzine en diesel krijgt. Uitgaande van 2 transportbewegingen per levering houdt dit in langs de Laan van Eme circa 780 bulktransporten met deze stoffen plaatsvinden.

De levering van LPG aan het tankstation Harenbergweg 3 vindt gemiddeld 30 keer per jaar plaats. Dat

levert 60 verkeersbewegingen extra op. Indien men dat aantal optelt bij het aantal van 780 bulktransporten komt men tot een aantal van 840 transporten met gevaarlijke stoffen via de Laan van Eme.

Als drempelwaarden gelden de aantallen transportbewegingen bij tweezijdige bebouwing zoals opgenomen in tabel 1 bij een personendichtheid van 100 personen per hectare. Hierbij is uitgegaan van een worst-case aanname voor wat betreft de personendichtheid. Een gemiddelde personendichtheid van 100 personen wordt binnen het plangebied niet bereikt. Een lagere personendichtheid zal leiden tot een hogere drempelwaarde voor het aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen.

Tabel 1: Drempelwaarden veiligheidsrisico's wegtransport bij tweezijdige bebouwing

Gevaarlijke stof	Berekend aantal verkeersbewegingen	Aantal verkeersbewegingen tot drempelwaarde PR (2 zijdig bebouwing langs weg)	Aantal verkeersbewegingen tot drempelwaarde GR (2 zijdig bebouwing langs weg)	Maximaal aantal personen/ha
LPG/propaan	30	2000	125	100
Alle gevaarlijke stoffen	840 (780 + 60)	5500	875	100

Uit deze tabel blijkt dat het transport van gevaarlijke stoffen over de Laan van Eme niet leidt tot een plaatsgebonden risico contour 10^{-6} per jaar en evenmin tot een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

- Provinciale wegen, plaatsgebonden risico en groepsrisico

De inhoud van deze subparagraaf is ontleend aan de 'Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Zutphen'(2011). Langs de randen van het plangebied lopen twee provinciale wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt:

1. N348 (Den Elterweg in de bebouwde kom van Zutphen),
2. N314 (Den Elterweg ten zuiden van de bebouwde kom van Zutphen).

De provincie Gelderland heeft in 2010 een onderzoek uitgevoerd om inzicht te krijgen in externe veiligheidsrisico's op haar provinciale wegen. Dit heeft geresulteerd in het rapport 'Externe veiligheidsrisico's op provinciale wegen'. Uit dit rapport blijkt dat er in de gemeente Zutphen geen provinciale wegen met een plaatsgebonden risico 10^{-6} /jaar zijn en dat ter plaatse van de N348, voor zover deze gelegen is binnen de bebouwde kom het groepsrisico met een berekende waarde van 0,307 het hoogste is.

Volgens het concept Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) dat binnenkort in werking treedt behoeft het groepsrisico niet verantwoord te worden;

- als kan worden aangetoond dat het toekomstige groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde;
- indien de toename van de personendichtheid kleiner is dan 10% van de aanwezige personendichtheid en daarnaast de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Deze regel mag door het bevoegd gezag slechts eenmaal per 5 jaar worden toegepast op een besluit en in de toelichting moet worden vermeld waarom de verantwoording niet hoefde te worden uitgevoerd.

Daarnaast behoeft op grond van het concept BTEV voor bouwplannen buiten de zone van 200 meter vanaf de transportas geen verantwoording van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

In het kader van de beleidsvisie externe veiligheid is voorgesteld om deze regels ook op de Zutphense situatie toe te passen.

In tabel 2 is op basis van de hiervoor genoemde regels uit het concept BTEV, voor transport van gevaarlijke stoffen aangegeven welke zones van belang zijn en/of er in het kader van een

groepsrisicoverantwoording sprake is van een significante wijziging van het groepsrisico.

Tabel 2: Drempelwaarden veiligheidsrisico's wegtransport provinciale wegen rondom Zutphen

Risicobron	Plaatsgebonden risico PR 10 ⁻⁶	Plasbrand Aandachts Gebied (PAG)	Verantwoording Groepsrisico	Opmerking
Weg: Binnen en buiten de bebouwde kom				
• Industrieweg tot kruising Deventerweg • Deventerweg richting Deventer vanaf kruising Industrieweg • Van der Capellenlaan • Den Elterweg (N348) tot aan N314	Niet aanwezig	Nee	Binnen 200 meter verantwoording;	Personendichtheid beneden 140 pers/ha en geen bebouwing binnen 10 meter dan geen overschrijding oriëntatiewaarde
Risicobron	Plaatsgebonden risico PR 10 ⁻⁶	Plasbrand Aandachts Gebied (PAG)	Verantwoording Groepsrisico	Opmerking
• N314 tot aan N348 richting Brummen/Dieren • Kleine Omlegging, Rijkstraatweg, N346 richting Lochem				
Overige wegen (inclusief N-wegen of provinciale wegen)	Niet aanwezig	Nee	Geen verantwoording groepsrisico noodzakelijk.	Transporthoeveelheden laag, uitsluitend toelevering bedrijven

Bij de verantwoording van het groepsrisico werd normaliter het advies van de regionale brandweer gevraagd, echter in die gevallen dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico is dit nu niet langer noodzakelijk.

De eindconclusie met betrekking tot de veiligheidsrisico's van het transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen in de gemeente Zutphen is dat deze wegen binnen de gemeente Zutphen geen PR-contour hebben en dat er geen overschrijdingen zijn van de oriëntatiewaarde of mogelijke toekomstige knelpunten rondom deze wegen. Binnen de gemeente Zutphen zijn geen wegen met een PAG (Plasbrandaandachtsgebied) aanwezig.

Toetsing transport van gevaarlijke stoffen over het water

Zoals boven is aangegeven is de IJssel binnen het concept Basisnet Water aangemerkt als zwarte route (frequent transport). Echter uit berekeningen is gebleken dat er zelfs bij extreme groei van het transport er nagenoeg geen PR 10⁻⁶ contour op de oevers terechtkomt.

Er wordt voor het Basisnet Water dan ook geen categorieën en gebruiksruimte vastgesteld (geen limiet aan het transport). Toch wordt er een zogenaamd plasbrandaandachtsgebied (brandbare vloeistoffen) vastgesteld waarbinnen gemeenten terughoudend moeten zijn met het toevoegen van kwetsbare objecten. Dit gebied ligt voor de Gelderse IJssel op 25 m uit de oever (zomerdijk).

Het plangebied ligt ver van het plasdrasaandachtsgebied van de IJssel en het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van karakter. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot een vergroting van het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water.

Toetsing transport van gevaarlijke stoffen over het spoor

Uit de realisatiecijfers blijkt dat de afgelopen jaren, met uitzondering van het jaar 2009 (3650 ketelwagens LPG), in Zutphen nauwelijks transport van gevaarlijke stoffen over het spoor heeft plaatsgevonden. De toekomstige transportrisico's van het spoor in de gemeente Zutphen worden in het kader van de vaststelling van het Basisnet Spoor momenteel doorgerekend.

Gerekend wordt op een intensiever gebruik van de spoorlijn Arnhem-Zutphen-Deventer voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de berekeningen van de transportrisico's is inmiddels komen vast te staan dat er ook in de toekomst geen sprake is van een plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar langs de spoorzone. Ook zal er geen sprake zijn van een plasbrandaandachtsgebied langs de spoorzone. Een plasbrandaandachtsgebied wordt namelijk pas bij een jaarlijks transport van meer dan 3500 ketelwagoneenheden stofcategorie C3 ingesteld. De exacte hoogte van het groepsrisico is echter nog niet vastgesteld. Gelet op de uitgangspunten van het Basisnet en de afspraken die met betrekking tot de verkenning van de mogelijkheden van het spoortraject Elst – Oldenzaal zijn gemaakt, kan er vanuit worden gegaan dat deze ontwikkeling niet zal leiden tot een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. In de berekeningen is tevens de toekomstige situatie van de gemeente Zutphen (nieuwbouwplannen Noorderhaven en de IJsselsprong) meegenomen.

Het plangebied ligt ver buiten de spoorzone en is grotendeels conserverend van karakter. Vaststelling van het bestemmingsplan leidt niet tot een vergroting van het groepsrisico van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (bij bestaande leidingen) is PR 10^{-6} de grenswaarde. De gemeente is verantwoordelijk voor overeenstemming met de exploitant indien zij wil bouwen binnen de PR 10^{-6} contour.

Bestaande afspraken en regelingen blijven wel gelden. Er dient een verantwoording van het groepsrisico (GR) plaats te vinden, indien ontwikkelingen worden gepland binnen het invloedsgebied van de buisleiding.

- **Toetsing plaatsgebondenrisico**

Het plaatsgebonden risico voor het hele buisleidingennet heeft de Gasunie door laten rekenen door het RIVM. Het projectbureau Externe Veiligheid heeft deze berekeningen gecontroleerd. Hieruit is gebleken dat zich in de gemeente Zutphen alleen m.b.t. tot het plaatsgebonden risico in de geprojecteerde situatie een knelpunt voordoet. Dat knelpunt heeft geen betrekking op een situatie in de omgeving van het plangebied.

- **Toetsing groepsrisico**

In de Beleidsvisie externe veiligheid wordt geconcludeerd dat ten aanzien van het groepsrisico van hogedrukaardgastransportleidingen geen knelpunten in de gemeente aanwezig zijn.

Eindconclusie en regeling

In de regels wordt de vestiging van nieuwe bedrijven met een bepaald veiligheidsrisico niet toegelaten. Het gaat daarbij om bedrijven met een veiligheidszone van het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar die tot buiten de inrichtingsgrens reikt, alsmede inrichtingen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Binnen het plangebied ligt een deel van "veiligheidszone LPG" (zone binnen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar) van het tankstation Harenbergweg 3. Verder ligt ten zuiden van het plangebied op het adres Den Elterweg 104 een tweede LPG-tankstation. Daarvan ligt de plaatsgebonden risicocontour grotendeels buiten het plangebied.

Het bestemmingsplan voorziet in nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden van deze risicobronnen. De vestiging van nieuwe kwetsbare objecten in de vorm van grootschalige kantoorgebouwen is echter uitgesloten. Dat betekent dat ten gevolge van dit plan het groepsrisico in de omgeving van deze tankstations niet kan toenemen.

Verder kan geconcludeerd worden dat het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, het water en door de buisleidingen in en in de omgeving van het plangebied niet leidt tot extra veiligheidsrisico's voor ruimtelijke ontwikkelingen die in het nieuwe bestemmingsplan worden

toegelaten.

4.7 Luchtkwaliteit

Uit de 'Rapportages luchtkwaliteit' uit 2007, 2008 en 2009 blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen meer plaatsvinden in de gemeente. Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging (minder dan 1 % toename = minder dan 0,4 microgram per m³ bijdrage aan de luchtconcentraties). Als er nieuwe woningen worden gebouwd op basis van de daarvoor noodzakelijke afwijkingsprocedure en zijn gelegen binnen 50 meter langs een weg met meer dan 10.000 voertuigen per etmaal dan moet uit een luchtcheck blijken of dit gewenst is en of er maatregelen noodzakelijk zijn.

4.8 Zones en leidingen

In het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding, nl. de lijn Langerak – Zutphen. De hoogspanningslijn heeft een spanning van 150 kV. Aan weerszijden van de leiding wordt uit veiligheidsoverwegingen een strook grond in principe vrijgehouden van bebouwing. De breedte van deze vrij te houden strook is afhankelijk van de capaciteit en uitvoering van de hoogspanningslijn. Voor een 150 kV lijn is de breedte 2 x 22,5 meter, gemeten vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Deze onderhoudstrook is als dubbelbestemming opgenomen.

4.9 Geluid

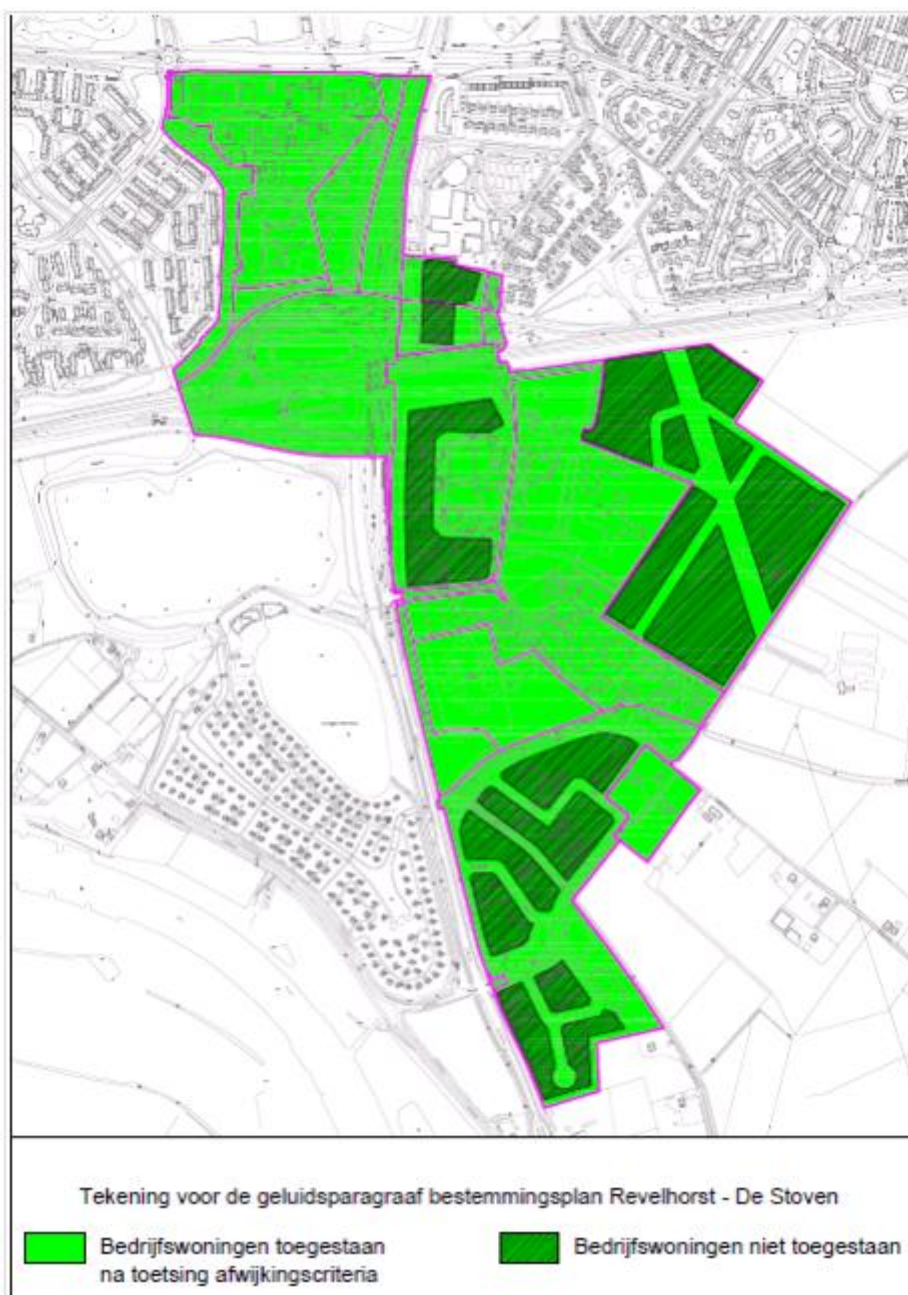
Algemeen

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het geluidsaspect (en de bijbehorende geluidsbronnen, te weten: wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï). De geluidgevoelige objecten binnen het plangebied op basis van de Wet geluidhinder bestaan uit bedrijfswoningen en het nieuwe ziekenhuis. De geluidsbronnen die in het kader van dit plan van belang zijn het wegverkeerslawaaï en het industrielawaaï. Spoorweglawaaï speelt geen rol.

Op een bedrijventerreinen als Revelhorst-De Stoven is het in de eerste plaats van belang dat de ontplooiing van de toegelaten bedrijvigheid niet belemmerd wordt door de aanwezigheid van geluidgevoelige objecten op en in de omgeving van het terrein. Verder is het van belang dat de bewoners van de betreffende woningen en de andere geluidgevoelige bestemmingen geen geluidhinder ondervinden van de toegelaten bedrijven en van het wegverkeer van de wegen binnen en aan de randen van het plangebied.

Het bestemmingsplan leidt deze ontwikkeling akoestisch al in goede banen doordat in het plan geen bedrijven worden toegelaten die gekenmerkt worden door hoge geluidsemisies..

Het bestemmingsplan maakt het op delen van het bedrijventerrein mogelijk (zie onderstaande kaartje) om bestaande bedrijfswoningen te verplaatsen en nieuwe te bouwen (zie ook paragraaf 2.2). Het is van belang dat bij de bouw van nieuwe woningen een goed woonklimaat wordt gecreëerd.



Een en ander maakt het noodzakelijk om in het kader van de bijbehorende planologische procedure (zie paragraaf 5.4) middels akoestisch onderzoek aan te tonen dat de mogelijke geluidsbelasting van de nieuwe woning door de bedrijven in de omgeving of door het wegverkeer op en rondom het bedrijventerrein niet hoger is dan de wettelijke voorkeursgrenswaarden. Voor het wegverkeer wordt daarvoor de voorkeursnorm van 48 dB gehanteerd. Voor het geluid van de bedrijven gelden de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit Milieubeheer.

Ten slotte moet worden opgemerkt dat spoorweglawaai geen invloed heeft op de geluidsbelasting van de geluidgevoelige objecten in het plangebied.

Geluid, specifiek voor plandelen

In akoestische zin kan een onderscheid worden gemaakt tussen dat deel van het plangebied dat al volledig is bebouwd en ingericht en het deel waar in de afgelopen jaren belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden of nog plaatsvinden.

Het bedrijventerrein De Stoven en de planfasen 1 en 2 van het bedrijventerrein de Revelhorst behoren tot het reeds volledig ontwikkelde deel. Het terrein van het nieuwe ziekenhuis en de planfasen 3 en 4 van de Revelhorst, waarvoor nu de bestemmingsplannen Revelhorst 1999; Revelhorst 1999 (1^{ste} herziening, 2002) en Zutphen Revelhorst 4 (2011) rechtsgeldig zijn, behoren tot het deel dat recent is ontwikkeld en nog in ontwikkeling is (zie paragraaf 1.3 voor kaartje van de verschillende plandelen).

Met betrekking tot het geluidsaspect van het reeds ontwikkelde deel van het plangebied kan volstaan worden met hetgeen vermeld is in de bovenstaande subparagraaf Algemeen. Over het geluidsaspect van het nieuwe ziekenhuis en die delen van de Revelhorst die nog in ontwikkeling zijn volgt in de onderstaande subparagrafen aanvullende informatie die ontleend is aan de geluidsonderzoeken die gedaan zijn in het kader van het vrijstellingsbesluit voor het nieuwe gebouw van het ziekenhuis en de betreffende bestemmingsplannen.

Gelre Ziekenhuis

Een ziekenhuis is een geluidgevoelige bestemming op basis van de Wet geluidhinder. Daarom is in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan voor het nieuwe ziekenhuis, dat aan de vrijstellingsprocedure ex art. 19.2 WRO voorafging, akoestisch onderzoek verricht (d.d. 23 maart 2007, kenmerk: 206805/IRM-99055791-RN/SLN) om te kunnen bepalen of de geluidsbelasting van het nieuwe ziekenhuis door het wegverkeer in de omgeving kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Uit het onderzoek kwam naar voren dat deze waarde werd overschreden en dat een hogere grenswaardeprocedure diende te worden doorlopen. Die procedure is doorlopen en er zijn hogere grenswaarden vastgesteld.

Revelhorst 1999 en Revelhorst 1999 (1^{ste} herziening, 2002)

Beide bestemmingsplannen hebben betrekking op planfase 3 van de Revelhorst. Voor het grootste deel van deze planfase is het bestemmingsplan Revelhorst 1999 rechtsgeldig. In dat deel van de Revelhorst is de bouw van bedrijfswoningen niet toegestaan. De 1^{ste} herziening van het dit plan is in 2002 opgesteld omdat er gewijzigde inzichten waren over de bestemming en de inrichting van enige percelen aan de Hekkehorst in het noordoosten van Revelhorst planfase 3. De 1^{ste} herziening maakt hier een afwijkende ontwikkeling mogelijk, bestaande uit bedrijfsgebouwen in een bepaalde ruimtelijke combinatie met de daarbij horende bedrijfswoningen.

Er is in het kader van het bestemmingsplan Revelhorst 1999 (1^{ste} herziening, 2002) akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Vierakkersestraatweg in verband met de mogelijkheid om bedrijfswoningen te bouwen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen sprake hoeft te zijn met een te hoge geluidsbelasting, mits bij de bouw van de nieuwe woningen een zekere afstand van deze woningen tot de as van de Vierakkersestraatweg in acht wordt genomen.

Als nieuwe woningen worden gebouwd op basis van de daarvoor noodzakelijke afwijkingsprocedure zal opnieuw moeten worden aangetoond dat ter plaatse van een nieuwe woning op dit deel van Revelhorst fase 3 kan worden voldaan aan de wettelijke voorkeurswaarde van 48 dB die geldt voor het wegverkeer.

Zutphen, Revelhorst 4 (2011)

Inleiding

Het bestemmingsplan Zutphen, Revelhorst 4 voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein Revelhorst met een 4^{de} planfase. Het plan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals bedrijfswoningen, mogelijk. In het kader van dat bestemmingsplan is wel akoestisch onderzoek gedaan naar de gevolgen van het wegverkeerslawaai en het industrielawaai op woningen in de omgeving van het plangebied. Ook is onderzocht wat de gevolgen zijn van de geplande ontwikkeling op de nabijgelegen gevangenis (gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan Revelhorst 1995).

Nabij dit deel van het plangebied en langs ontsluitingsroute richting de Den Elterweg (N314) bevinden zich enkele geluidsgevoelige objecten. Deze objecten ondervinden mogelijk hinder door een toename van verkeer als gevolg van de geplande ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd (SAB Arnhem b.v. Akoestisch onderzoek Revelhorst 4, d.d. 13 april 2010). Het onderzoek is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan Revelhorst 4. In het kader van dat onderzoek is de geluidsbelasting van de bestaande woningen getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bij twee woningen, te weten de woningen Loohorst 5 en 5b, de geluidsbelastingen hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in 2020 ten gevolge van het wegverkeer op de Loohorst. De geluidsbelastingen bij deze woningen bedragen 52 dB (Loohorst 5) en 53 dB (Loohorst 5b), inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Bij deze twee woningen is sprake van een reconstructie in de zin van de Wgh. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting bij reconstructies voor woningen in stedelijk gebied bedraagt 63 dB (artikel 100a lid 1 onder b van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Voor de twee woningen zijn door de gemeente hogere waarden verleend.

Industrielawaai

Eén van de aspecten die in de planonderbouwing van een bedrijventerrein aan de orde dient te komen is het aspect Industrielawaai. Om de invloed van het Industrielawaai van het nieuwe bedrijventerrein op het akoestische klimaat ter plaatse van rond het plangebied gelegen woningen te kunnen beoordelen is een apart akoestisch onderzoek uitgevoerd (DGMR Akoestische onderbouwing bestemmingsplan Revelhorst 4, Zutphen, d.d. 6 april 2010). Ook dat onderzoek is als bijlage aan het bestemmingsplan Revelhorst 4 toegevoegd. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de omliggende woonbebouwing voldaan aan de toetswaarde behorende bij een goede milieukwaliteit.

Hoofdstuk 5 Juridische opzet

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de bestemmingsregeling. Deze regeling is bindend voor overheid en burgers. Voorliggend plan is hoofdzakelijk conserverend van aard, het is op de eerste plaats afgestemd op het toelaten van de bestaande functies en de bestaande bebouwing.

Onderhavig bestemmingsplan is opgezet volgens de richtlijnen van de Wro (2008) en de SVBP2008. Alle relevante informatie is zoveel mogelijk weergegeven op de verbeelding. Dit bevordert de leesbaarheid en inzichtelijkheid van het plan en tevens de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

In de volgende paragrafen wordt eerst een toelichting gegeven op de verbeelding en op de verschillende onderdelen van de regels. Daarna wordt nader ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij de verschillende bestemmingen, zoals die ook staan weergegeven op de verbeelding.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en bouw- en functie-aanduidingen aangegeven. Een bestemming geeft aan waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. De gebruiksmogelijkheden staan omschreven in de regels.

Het plan kent de volgende bestemmingen:

Enkelbestemming	Artikel
Bedrijf	3
Bedrijventerrein	4
Groen	5
Horeca	6
Maatschappelijk	7
Verkeer	8
Water	9
Water - A-watergang	10
Dubbelbestemming	
Leiding - Hoogspanningsverbinding	11
Waarde – Hoog Verwachte Archeologische Waarde	12
Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde	13
Waterstaat – Beheerszone watergang	14

Een dubbelbestemming wordt gegeven als er, naast de primaire bestemming, ook andere belangen spelen die moeten worden geregeld en die beperkingen kunnen stellen aan het gebruik dat volgens de 'eerste' bestemming is toegestaan. In onderhavig plan gaat het om de dubbelbestemming van een hoogspanningsverbinding, een gebied met (hoge en lage) archeologische verwachtingswaarde en de beheerszone langs een A-watergang. Een dubbelbestemming kent een "voorrangsregeling", wat inhoudt dat er nadere bepalingen of beperkingen kunnen worden gesteld aan de primaire bestemming. Bij een beheerszone langs een watergang moet bijvoorbeeld eerst toestemming worden gevraagd aan de waterbeheerder alvorens kan worden gebouwd of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Aanduidingen

Een aanduiding is een teken op de verbeelding (aangegeven met een code). Met een aanduiding

kunnen nadere aanwijzingen gegeven worden voor het gebruik of het bouwen.

5.3 Opzet van de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. De bestemmingen zijn alfabetisch gerangschikt.

Elke bestemmingsregeling is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008) in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden en de bebouwing zijn bestemd;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering en situering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

In de volgende paragraaf wordt per bestemming nader ingegaan op de regeling.

De regels kennen vijf dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming overlapt andere bestemmingen en is gericht op de bescherming van een bepaald belang of een waarde.

De algemene regel uit de gebruiksbepaling luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

Algemene regels

De algemene regels vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan uit een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, aanduidingsregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

In de Bouwverordening zijn ook voorschriften van stedenbouwkundige aard opgenomen. In de algemene bouwregels worden deze, met uitzondering van de aangegeven onderwerpen, niet van toepassing verklaard.

De afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Het gaat om beperkte afwijkingen van maatvoeringen en de bouw van kleine gebouwen zoals transformatorhuisjes. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die geldt voor het afwijken bij een omgevingsvergunning.

Overgangs- en slotbepaling

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen. In de slotregel wordt de naam van het plan aangehaald.

5.4 De bestemmingen

Bedrijf

Deze bestemming is gegeven aan de gronden van het tankstation Harenbergweg 3 aan de noordwestrand van het bedrijventerrein De Stoven en aan diverse nutsvoorzieningen binnen het plangebied. Het tankstation is tevens een verkooppunt van lpg. Ten behoeve van het tankstation zijn ook kantoor- en opslagruimten toegestaan.

De capaciteit van de jaarlijkse doorzet van lpg is van veiligheidsredenen gebonden aan een volume van maximaal 500 m³. Rondom het tankstation is een veiligheidszone - lpg opgenomen waarbinnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten zijn toegelaten.

De bouwregels richten zich op de maatvoering van de gebouwen en andere bouwwerken.

Bedrijventerrein

Algemeen

In dit bestemmingsplan is de bestemming 'Bedrijventerrein' de belangrijkste bestemming. De inhoudelijke regels binnen deze bestemming zijn deels afgestemd op de regeling die vigeert voor de laatste planfase van het bedrijventerrein Revelhorst, te weten Revelhorst 4. De bedrijven die op het terrein voorkomen en zich er kunnen vestigen zijn verdeeld in verschillende milieucategorieën.

Zoals in paragraaf 2.1 is vermeld kunnen de meeste van de op het bedrijventerrein Revelhorst - De Stoven gevestigde bedrijven worden gerangschikt in de milieucategorieën 1 tot en met 3 (volgens de indeling van de bedrijfscategorieën die gehanteerd wordt door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in de brochure Bedrijven en milieuzonering).

Om het bestaande karakter van het bedrijventerrein Revelhorst - De Stoven te bewaren worden nieuwe bedrijven, die hoofdzakelijk uit kantoren bestaan, niet (meer) toegelaten op het terrein. De bestaande kantoorlocaties zijn daarom van een aparte aanduiding te voorzien, te weten 'kantoor' en 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kantoren en laboratoria'. Deze laatste aanduiding is gebruikt voor het kantoor en de laboratoria van de 'Voedsel en Warenautoriteit' op het perceel De Stoven 22.

De beperkende regeling met betrekking tot de vestiging van kantoren is mede gekozen op basis van het externe veiligheidsbeleid van de gemeente zoals dat is neergelegd in de 'Beleidsvisie externe veiligheid Gemeente Zutphen' (zie paragraaf 2.7 van die visie onder 'Groepsrisico').

Met de indeling van de bedrijven in de bovenstaande milieucategorieën is het mogelijk om een milieuzonering op het terrein neer te leggen met daaraan verbonden minimale indicatieve afstanden tot hindergevoelige objecten, zoals woningen. Specifieke gebruiksregels zijn in de regels opgenomen om bepaalde categorieën van inrichtingen uit te sluiten (grote lawaaimakers, vuurwerkbedrijven, Bevi-bedrijven en m.e.r.-plichtige bedrijven). Detailhandel bij bedrijven is uitsluitend toegestaan in ter plaatse vervaardigde producten. Verder is de situering en maximale hoogte van buitenopslag opgenomen in de regels.

Het beleid is erop gericht om het parkeren van auto's ten behoeve van de bedrijven alleen toe te staan indien de parkeer ruimte op eigen terrein gevonden kan worden. Langs de Den Elterweg liggen bedrijven op zichtlocaties. De beleidslijn is dat het parkeren van auto's niet is toegestaan in het zicht van deze weg dus vóór de naar die weg gekeerde gevels van die bedrijven. Voor het parkeren op het perceel Bettinkhorst 2 is een uitzondering gemaakt en mogen de auto's aan de wegzijde op het bijbehorende terrein worden geparkeerd. De betreffende parkeerstrook is voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Bedrijfswoningen

De regels voor het wel of niet toelaten van bedrijfswoningen bij bedrijven zijn gebaseerd op de regels van de huidige bestemmingsplannen. Daarbij moet bedacht worden dat de nu vigerende bestemmingsplannen zijn gemaakt om nieuwe delen van het bedrijventerrein aan te kunnen leggen. De locaties van de bedrijfswoningen konden daarbij nog uitgekozen worden. Op dit moment is het grootste deel van het bedrijventerrein al ontwikkeld en zijn de noodzakelijke bedrijfswoningen gebouwd. De nieuwe regeling van de bedrijfswoningen ziet er daarom als volgt uit.

- Bestaande bedrijfswoningen worden toegelaten op de huidige locatie. Daarom zijn deze locaties vastgelegd op de verbeelding met de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het vastleggen van de locaties is noodzakelijk om de milieubelangen van omliggende bedrijven te beschermen.
- De bouw van een nieuwe bedrijfswoning of het verplaatsen van een bestaande bedrijfswoning, (ongeacht of de betreffende bedrijfswoning inpandig is gebouwd) binnen het bouwperceel van een bedrijf is alleen toegelaten als dat plaatsvindt buiten die delen van het plangebied die voorzien zijn van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. De bouw of inrichting van een nieuwe bedrijfswoning is alleen mogelijk op basis van een afwijkingsprocedure. Er moet immers worden onderzocht of de woning op de nieuwe locatie belemmeringen met zich meebrengt voor de bedrijven in de omgeving.
- Op een deel van het terrein Revelhorst 3 mogen nieuwe bedrijfswoningen alleen inpandig worden gebouwd. Dat deel is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein-bedrijfswoning-1'.

De afwijkingscriteria welke bij een verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning of de bouw van een nieuwe bedrijfswoning worden gehanteerd zijn de volgende:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;
- c. door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse van de woning voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer conform de Wet geluidhinder en dat ter plaatse van de nieuwe woning geen overschrijding optreedt van de geluidsnormen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- d. mocht de woning binnen 50 meter van een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal worden gesitueerd dan moet uit een luchtcheck blijken of de ontwikkeling gewenst is en of er maatregelen noodzakelijk zijn;
- e. er bestaan geen andere milieuhygiënische belemmeringen.

Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat hoofdgebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak, waarbij de bouwhoogte op de verbeelding is opgenomen. Het bebouwingspercentage en de afstanden tot de perceelsgrenzen zijn opgenomen in de regels. Gebouwen mogen pas worden gebouwd op het moment dat is aangetoond dat er op het eigen terrein van de bedrijven voldoende parkeergelegenheid is, gelet op de parkeernormen die bij de regels als bijlage zijn opgenomen.

Afwijken van de bouwregels

Afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen ten behoeve van het toestaan van een hogere bouwhoogte van gebouwen, een hoger bebouwingspercentage van het bouwperceel, hogere erf- en terreinafscheidingen, het verplaatsen van bestaande bedrijfswoningen of de bouw van nieuwe bedrijfswoningen.

Afwijken van de gebruiksregels

Bij afwijking is het ook mogelijk om bedrijven toe te staan die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voorkomen, maar waarvan de aard en omvang van de milieuhinder die de bedrijven veroorzaken gelijk kan worden gesteld met een bedrijf dat is opgenomen in de betreffende categorie.

Tevens is detailhandel in landbouwwerktuigen en -machines, automobielen, caravans, boten en motoren bij afwijking toegestaan.

Wijzigingsbevoegdheid

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om bedrijven uit een hogere categorie toe te staan. Gekozen

is voor de zwaardere wijzigingsbevoegdheid (in plaats van de lichte planafwijkinsprocedure) in verband met de noodzaak om goed te onderbouwen of, en zo ja, onder welke voorwaarden, een bedrijf in een hogere categorie kan worden toegelaten zonder de omringende bedrijven in de ontplooiing te belemmeren.

Voor wijzigingsplannen geldt de uniforme voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4 Awb), terwijl dit voor afwijkingen niet het geval is.

Aan het toepassen van de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden zijn aanvullende voorwaarden verbonden.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de belangrijke groenelementen in het plangebied, dat wil zeggen de groenstroken, boomgroepen en bermen langs wegen en fietspaden. Kleine groenelementen die deel uitmaken van de bestaande infrastructuur van wegen en parkeervoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'. Ter plaatse van de functieaanduiding 'water' op de verbeelding is de aanleg van waterbergingen toegestaan.

In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, niet-zijnde gebouwen, ten behoeve van deze bestemming. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Horeca

Op het bedrijventerrein De Stoven zijn 2 horeca-voorzieningen gelegen, te weten: een hotel in combinatie met sportfaciliteiten en een cafetaria. Beide voorzieningen zijn voorzien van een aparte functieaanduiding.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming liggen twee justitiële inrichtingen, een politietrainingscentrum, een gemeentelijk depot voor opslag van materialen en het ziekenhuis. Alleen het nieuwe ziekenhuisterrein is in het bestemmingsplan opgenomen. Het terrein met het oude ziekenhuis is erbuiten gelaten. Deze maatschappelijke voorzieningen hebben een sterk verschillend ruimtelijk karakter. Daarom zijn de terreinen van deze voorzieningen op de verbeelding voorzien van een aparte functieaanduiding, zoals 'justitiële inrichting' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - ziekenhuis'.

De hoofdgebouwen zijn toegelaten binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak mag niet worden gebouwd, met uitzondering van fietsenstallingen.

Verkeer

Binnen deze bestemming liggen de wegen en straten die een verkeers- en/of verblijfsfunctie hebben met de bijbehorende vrijliggende wandel- en fietspaden en de parkeervoorzieningen die in het openbare gebied gelegen zijn. Verder zijn in de bestemming infiltratievoorzieningen voor het hemelwater en kleine groenelementen toegelaten. In de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, niet-zijnde gebouwen. Onderdelen van de primaire groenstructuur binnen deze bestemming zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Water en Water - A-watergang

Deze gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, meer in het bijzonder de aanwezige waterpartijen en A-watergangen, inclusief oevers en taluds. In deze bestemming zijn ook steigers toegelaten.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

In de regels van deze dubbelbestemming is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen van de aanwezige hoogspanningsverbinding. Dit betreft een onderhoudstrook, die o.a. gebruikt wordt om onderhoud aan de leiding te plegen. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende (basis)bestemmingen worden hierdoor beperkt en zijn pas mogelijk na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is gegeven aan die delen van het plangebied die in een gebied liggen met een (lage of hoge) archeologische verwachtingswaarde. Ook is er een aantal plekken met een hoge, bekende waarde. De artikelen 11 tot en met 13 regelen - afhankelijk van de archeologische waarde - dat voor bepaalde bodemingrepen eerst een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, wordt van de aanvrager verlangd dat hij een rapport overlegt waarin onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden.

Waterstaat - Beheerszone watergang (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is gelegd op zones langs de A-watergangen, die in beheer zijn bij het waterschap. De regeling creëert een voorangsregeling voor de bescherming van de waterstaatsbelangen ten opzichte van de onderliggende (basis)bestemming. Dat betekent dat alvorens kan worden gebouwd (gebouwen of bouwwerken) of andere werken of werkzaamheden kunnen plaatsvinden, eerst advies ingewonnen dient te worden bij de beheerder, in casu het waterschap.

In artikel 18 van hoofdstuk 3 zijn twee bijzondere gebieden aangewezen waarin de bescherming van de veiligheid rondom een lpg-tankstation en van het grondwater nader zijn geregeld.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Het plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De kosten die dit bestemmingsplan met zich meebrengt zijn alleen de plankosten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Overleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan "Revelhorst-De Stoven 2011" van de gemeente Zutphen heeft ten behoeve van inspraak gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen.

In het kader van vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) is het plan aan diverse instanties toegezonden.

De ingekomen overlegreacties en inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn gebundeld in een inspraak- en overlegnota, die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan en het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen.

7.2 Zienswijzen

Met ingang van 20 december 2012 heeft voor een ieder gedurende zes weken het 'Ontwerpbestemmingsplan "Revelhorst-De Stoven 2011" ter inzage gelegen.

Een ieder kon op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende de termijn van terinzagelegging, derhalve tot en met 30 januari 2013, schriftelijk of mondeling zijn zienswijze omtrent het bovengenoemde bestemmingsplan kenbaar maken.

Er is één schriftelijke zienswijze ontvangen. Een beknopte weergave van deze zienswijze en de beoordeling hiervan zijn verwerkt in bijlage 2: "Zienswijzennota bestemmingsplan "Revelhorst-De Stoven 2011". Deze nota is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Revelhorst - De Stoven 2011 van de gemeente Zutphen;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0301.bp1001RevelStoven-vs01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 de verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanbouw:

een met het hoofdgebouw verbonden, en vanuit het hoofdgebouw te bereiken, afzonderlijk gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan huis verbonden beroep:

een (para)medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig en daarmee gelijk te stellen beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend (met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen) door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 afwijking van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

1.10 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.11 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.12 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.13 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf, met uitzondering van de bedrijfswoning;

1.14 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor het huishouden van de persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bevoegd gezag

Degene die volgende de wet bevoegd gezag is;

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.20 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.21 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.22 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.23 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.26 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 Brochure Bedrijven en Milieuzonering:

de publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, uitgave 2009;

1.28 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten:

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie. De volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met in achtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges, etc.) en glazenwasser;

1.29 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.30 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.32 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.33 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.34 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.35 horeca:

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café-restaurant en/of hotel en/of motel en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.36 lichte horeca:

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en in de vroege avonduren dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, restaurants, snackbars en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;

1.37 kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)- overheidsinstellingen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.38 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.39 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.40 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.41 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.43 ontspanning en vermaak

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.44 overkapping:

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

1.45 perceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.46 peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.47 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.48 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.50 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.51 volumineuze goederen:

goederen ten behoeve waarvan, voor de uitstalling of opslag, een groot vloeroppervlak nodig is, te weten auto's, caravans, boten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, bouwmarkten en grootschalige meubeldetailhandel en woninginrichting;

1.52 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

1.53 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.54 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.55 zijdelingse perceelgrens:

een loodrecht of nagenoeg loodrecht op de weg waaraan wordt gebouwd gelegen bouwperceelgrens.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de horizontale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.7 de oppervlakte van een ander bouwwerk (geen gebouw zijnde):

de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.9 ondergeschikte bouwdelen:

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt;

2.10 nadere detaillering wijze van meten:

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld;

2.11 bestaande maten:

In die gevallen dat (goot)hoogten, bebouwingspercentages, oppervlakten en/of inhoud van bouwwerken ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedragen dan in hoofdstuk II is voorgeschreven, gelden deze bestaande (goot)hoogten, bebouwingspercentages, oppervlakten en/of inhoud als maximum.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' is uitsluitend een tankstation met LPG toegestaan;
- b. kantoor- en opslagruimten indien deze ondergeschikt zijn aan de toegelaten bedrijfsactiviteit;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' zijn uitsluitend nutsvoorzieningen toegestaan; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in 3.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale bouwhoogte is ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 indien geen bebouwingspercentage op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van erfscheidingen of hekwerken bedraagt maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van een luifel ten behoeve van het tankstation bedraagt maximaal 5,5 m;
- c. de bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

3.2.3 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat ten behoeve van het betreffende bedrijf op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering zoals vermeld in de van deze regels onderdeel uitmakende bijlage 2 'Parkeernormen'.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de milieusituatie;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.1, sub a, voor het toestaan van een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5 Wijzigingsbevoegdheid

3.5.1 Wijzigingsregels

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3a van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3a, mits:

- a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3.5.2 Procedureregels

Indien het bevoegd gezag toepassing wenst te geven aan het bepaalde in lid 3.5.1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21.

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:
 1. 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
 2. 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
 3. 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 1;
- b. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. kantoor en laboratoria ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kantoor en laboratoria';
- e. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, verkeersvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.1.2 Buitenopslag

Buitenopslag is toegestaan met dien verstande dat:

- a. buitenopslag plaatsvindt op een afstand van minimaal 5 m achter het verlengde van de naar de openbare weg gekeerde gevel van het gebouw waarvan de afstand tot de desbetreffende openbare weg het kleinst is;
- b. de hoogte van buitenopslag mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van het hoogste, binnen het bouwperceel gelegen, gebouw.

4.1.3 Bedrijfswoningen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is 1 bestaande bedrijfswoning - al dan niet vrijstaand of inpandig - toegelaten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning - 1' zijn nieuwe bedrijfswoningen uitsluitend als inpandige bedrijfswoningen toegelaten;
- c. bedrijfswoningen zijn niet toegelaten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

4.1.4 Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in de vorm van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde producten met uitzondering van het vermelde onder 4.1.1, sub b.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in 4.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven;
- c. de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde in b en c geldt voor bedrijfswoningen de bestaande goot- en/of bouwhoogte als maximum. De bestaande inhoud van de bedrijfswoning geldt als maximum;
- e. ter plaatse van de 'specifieke vorm van bedrijventerrein - kantoor en laboratoria' mag maximaal 80% van de oppervlakte van het gebouw een maximale goothoogte hebben van 11,2 m en maximaal 20% een goothoogte van 8 m;
- f. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de naar de openbare weg gekeerde voorgevel van een gebouw 1 m;
- b. overige erf- en terreinafscheidingen 3 m;
- c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 20 m.

4.2.3 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat ten behoeve van het betreffende bedrijf op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering zoals vermeld in de van deze regels onderdeel uitmakende bijlage 2 'Parkeernormen'.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijkingsbevoegdheden

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1, onder b en c, voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 2 m;
- b. artikel 4.2.1, onder b en c, voor het verhogen van het bebouwingspercentage van het bouwperceel tot maximaal 80%;
- c. artikel 4.2.2 onder a, voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 4 m;
- d. artikel 4.1.3 voor het verplaatsen van een bestaande legale bedrijfswoning, aangeduid met 'bedrijfswoning', binnen het bouwperceel;
- e. artikel 4.1.3 voor het toelaten van één nieuwe bedrijfswoning, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geen bedrijfswoning toegestaan';
- f. artikel 4.1.3 voor het toelaten van een nieuwe of het verplaatsen van een inpandige bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - bedrijfswoning - 1'.

4.3.2 Afwijkingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld mag niet onevenredig worden geschaad;
- c. door middel van een akoestisch onderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse van de woning voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van wegverkeer conform de Wet geluidhinder en dat ter plaatse van de nieuwe woning geen overschrijding optreedt van de geluidsnormen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer;
- d. door middel van een luchtcheck blijkt dat de woning binnen 50 meter van een weg met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal gewenst is.
- e. er bestaan geen andere milieuhygiënische belemmeringen.

4.3.3 Afwijkingsbevoegdheid parkeernormen

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.3 voor het afwijken van de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage 2 'Parkeernormen', mits wordt aangetoond dat op andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven als bedoeld in bijlage I, onderdeel D, van het het Besluit omgevingsrecht van artikel 2.4 in samenhang met art. 41 van de Wet geluidhinder;

- b. bedrijven die een plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar hebben die tot buiten de inrichtingsgrens reikt alsmede de bedrijven die zijn aangewezen in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- c. vuurwerkbedrijven;
- d. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1.1:

- a. voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:
 - 1. het bedrijf voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de betreffende categorie;
 - 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. voor het toestaan van detailhandel in landbouwwerktuigen en -machines, automobielen, caravans, boten en motoren mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in de naast hogere categorie van bijlage 1 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' dan ter plaatse is toegestaan, dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk gesteld kan worden met een bedrijf van die naast hogere categorie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de verkeersveiligheid;
- b. geen onevenredige aantasting vindt plaats van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenvoorzieningen, bomen, boomstructuren en bermen;
- b. paden, watervoorzieningen voor de waterhuishouding;
- c. waterberging ter plaatse van de functieaanduiding 'water';
- d. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Bij het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vermeld lid 5.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. lichtmasten maximaal 6 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m;
- c. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, voor zover het geen vergunningsvrije bouwwerken betreft, maximaal 4 m. De maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt voor nutsvoorzieningen 20 m².

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde onder in lid 5.1, voor de aanleg van parkeervoorzieningen en verhardingen ten behoeve van fiets- en wandelpaden onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Zutphen die verantwoordelijk is voor het groenbeheer;
- b. er geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- c. er geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag op:

- a. de in lid 5.1, sub a tot en met c, bedoelde gronden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
 - 2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
 - 4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voordat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

5.4.3 *Criteria*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van de betreffende groenstructuur plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed;
- b. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, in combinatie met een sportcentrum voor tennis en squash met toebehoren en een bowlingcentrum met toebehoren, wegen en paden, parkeer- en groenvoorzieningen, tuinen en erven;
- b. bestaande bedrijfswoningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - cafetaria" is uitsluitend een cafetaria toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Bij het bouwen van gebouwen (bedrijfsgebouwen), zoals vermeld in lid 6.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

- a. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goothoogte en bouwhoogte zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven;
- c. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde in b en c geldt voor bedrijfswoningen de bestaande goot- en bouwhoogte als maximum. De bestaande inhoud van de bedrijfswoning geldt als maximum.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten, waarvoor een maximale hoogte geldt van 6 m;
- b. In afwijking van het vermeld onder a mogen andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet hoger zijn dan 1 m.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

6.3.1 Wijziging Horeca in Bedrijf of Maatschappelijk

Het bevoegd gezag kan de bestemming 'Horeca' wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' of Maatschappelijk' als vermeld in respectievelijk artikel 3 Bedrijf' en artikel 7 Maatschappelijk 'onder voorwaarde dat:

- a. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;
- b. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

6.3.2 Procedureregels

Indien het bevoegd gezag toepassing wenst te geven aan het bepaalde in lid 6.3.1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 20 Algemene wijzigingsbevoegdheden.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een justitiële inrichting ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting';
- c. een politietrainingscentrum ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - politietrainingscentrum';
- d. een gemeentelijk depot voor opslag van materialen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - stadsbeheer';
- e. een ziekenhuis ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - ziekenhuis';
- f. fietsenstallingen;
- g. voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, water, parkeer- en groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

Bij het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vermeld in lid 7.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

7.2.1 Gebouwen

- a. de gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de maximale goothoogte en/of bouwhoogte zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) en 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven;
- c. de maximale bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 100 indien geen bebouwingspercentage op de verbeelding is aangegeven;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten, waarvoor een maximale hoogte geldt van 6 m.
- b. in afwijking van het vermelde onder a mogen andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet hoger zijn dan 1 m;
- c. de hoogte van muren binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'justitiële inrichting' bedraagt maximaal 6 meter.

7.2.3 Parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen wordt niet eerder verleend dan nadat is aangetoond dat ten behoeve van het betreffende bedrijf op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid wordt of zal worden voorzien overeenkomstig de normering zoals vermeld in de van deze regels onderdeel uitmakende bijlage 2 'Parkeernormen'.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Afwijkingsbevoegdheden maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 7.2.1, onder b en c, voor het verhogen van de maximale bouwhoogte van gebouwen met maximaal 2 m;
- b. artikel 7.2.2 onder a, voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen tot 4 m.

7.3.2 Afwijkingsbevoegdheid parkeernormen

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 voor het afwijken van de parkeernormen zoals opgenomen in de bijlage 2 'Parkeernormen', mits wordt aangetoond dat op andere wijze wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

7.3.3 *Afwijkingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.3.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten, fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. een fietspad ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad';
- c. de primaire groenstructuur ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur';
- d. bermen, bomen, boomstructuren, parkeer-, en groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- f. nutsvoorzieningen en ondergrondse leidingen;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Bij het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vermeld lid 8.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels.

8.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 4 m;
- b. lichtmasten maximaal 6 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van bevoegd gezag de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen van straatmeubilair;
- c. het kappen van bomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur'.

8.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voordat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

8.4.3 Criteria

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van de betreffende groenstructuur plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed;

b. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen.

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend moet er advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 9 Water

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging en andere waterhuishoudkundige doeleinden waaronder het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water zoals in vijvers, waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en visueel landschappelijke waarden;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. nuts- en groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, steigers en/of duikers.

9.2 Bouwregels

Bij het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vermeld lid 9.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 10 Water - A-watergang

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - A-watergang' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. A-watergangen;
- b. waterberging en andere waterhuishoudkundige doeleinden waaronder het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water met de daarbij behorende oeverstroken;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en visueel landschappelijke waarden;
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. nuts- en groenvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, steigers en/of duikers.

10.2 Bouwregels

Bij het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals vermeld lid 10.1, gelden de aanduidingen op de verbeelding. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 11 Leiding - Hoogspanningsverbinding

11.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor:
 1. een bovengrondse hoogspanningsverbinding;
 2. het beheer en onderhoud van de verbinding;
 3. (veiligheids)maatregelen ter bescherming van de woon- en leefomgeving in verband met de aanwezigheid van hoogspanningsverbinding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is.

11.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.

11.2.1 Gebouwen

Op of in deze grond mogen geen gebouwen worden gebouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt voor:

- a. hoogspanningsmasten maximaal 40 m;
- b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden van het bevoegd gezag op de in lid 11.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. de gronden op te hogen en/of hoogopgaande beplanting aan te brengen;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden.

11.4.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen. Een omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

11.4.3 Uitzonderingen

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 12 Waarde - Hoog Verwachte Archeologische Waarde

12.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Hoog Verwachte Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van archeologische waarden.
- b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is, met de daarbij behorende bouwwerken.

12.2 Bouwregels

In de in lid 12.1 onder a. bedoelde bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij de belangenafweging wordt door het bevoegde gezag advies gevraagd aan een deskundige in zake archeologie. Ten behoeve van deze secundaire bestemmingen mag gebouwd worden overeenkomstig het bepaalde bij de betreffende bestemmingsregels.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 12.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 50 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0.50 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

12.4.2 Uitzonderingen op omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde onder 12.4.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

12.4.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 12.4.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 12.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Het bevoegd gezag verleent uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 12.4.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Hoog Verwachte Archeologische Waarde' op de verbeelding wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- b. Het bevoegd gezag geeft uitsluitend toepassing aan het bepaalde onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 13 Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde

13.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van archeologische waarden.
- b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is, met de daarbij behorende bouwwerken.

13.2 Bouwregels

In de in lid 13.1 onder a. bedoelde bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij de belangenafweging wordt door het bevoegde gezag advies gevraagd aan een deskundige in zake archeologie. Ten behoeve van deze secundaire bestemmingen mag gebouwd worden overeenkomstig het bepaalde bij de betreffende bestemmingsregels.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 13.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegde gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 10.000 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0.50 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. het omzetten van grasland in bouwland;
- e. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanleggen van bos of boomgaard;
- g. verlagen van het waterpeil;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van oeverbeschoeiingen;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- k. het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
- l. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- m. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- n. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

13.4.2 Uitzonderingen op omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde onder 13.4.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

13.4.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 13.4.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 13.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegde gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegde gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Het bevoegde gezag verleent uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 13.4.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen waarbij de dubbelbestemming 'Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde' op de verbeelding wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- b. Het bevoegd gezag geeft uitsluitend toepassing aan het bepaalde onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 14 Waterstaat - Beheerszone Watergang

14.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waterstaat - Beheerszone Watergang' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de aanleg en het onderhoud van de watergang.
- b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is.

14.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 1 m zijn toegestaan.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van het bepaalde in 14.2 om het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen toe te staan, mits hiertegen met het oog op de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat; Voorafgaande aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt door het bevoegde gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de watergang.

14.4 Specifieke gebruiksregels

1. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met deze bestemming.
2. Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning om af te wijken van het in 14.4, lid 1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Bestaande maten en percentages

- a. In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk II van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.
- b. In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk II van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 17 Algemene aanduidingsregels

17.1 Veiligheidszone - lpg

17.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

17.1.2 Bouwregels

- a. In afwijking van de regels in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijventerrein', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' zijn op de in artikel 18.1.1 bedoelde gronden geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.
- b. In afwijking van de regels in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Bedrijventerrein', 'Horeca' en 'Maatschappelijk' mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de in lid a van dit artikel genoemde functies.

17.1.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van de regels in artikel 18.1.2 voor het toestaan van de in artikel 18.1.2 vermelde functies en het bouwen van gebouwen ten behoeve van die functies, voor zo ver in overeenstemming met de andere bestemming, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

17.1.4 Wijziging

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het verplaatsen of verkleinen van het bestemmingsvlak met de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q het verkleinen van de LPG-doorzet als aangeduid op de verbeelding, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert.
- b. het verwijderen van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

17.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

17.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geldt dat behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en beheer van de grondwaterkwaliteit, grondwaterstand en de waterwerken met bijbehoren bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.3 Bouwregels

17.3.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze aanduiding.

17.3.2 Gebouwen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

17.3.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

17.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.3 voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. de afwijking niet leidt tot een groter risico op grondwaterverontreiniging;
- b. advies is verkregen van de waterleidingbedrijf.

17.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

17.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 17.2.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen vanleidingen ten behoeve van het transport van stoffen die bedreigend kunnen zijn voor het grondwater;
- b. het aanleggen van een werk, voorziening of mechanisme bedoeld om stoffen in de bodem te lozen die bedreigend kunnen zijn voor het grondwater.

17.5.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 17.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van andere werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het risico op grondwaterverontreiniging toeneemt.

17.5.3 Inwinnen advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is van het waterleidingbedrijf is verkregen.

17.5.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning, zoals bedoeld in lid 17.5.1, is nodig voor:

- a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. andere werken en werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

17.5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de aanduiding 'Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' indien als gevolg van een besluit van de provincie Gelderland de drinkwaterwinning in het gebied wordt beëindigd waarmee de noodzaak voor een grondwaterbeschermingsgebied, in verband met de drinkwatervoorziening, vervalt.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

Onder verboden gebruik met de in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

Artikel 19 Algemene afwijkingsregels

19.1 Afwijkingsbevoegdheden

Bij omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;
- e. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten.

19.2 Afwijkingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 19.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 20 Algemene wijzigingsbevoegdheden

20.1 Wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen:

- a. in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. voor het oprichten van transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een bouwhoogte van maximaal 4 m en een inhoud van ten hoogste 75 m³, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 10.1 onder e niet kunnen worden gebouwd;
- c. ten behoeve van de situering van bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwplannen noodzakelijk zijn en de bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen

20.2 Procedure

Indien het bevoegd gezag toepassing wenst te geven aan het bepaalde in lid 20.1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 21.1.

Artikel 21 Algemene procedureregels

21.1 Wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging, opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan is de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

22.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Revelhorst - De Stoven 2011.