

Bestemmingsplan

Lage Lochemseweg 33 Warnsveld

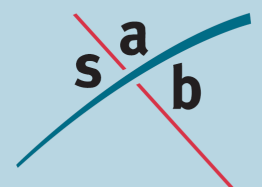
Toelichting

Gemeente Zutphen

Datum: 22 september 2014

Projectnummer: 110188.01

ID: NL.IMRO.0301.bp1405LLochemsew33-vs01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Beleid	13
3.2	Milieuaspecten	32
3.3	Water	36
3.4	Flora en fauna	40
3.5	Archeologie en cultuurhistorie	42
3.6	Verkeer en parkeren	44
3.7	Energie en duurzaam bouwen	44
3.8	Economische uitvoerbaarheid	45
4	Wijze van bestemmen	46
4.1	Algemeen	46
4.2	Dit bestemmingsplan	48
5	Procedure	50
5.1	Vooroverleg	50
5.2	Ontwerp	50
5.3	Vaststelling	50

Bijlagen

- Bijlage 1: Inrichtingsplan Functie verandering boerderij De Vroet, versie 070314
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, februari 2011
- Bijlage 3: Gemeente Zutphen, milieuadvies aan RO, 28-06-2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Lage Lochemseweg 33 is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De huidige eigenaar is voornemens om, in het kader van het functieveranderingsbeleid van vrijkomende agrarische gebouwen, de agrarische bebouwing grotendeels te slopen, natuur aan te leggen en ter compensatie een nieuwe woning te realiseren binnen het plangebied. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning middels een woningsplitsing omgezet naar twee burgerwoningen.

De uitvoering van het plan is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'. Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur en landschapswaarden'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een nieuwe woning te realiseren en de bestaande bedrijfswoning te splitsen in twee woningen. In dit kader dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is het perceel Lage Lochemseweg 33 te Warnsveld. Onderhavige locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Zutphen, ten oosten van Warnsveld en ten zuiden van de kern Almen. Het gebied is kadastraal bekend als Gemeente Warnsveld, sectie P, nummer 271 en 272. De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing van de locatie wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied in het buitengebied bron: Google Earth, 2013



Weergave globale begrenzing van het plangebied

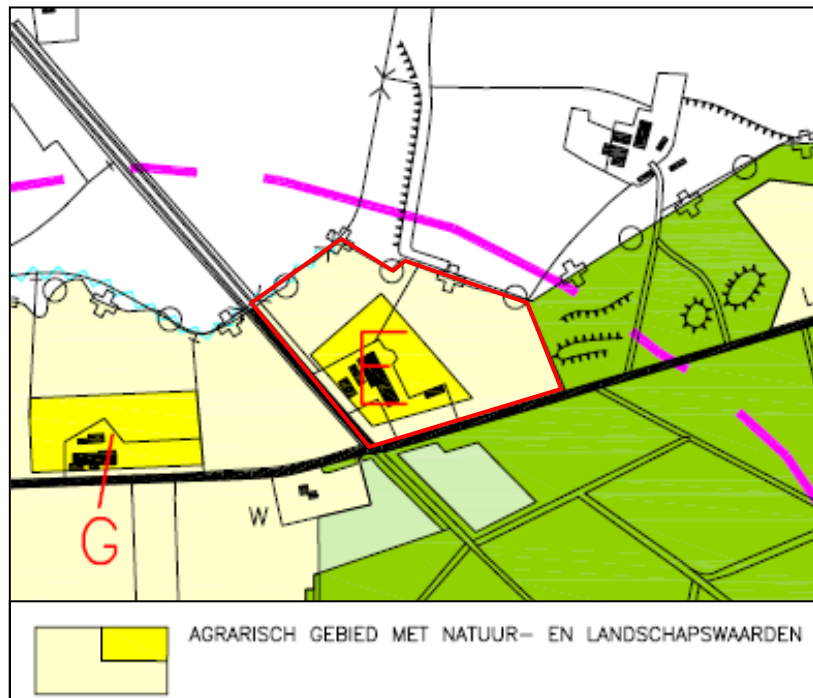
bron: Google Earth, 2013

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' van de gemeente Zutphen (vastgesteld op 6 juli 2009 door de gemeenteraad van Zutphen en deels goedgekeurd op 2 maart 2010 door Gedeputeerde Staten van Gelderland). Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden'.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, de uitoefening van een reëel agrarisch bedrijf (in dit geval een bedrijf in het extensiveringsgebied), woondoeleinden, de uitoefening van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, het uitoefenen van een aan-huisgebonden beroep, dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, recreatiewoningen, recreatief medegebruik, detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten, agrarische doeleinden in combinatie met een bestaande minicamping dan wel een bestaande minicamping in combinatie met wonen voor zover de woning is gevestigd in voormalige agrarische bebouwing, mits het maximaal toelaatbaar geachte aantal van 5 mini-campings niet wordt overschreden en de mini-camping niet is gelegen in het gebied "zone kleinschalig kamperen en groepskamperen niet toegestaan" en het behoud en bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Ten aanzien van het aantal woningen geldt dat uitsluitend de bestaande woningen, die als hoofdgebouw kunnen worden aangemerkt, met daarbij behorende bestaande bijgebouwen zijn toegelaten. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een nieuwe woning te realiseren en de bestaande woning op te splitsen in twee woningen. Op de navolgende afbeelding is een fragment van de verbeelding opgenomen. De globale begrenzing van het plangebied is aangeduid met een rood kader.



Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bevat een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd: na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. In dit hoofdstuk komen de huidige en toekomstige situatie aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan het beleid, milieuaspecten, water, flora en fauna, archeologie, verkeer en parkeren, energie en duurzaam bouwen en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. Hierin worden de bepalingen in de regels nader uitgelegd. Ten slotte komen in het vijfde hoofdstuk de resultaten van de procedure aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van Warnsveld in de gemeente Zutphen. Het omringende landschap ligt op de grens van het rivierenlandschap van de Berkel en het enken- en essenlandschap. Het plangebied grenst eveneens aan het landgoed 't Walien. De boerderij in het plangebied (uit 1933) sluit goed aan op dit landschapstype. De bebouwing nabij het plangebied kent een grote verscheidenheid in bouwstijlen en bebouwingsvormen. De oudere, van oorsprong agrarische woningen hebben grotendeels een traditionele uitstraling. De later gebouwde (bedrijfs)woningen zijn minder uniform van karakter en kennen een breed palet aan bouwvormen- en stijlen.

Het erf is functioneel ingericht met een hoogstamboomgaard aan de zuidzijde en een ruime siertuin aan de voorkant. Op het overgrote deel van de kavel is nieuwe natuur aangelegd. Het erf ligt met de rug tegen de bossen van landgoed 't Walien en de zware laanbeplanting langs de Lage Lochemseweg. Een doorkijk is aanwezig naar een ingesloten weide in de hoek van de Lage Lochemseweg en het verlengde van de weg naar het Besselinkvonder. Het fraaiste en diepste uitzicht heeft het perceel in noordelijk richting langs Groot en Klein Besselink richting Almen. De navolgende luchtfoto geeft de ligging en huidige situatie van het plangebied weer.



Ligging en huidige situatie van het plangebied



Weergave huidige situatie plangebied

Het plangebied heeft één bedrijfswoning met bijbehorend bakhuis en diverse (agrari-sche) bedrijfsgebouwen. Deze bedrijfsgebouwen liggen aaneengesloten en gedeelte-lijk open in het landschap. De gebouwen verkeren in redelijke staat maar hebben geen vervolgfunctie. Hierdoor zal niet langer geïnvesteerd worden in het onderhoud van de gebouwen, waardoor de staat van onderhoud op termijn zal verslechteren. De eigenaren zijn daarom voornemens om een groot deel van de voormalige bedrijfsge-bouwen te slopen en ter compensatie één woning met bijgebouw terug te bouwen.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Algemeen

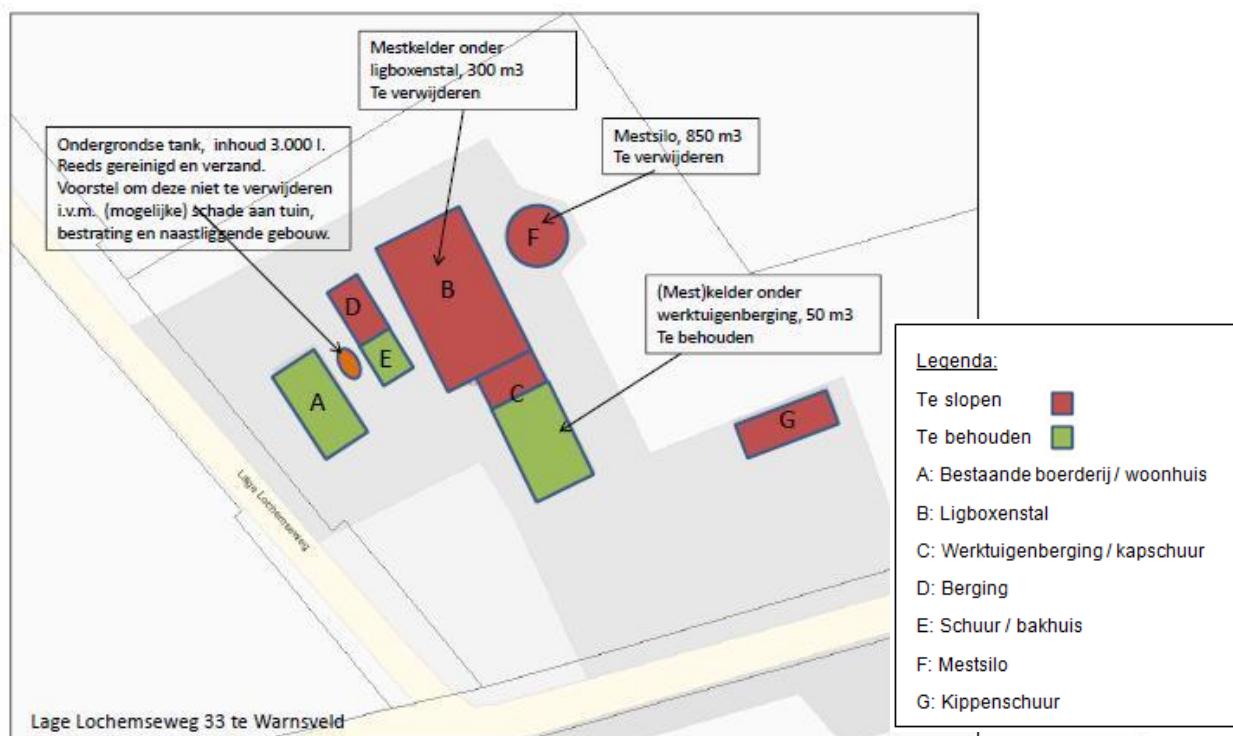
Om de ruimtelijke kwaliteit van het agrarisch perceel en de omgeving te behouden en te versterken is een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan vormt de basis voor de functionele en stedenbouwkundige kaders in dit bestemmingsplan en de daadwer-kelijke (her)inrichting van het gebied. Om er voor te zorgen dat de architectuur van de nieuwe woning past in de omgeving zijn in het inrichtingsplan tevens uitgangspunten voor de beeldkwaliteit geformuleerd. In deze paragraaf worden de uitgangspunten uit dit inrichtingsplan nader toegelicht. Het inrichtingsplan is als bijlage bij dit bestem-mingsplan gevoegd.

2.2.2 Te slopen bebouwing

De eigenaar van het perceel is werkzaam als ZZP-er bij Stichting voor natuurbeheer 't Onderholt. Hij onderhoudt vijf hectare natuur in particulier eigendom, circa één hectare natuur in reguliere pacht en daarbij beheert hij natuurgronden van derden via de stichting. Voor het uitvoeren van diverse werkzaamheden maakt de eigenaar gebruik van eigen materiaal, waaronder een trekker en diverse landbouwmachines. Voor de werkzaamheden en het stallen van het materiaal heeft de eigenaar behoefte aan 224 m² aan werktuigenberging. Om deze reden blijft één werktuigenberging behouden.

In onderstaande tabel staat een overzicht van de bebouwing die gesloopt wordt en de bebouwing die bewaard blijft. De navolgende afbeelding geeft een overzicht van de te slopen en te behouden bebouwing.

Te slopen bebouwing		Te behouden bebouwing	
Ligboxenstal (B)	640 m ²	Bestaande boerderij (A)	216 m ²
		Werktuigenberging	363 m ²
Opslag-berging (D)	96 m ²	Bakhuis (E)	90 m ²
Silo mestopslag (F)	210 m ²		
Kippenschuur (G)	201 m ²		
Totaal	1.147 m²	Totaal	669 m²

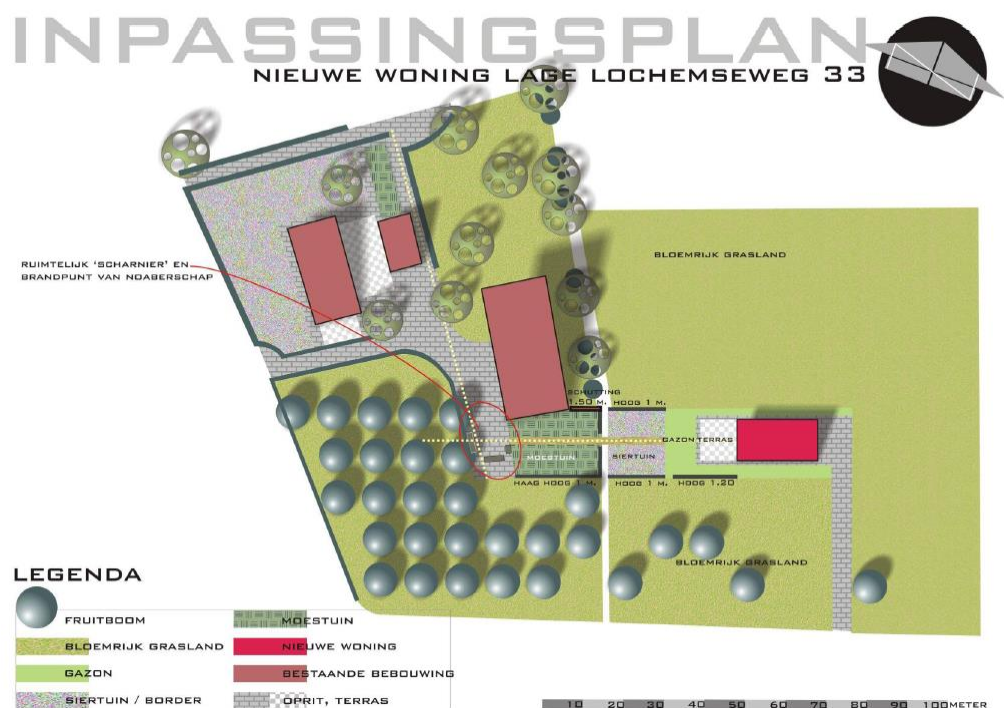


Te slopen en te behouden bebouwing (gebouw c blijft geheel behouden)

2.2.3 Inrichting

Ten behoeve van het plan wordt een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. De bestaande bedrijfswoning met karakteristieke bakhuis en de voormalige werktuigberging blijven gehandhaafd en krijgen een reguliere woonbestemming voor twee wooneenheden. Dit perceel heeft een oppervlakte van circa 2.800 m².

In ruil voor de sloop wordt een nieuwe woning op het perceel gebouwd. In de opzet van de functieverandering is uitgegaan van een "één erf gedachte". De omvang van de nieuwe kavel bedraagt circa 4.000 m². Dit is een royale kavel die aansluit bij de omvang van de reeds aanwezige kavels in de omgeving. De navolgende afbeelding uit het inrichtingsplan toont de toekomstige situatie van het plangebied.



Toekomstige situatie van het plangebied

De nieuwe woning wordt aan de zuidoostzijde van het perceel, ter plaatse van de huidige kippenschuur gebouwd. Hierdoor wordt minimaal afgeweken van de huidige bebouwing van het naastgelegen erf. Tevens wordt het uitzicht van de bestaande woning in oostelijke en westelijke richting behouden. De nieuwe woning is, in verband met het woongenot, zodanig gesitueerd dat de schaduwwerking van de aanwezige laanbeplanting aan de Lage Lochemsweg minimaal is. Hiertoe wordt de nieuwe woning op ruime afstand van de weg gerealiseerd.

De ontsluiting van de nieuwe kavel vindt plaats rechtstreeks op de Lage Lochemsweg op een punt waar enkele laanbomen zijn weggefallen. De inrit geeft toegang tot de nieuwe woning in het plangebied. Parkeren gebeurt op het eigen erf.

2.2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De nieuwe woning krijgt een inhoud van maximaal 600 m³. Dit is overeenkomstig het beleidskader Functieverandering. De woning krijgt een goothoogte van 2,8 meter en een maximale bouwhoogte van 5,7 meter. De oppervlakte van de woning is circa 175 m². Dit komt overeen met de woningen in de directe omgeving.

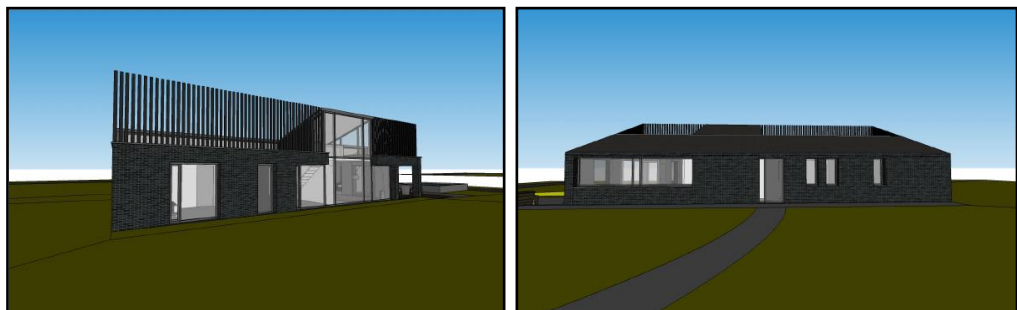
Er worden geen nieuwe bijgebouwen opgericht. Zowel de nieuwe woning als de te splitsen woning gebruiken hiervoor de te handhaven (dus bestaande) bedrijfsbebouwing. Hierdoor wordt optimaal gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing en blijft de oorspronkelijke opzet van het erf zoveel mogelijk in tact.

2.2.5 Beeldkwaliteit

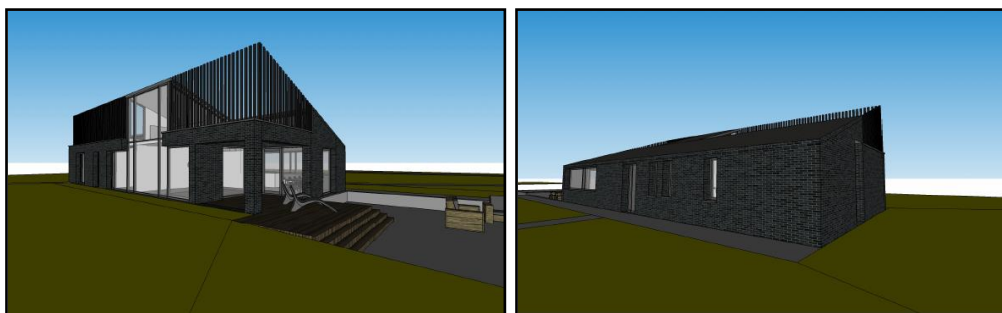
Het ontwerp voor het huis kan omschreven worden als afgeleid van traditionele Achterhoeks agrarische bedrijfsgebouwen: functioneel, eenvoudig en sober. De uitwerking in daken en gevels is echter modern en verrassend, waardoor een markant gebouw ontstaan is zonder te detoneren. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met een kap, uitgevoerd als lessenaarsdak. Toepassing van het “cradle to cradle”-principe heeft ertoe geleid dat een deel van de materialen waaruit de af te breken gebouwen bestaan hergebruikt worden aan de nieuwe woning. Ten opzichte van het erf neemt het huis een vooruitgeschoven positie in die verder versterkt wordt door het terrein ter plaatse licht (circa 60 cm) op te hogen, hetgeen tevens in het belang is van een goede afwatering. De bestaande werktuigenloods wordt verfraaid, en sluit daardoor wat betreft materiaal- en kleurgebruik aan bij de nieuwbouw.

Tijdens de vergadering op 12 december 2013 is het beeldkwaliteitplan voor de nieuwe woning besproken door de welstandscommissie. Daarbij heeft de commissie enkele suggesties gedaan, die in het meest recente ontwerp zijn overgenomen. De kaplaag is in zijn geheel, met lichthapper, gespiegeld, waardoor er vanuit het openbare gebied meer sprake is van het beeld van een kap. Verder zijn wijzigingen in de gevelcompositie doorgevoerd die leiden tot meer rust en samenhang. Dit alles heeft ertoe geleid dat de commissie met het plan kan instemmen.

De navolgende afbeeldingen geven een impressie van de nieuw te bouwen woning.



Impressies van de toekomstige woning in het plangebied



Impressies van de toekomstige woning in het plangebied

2.2.6 Landschappelijke en ecologische inpassing

Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkeling niet mogelijk is wanneer daardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om er zorg voor te dragen dat de wezenlijke kenmerken en waarden in en rondom het plangebied niet worden aangetast zijn in het inrichtingsplan tevens landschappelijke en ecologische kaders opgenomen.

Landschappelijk inpassing woonerf en verevening

Aan de noordkant van het perceel wordt een kalkpompbos van circa 1.500 m² gerealiseerd. Het is de bedoeling, de grond te ontdoen van de nu aanwezige vegetatie, zoals vlier, Amerikaanse vogelkers en braam. Vervolgens zal er kalk worden gestrooid om de te planten bomen een boost te geven. Daarna worden volgende inlandse boomsoorten op willekeurige plaatsen aangeplant:

- Fladderiep
- Linde
- Esdoorn

Met de uitvoering van dit plan wordt beoogd een nog grotere biodiversiteit binnen het terrein te verwezenlijken. Het gebied krijgt een passende natuurbestemming waardoor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden ook een planologische basis krijgt. Ook het reeds aangelegde nieuwe natuurgebied wordt als zodanig bestemd. Dit betekent dat in het geval deze gronden weer agrarisch worden, de aanwezige natuur op basis van de provinciale "richtlijn compensatie Natuur en Bos 1998" gecompenseerd moet worden.

Om de beleefbaarheid van het buitengebied en het reeds aangelegde nieuwe natuurgebied te vergroten wordt rondom het nieuwe erf terughoudend omgegaan met opgaande scheidende beplanting in welke vorm dan ook. De overgang van het natuurgebied naar het erf bestaat slechts uit een smalle strook kort gemaaid gras met het oog op bereikbaarheid en onderhoud van de woning. Het grasland in het natuurgebied daarentegen wordt extensief beheerd, waardoor daar zich een bloem- en kleurrijk hooiland kan ontwikkelen.

Ter versterking van de samenhang tussen het oude erf en de nieuwe woning wordt de aanwezige boomgaard doorgetrokken in oostelijke richting. De dichtheid van de bomen vermindert echter geleidelijk en zo lost de boomgaard als het ware op in het natuurgebied. De samenhang kan verder versterkt worden door een gedeelte van de haag aan de oostkant van de bestaande boomgaard te verwijderen of te verlagen. De eigenlijke tuin is gesitueerd tussen de nieuwe woning en het oude erf en vormt zo een verbindende schakel. Uit oogpunt van bezonning is dit de meest geschikte locatie.

Aan de westzijde van de nieuwe woning wordt een gedeeltelijk overkapt terras met aansluiten een bescheiden gazon gerealiseerd. Vervolgens hebben in de traditionele volgorde van het Achterhoeks boerenerf de volgende functies een plek gekregen: siertuin, moestuin en boomgaard. De verdeling siertuin - moestuin is flexibel en kan naar behoefte aangepast worden. De ligging van de moestuin ten zuiden van de wagenloods maakt het mogelijk maximaal gebruik te maken van de zuidgevel van deze loods door bijvoorbeeld het plaatsen van een kas, het aanplanten van leifruit en dergelijke. Dit betreffen gebruiksvormen die overigens reeds aanwezig zijn.

De tuinen worden ontsloten door middel van een centraal gelegen pad dat in het verlengde ligt van de centrale gang dwars door het woonhuis en eindigt op het snijpunt van het oude en nieuwe erf. Daar vormt het een 'noaberontmoetingsplek', waardoor het pad niet alleen de ruimtelijke maar ook de sociale samenhang versterkt. De tuinen worden begrensd door een traditionele hagenstructuur waarvan de hoogte varieert in verband met de functie. Zo is ter hoogte van het terras en gazons gekozen voor een iets hogere haag in verband met privacy. Aan de natuurzijde is bewust geen beplanting aangebracht. In de siertuin zijn de hagen vooral bedoeld als achtergrond van de kleurrijke borders. In de nutstuin is beschutting en bescherming een belangrijke overweging. De zuidgevel van de wagenloods kan desgewenst in oostelijke richting uitgebreid worden met een schutting of muur teneinde maximaal te kunnen profiteren van de oriëntering op het zuiden.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Beleid

3.1.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
 - Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

- Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Het plan

De ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een voormalige agrarisch erf naar woonerf waarbij de ecologische functie van het gebied wordt versterkt. Hierdoor draagt het plan bij aan Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond en Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen. Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen kunnen na vaststelling van de structuurvisie de procedure volgen en vervolgens in werking treden. Het betreft de volgende onderdelen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;

- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie, en
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Het plan

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied. Het Barro vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan 2005 (structuurvisie) en Ruimtelijke Verordening Gelderland

De provincie Gelderland kent een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

Ecologische hoofdstructuur

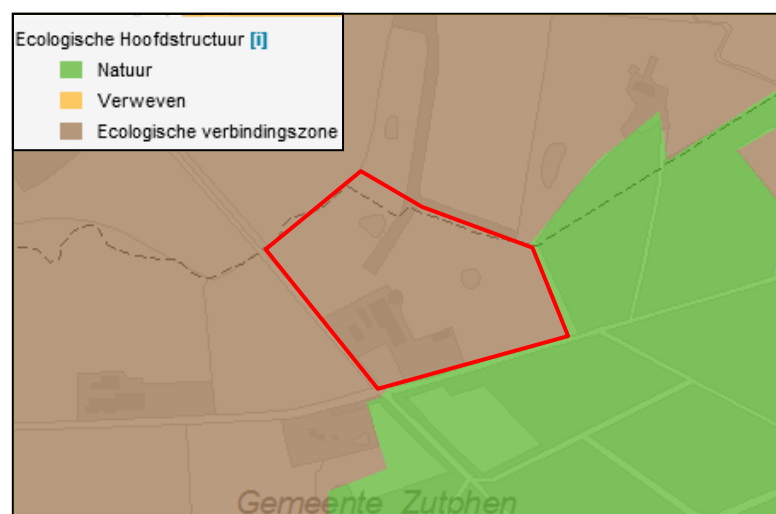
De provincie Gelderland heeft, mede op grond van rijksbeleid (Barro) de provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS) vastgelegd. De EHS is sterk ruimtelijk structurend en bepalend voor de ruimtelijke kwaliteit op provinciaal niveau. Het hoofddoel van het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken. De EHS kent drie onderdelen: EHS-natuur, EHS-verweving en ecologische verbindingzones. Op deze onderdelen is toegespitst provinciaal ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden.

EHS-natuur: EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

EHS-verweving: EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet (daarop aanwezige grotere natuur- en bosgebieden zijn tot de EHS-natuur gerekend), landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en boselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervullen een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden. Voor EHS-verweving geldt hetzelfde ruimtelijke beleid als voor EHS-natuur, met de volgende verschillen/toevoegingen:

- regulier agrarisch en extensief recreatief gebruik kan worden voortgezet, waarbij tevens vergroting van aanwezige agrarisch bouwpercelen aan de orde kan zijn;
- ruimte voor extensieve recreatievormen (als natuurkamperen, kano-, voet- en fietsroutes met zeer beperkte voorzieningen);
- ruimte voor nieuwe landgoederen.

(Robuuste) ecologische verbindingzones: Ter verbinding van EHS-natuur en EHS-verweving worden ecologische verbindingen gerealiseerd. Deze verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. In die zin komen ze sterk overeen met de kenmerken van EHS-verweving. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingzones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Het betreft een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor doelsoorten. De zones, waar de ecologische verbindingfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en boselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen. Naast de ecologische verbindingzones van provinciaal belang zijn er verbindingzones van nationaal belang. Deze 'robuuste' ecologische verbindingzones zijn door het Rijk geïntroduceerd in de Nota Ruimte en overgenomen in SVIR en Barro.



Weergave ligging van het plangebied (rood kader) binnen de Ecologische verbindingzone

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk zijn als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Om te kunnen bepalen of de wezenlijke kenmerken en waarden van een gebied significant worden aangetast, moet het bevoegde gezag erop toezien dat hiernaar door de initiatiefnemer onderzoek wordt verricht. Bestemmingsplanwijzigingen die leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS-natuur kunnen alleen worden goedgekeurd als - naast het ontbreken van reële alternatieven en de aanwezigheid van redenen van groot openbaar belang - aantoonbaar in hetzelfde bestemmingsplan voorzieningen worden getroffen waarmee de schade zoveel mogelijk wordt beperkt door mitigerende maatregelen.

Compensatiebeginsel EHS

Compensatie van de resterende schade dient plaats te vinden in hetzelfde bestemmingsplan of in gekoppelde bestemmingsplannen. Per saldo mag op planniveau of op gebiedsniveau geen verlies optreden van areaal, kwaliteit en samenhang. Een toename in ruimtebeslag zal tenminste op gebiedsniveau moeten worden gecompenseerd. Aan compensatie worden in het kader van de EHS de volgende voorwaarden gesteld:

- geen netto-waardenverlies (areaal, kwaliteit, samenhang);
- compensatie aansluitend of nabij het gebied, mits een duurzame situatie ontstaat of, indien niet mogelijk - realisering van kwalitatief gelijkwaardige waarden of fysieke compensatie verder weg van het aangetaste gebied;
- indien fysieke compensatie niet mogelijk is, financiële compensatie. Hiertoe wordt niet eerder overgegaan dan nadat alle andere mogelijkheden, waaronder onteigening, maximaal zijn benut;
- mitigatie en compensatie maken deel uit van het plan. Eventuele daarmee samenhangende meerkosten van de activiteit dienen in het plan te zijn verdisconteerd (veroorzakersbeginsel). Het besluit over de compensatie is daarmee gekoppeld aan het te nemen besluit over de ingreep. Indien over compensatie in een ander kader wordt besloten dan over de ingreep kan eerst met de uitvoering worden begonnen nadat ten minste het compensatiebesluit onherroepelijk is geworden.

Saldobenadering EHS

In het afwegingskader voor de EHS worden plannen afzonderlijk beoordeeld. Om een meer ontwikkelingsgerichte aanpak te bevorderen kan hiervan worden afgeweken door op gebiedsniveau een 'nee tenzij'-afweging te maken. Dit kan wanneer een aantal plannen of projecten in één ruimtelijk plan wordt ingediend gericht op de per saldo verbetering van de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS op gebiedsniveau. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als in combinatie met andere ruimtelijke ingrepen tevens een fysieke barrière in de EHS wordt opgeheven. Door middel van deze saldobenadering kan een meer aaneengesloten EHS worden verkregen of kunnen EHS-gebieden beter met elkaar worden verbonden. Door ruimtelijke ingrepen op gebiedsniveau met elkaar in verband te brengen, kunnen functies of activiteiten elders in de EHS of daarbuiten betere ontwikkelingsmogelijkheden krijgen.

Deze benadering is alleen toepasbaar als:

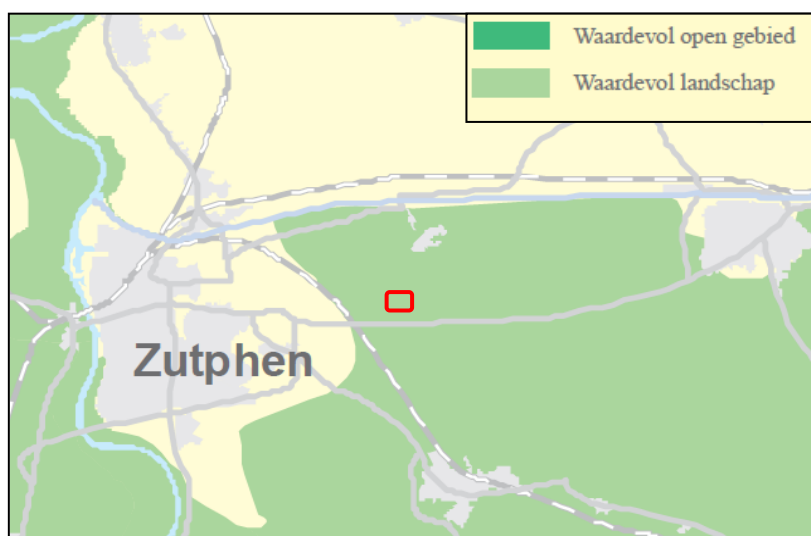
- de combinatie van bestemmingswijzigingen binnen één ruimtelijke visie wordt gepresenteerd;
- er een onderlinge samenhang bestaat tussen de betreffende plannen;
- een schriftelijke waarborg voor de realisatie van de plannen kan worden overgelegd waarop alle betrokkenen zijn aan te spreken.

Bovendien moet een kwaliteitsslag gemaakt worden waarbij het oppervlak natuur minimaal gelijk blijft dan wel toeneemt en een beter functionerende EHS ontstaat.

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Het plangebied ligt in het streekplan aangewezen als 'Waardevol Landschap'. Het ruimtelijk beleid voor de waardevolle landschappen is het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Het plangebied ligt in het waardevol landschap Graafschap. Regionaal gezien valt dit waardevol landschap binnen de Achterhoek. Het landschap van de Achterhoek bestaat uit een complex van kleinschalige landschappen, grootschalige ontginnings- en ruilverkavelingslandschappen, stuwwallen, verspreid liggende dorpen en een verstedelijkte zone langs de Oude IJssel. Van oudsher zijn de dekzandruggen in dit landschap als akkers in gebruik door boeren die zich op de rand van zo'n rug vestigden. Dat heeft 'ensembles' opgeleverd van glooiend land met op de rand van zo'n glooiing een boerderij met erfbeplanting en lager gelegen weiden langs beken. De oude bouwlanden (es-complexen en esjes) zijn op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Voor het waardevol landschap Graafschap gelden de volgende kernkwaliteiten:

- talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaan uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos, landerijen;
- oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap;
- halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen; parkachtige uitstraling;
- vrij scherpe overgangen tussen kernen en buitengebied;
- samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met karakteristieke krans van open essen;
- karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen Gelse-laar en Geesteren, microreliëf.



Kaartfragment waardevol landschap met aanduiding ligging plangebied

Het plan

In dit plan wordt de bestaande agrarische bedrijfsvoering stopgezet, worden stallen gesloopt, vindt een woningsplitsing plaats en wordt één nieuwe woning ter plaatse van bestaande te slopen bebouwing gebouwd. De hoeveelheid verhard oppervlak neemt hierdoor af. Dit plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij verschillende ecologische maatregelen worden getroffen. Er wordt onder andere een kalkpompenbosje ontwikkeld met tot doel de biodiversiteit in het gebied te vergroten. In het verleden is reeds nieuwe natuur gerealiseerd binnen de ecologische verbindingzone en deze natuur wordt verder uitgebreid waarbij wordt ingezet op het ontwikkelen van een natuurnetwerk. Ook hiermee wordt gezorgd voor een vergroting en verbetering van de aanwezige natuur. Het plan heeft enkel positieve effecten voor de aanwezige natuurwaarden. Door de landschappelijke inpassing en het bestemmen van een groot deel van het plangebied als 'Natuur' vindt een versterking van de kernkwaliteiten van de EHS en het waardevol landschap Graafschap plaats. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplanuitwerkingen.

Ontwerp omgevingsvisie en omgevingsverordening

Omgevingsvisie

De ontwerp omgevingsvisie en de omgevingsverordening zijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 14 mei 2013. Van 21 mei tot en met 2 juli 2013 hebben beide documenten samen met het Milieueffectrapport (MER) voor een ieder ter inzage gelegen. De nieuwe omgevingsvisie zal de huidige omgevingsplannen: het Waterplan, Gelders Milieuplan, Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, de Structuurvisie (Streekplan) en de Reconstructieplannen vervangen. De nieuwe Omgevingsvisie markeert voor de provincie Gelderland een nieuwe tijd van transitie, waarbij de toekomst de provincie meer dan ooit uitdaagt om te werken aan een robuuste structuur in Gelderland. De huidige economie staat onder druk en nieuwe maatschappelijke opgaven dienen zich aan. Dat vraagt om gericht handelen en alle kansen te benutten die Gelderland sterker maken bij veranderende maatschappelijke omstandigheden. De provincie wil dit samen doen met haar partners in de regio. De maatschappelijke opgaven kunnen niet alleen door de overheid, laat staan door de provincie, worden opgelost. Co-creatie, met inzet van een ieders specifieke kwaliteiten, is daarom de rode draad van deze Omgevingsvisie. De nieuwe Omgevingsvisie is geen 'dichtgetimmerd' plan. Dat zou Gelderland op slot zetten en initiatieven en initiatiefnemers onnodig kunnen belemmeren.

Gelders Natuur Netwerk en Groene Ontwikkelingszone (voormalige EHS)

In de nieuwe omgevingsvisie streeft Gelderland naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. Hiertoe wordt ingezet op de realisatie van een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. Dit compacte en hoogwaardige stelsel van natuurgebieden wordt gerealiseerd door de bestaande natuur in het Gelders Natuur Netwerk (GNN) te beschermen en de samenhang te versterken door het uitbreiden van natuurgebieden in het GNN en het aanleggen van verbindingzones in de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse EHS en anderzijds uit het zoekgebied van 7300 ha voor 5300 ha nieuwe natuur. Daarnaast maken de reeds gerealiseerde delen van verbindingzones deel uit van het GNN. Het beleid met betrekking tot het GNN is ten eerste gericht op de bescherming en het herstel van de aanwezige natuurwaarden, ten tweede op de ontwikkeling van nieuwe na-

tuurwaarden. De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS. Het beleid met betrekking tot de GO is gericht op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van ecologische verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors. De ontwikkelingsdoelstelling is tweeledig: ontwikkeling van functies in combinatie met versterking van de kernkwaliteiten natuur en landschap. In de GO worden natuur- en landschapselementen aangelegd ter verbetering van de migratiemogelijkheden voor planten en dieren.

Ontwerp omgevingsverordening

Het beleid uit de nieuwe ontwerp omgevingsvisie is in de nieuwe ontwerp omgevingsverordening deels vertaald in regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. De nieuwe ontwerp verordening bevat geen regels die relevant zijn voor dit bestemmingsplan.

Het plan

Het nieuwe beleid, zoals beschreven in de visie en juridisch geborgd in de ontwerp verordening leidt niet tot een andere toetsing dan het huidige beleid. Het bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten uit de nieuwe omgevingsvisie en voldoet aan de regels uit de nieuwe verordening.

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010- 2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Afsprakenkader Regio Stedendriehoek

In het regionaal woonprogramma zijn een drietal afspraken gemaakt:

a. verhouding huur-koop

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

b. aandeel betaalbare woningen

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

c. aandeel nultredenwoningen

Partijen spannen zich in meer woningen te realiseren die voldoen aan de definitie van nultreden (ambitie voor de regio: 80 %, bijna 5.000 woningen in nieuwbouw en bestaande bouw). Ook in potentie geschikte nultredenwoningen zijn van belang als de woning voor de bewoner op maat wordt aangepast op het moment de aanpassing no-

dig is. Partijen streven naar dit aandeel door in de bestaande voorraad en de nieuwbouw meer woningen te realiseren, geschikt te maken of strikter te reserveren voor ouderen die voldoen aan de definitie van nultredenwoning.

Het plan

In het regionaal woonprogramma zijn onder meer afspraken gemaakt om meer betaalbare woningen te realiseren. De gemeente Zutphen geeft hier invulling aan middels het Kwalitatief woningbouwprogramma Zutphen (Kwp). Vanwege het feit dat de woningen in dit plan niet mogen concurreren met de woningen in de Kwp is er gekozen voor grote vrijstaande woningen in het duurdere segment. Beleidsuitgangspunten opgenomen in het Kwalitatieve woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3) zijn verwerkt in 'Woonvisie 2013-2017 'Ik woon in Zutphen (vastgesteld op 4 juni 2013)'. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.4 waarin het een en ander nader wordt toegelicht. Om de beoogde kwaliteitswinst te verzekeren is er een inrichtingsplan opgesteld dat deel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan.

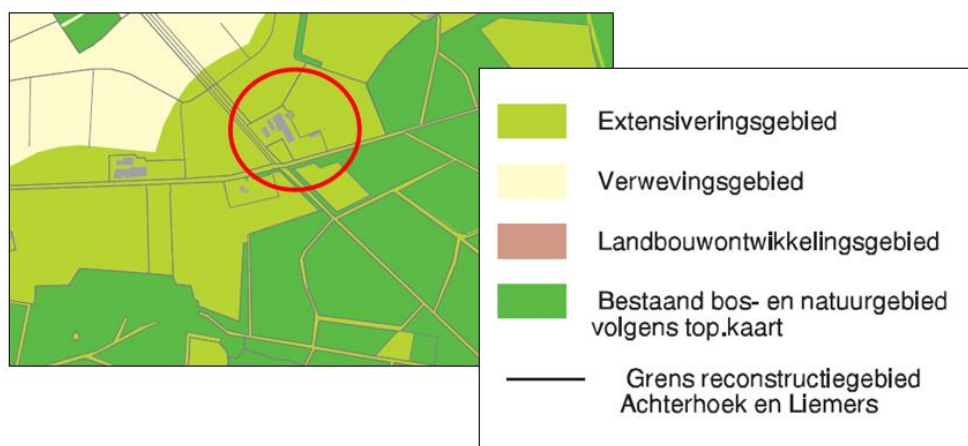
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling, waarmee wordt voorzien in dure woningen in het buitengebied, in overeenstemming is met de beleidsuitgangspunten genoemd in het KWP3.

Reconstructieplan Achterhoek & Liemers

Het doel van de reconstructieplannen van de provincie Gelderland is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied door middel van duurzame landbouw, sterkere natuur, verlaging van de milieubelasting en verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische en recreatieve structuur.

In Gelderland wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig.

Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden. In de navolgende afbeelding is een uitsnede van de kaart van de reconstructiezonering opgenomen. Op de uitsnede is te zien dat het plangebied deel uitmaakt van het extensiveringsgebied. In deze gebieden wordt de intensieve veehouderij beperkt.



Kaartfragment Reconstructiezonering

Het plan

De ontwikkeling bestaat uit de transformatie van een voormalige agrarisch erf naar een woonerf waarbij de agrarische bestemming geheel verdwijnt. Het plan past daarmee in het beleid van het reconstructieplan ten aanzien van extensiveringsgebieden.

3.1.3 Regionaal beleid

Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies

Net als in andere delen van Nederland zet in de Stedendriehoek de ontwikkeling naar minder maar grotere landbouwbedrijven door. Daarbij komen erven en agrarische gebouwen vrij. Het in juni 2005 vastgestelde streekplan Gelderland biedt mogelijkheden voor het hergebruik van vrijgekomen en vrijkomende gebouwen in het buitengebied. Functieverandering biedt, door het toestaan van nieuwe economische dragers, belangrijke kansen voor het verbeteren van de economische vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied. En vooral ook voor het verbeteren van de kwaliteit van het landschap. Functieverandering zorgt per saldo voor minder steen door het slopen van overbodige stallen en schuren. En voor een aantrekkelijke vormgeving en (groene) inpassing van nieuwe functies ter plaatse van die stallen en schuren.

Tevens biedt de provincie de regio's de mogelijkheid om dit beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplan kan worden afgeweken. Dit mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio. Daartoe hebben de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen dit beleidskader "Waar de stallen verdwijnen" opgesteld. Gedeputeerde Staten heeft dit plan vastgesteld als afwijking op het Streekplan. In dit beleidskader is uitgewerkt onder welke voorwaarden wonen en werken in of ter plaatse van vrijkomende gebouwen mogelijk is, met het oog op winst voor economie, leefbaarheid en landschap. De gemeenten Apeldoorn, Brummen, Lochem, Voorst en Zutphen wijken met dit beleidskader op de volgende punten af van het streekplan:

1. Dit beleidskader biedt de mogelijkheid voor het bouwen van één of meer vrijstaande woningen naast de mogelijkheid van meerdere wooneenheden in één woongebouw. In alle gevallen van functieverandering moet de omgevingskwaliteit er per saldo op vooruit gaan.

2. Dit beleidskader biedt de mogelijkheid om nieuwbouw te plegen voor functieverandering naar werken en de combinatie wonen/werken. Dit in gevallen waarin sloop en nieuwbouw noodzakelijk zijn om bedrijfstechnische en bedrijfseconomische redenen. En in gevallen waarin nieuwbouw beter is voor de ruimtelijke kwaliteit door het slopen van bestaande verpauperde bebouwing.
3. Binnen de mogelijkheden van het streekplan (maximaal 50% hergebruik voor wonen) maken de gemeenten met dit beleidskader maatwerk mogelijk. Maatwerk dat recht doet aan de landschappelijke en functionele verschillen tussen gebiedsdelen binnen de regio. In een groot deel van het gebied is minder dan 50% hergebruik mogelijk. In een beperkt deel van het gebied is hergebruik (voor wonen) tot 50% mogelijk.
4. In een deel van het gebied is meer hergebruik/nieuwbouw voor werken mogelijk dan 500 m², namelijk tot 750 m².

De navolgende algemene voorwaarden zijn van toepassing op elke functieverandering in de Regio Stedendriehoek. Een aantal van deze voorwaarden volgt rechtstreeks uit het streekplan. Is dit het geval, dan is de tekst uit het streekplan cursief weergegeven met daarachter de tekst zoals de regio die hanteert. Per voorwaarde is aangegeven of de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt voldoet.

Algemene voorwaarden:

1. *Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.*
De regeling voor functieverandering is alleen van toepassing op vrijkomende en vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied die met een vergunning of melding is opgericht en minstens tien jaar rechtmatig is gebruikt (conform de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan).
→ onderhavige functieverandering voldoet hieraan.
2. *De regeling voor functieverandering geldt niet alleen voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.*
→ deze bepaling is niet van toepassing op onderhavige functieverandering.
3. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.*
Bij hergebruik van vrijkomende bebouwing voor wonen of werken is sloop van alle niet her te gebruiken bebouwing vereist. Bij nieuwbouw voor wonen of werken is sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden.
→ in de huidige situatie zijn geen monumenten aanwezig in het plangebied, het karakteristieke bakhuis blijft behouden en is ingepast in het plan. De overige bebouwing wordt gesloopt.
4. *Voor glastuinbouwbedrijven geldt het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen verstaan wij bij glastuinbouwbedrijven die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.).*

Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen (met een maximum van 1.500 m²) van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen worden verstaan die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.). Bovendien geldt voor deze sector het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Mocht beëindiging of verplaatsing volgens deze regel financieel niet mogelijk zijn, dan kan maatwerk worden toegepast.

→ deze bepaling is niet van toepassing op onderhavige functieverandering.

5. *Voor alle woningen geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw en 300 m³ of 75 m² voor de bijgebouwen. Die maat komt overeen met de gangbare maten in de bestemmingsplannen buitengebied.* Met deze maximummaat wordt voorkomen dat er grote en niet in het buitengebied passende woningen gebouwd worden die bovendien weinig bijdragen aan de regionale woonbehoefte. In de gemeentelijke bestemmingsplannen is voor de bijgebouwen een uitzonderingsmogelijkheid op te nemen tot 150 m², bijvoorbeeld ten behoeve van hobbyboeren. Indien een groter bijgebouw nodig is ten behoeve van natuurbeheer, kan aangesloten worden bij de mogelijkheden die de combinatie wonen & werken biedt, waarbij nieuwbouw ten behoeve van wonen is toegestaan indien dit ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Hierbij moet het natuurbeheer als een serieuze werkfunctie kunnen worden gezien waarbij er een relatie is met de aanleg en het beheer van (nieuwe) natuur of als er sprake is van een langdurige pachtrelatie met een natuurbeschermingsorganisatie.
→ de woningen voldoen aan de maximale inhoudsmaat van 600 m³, daarnaast wordt de bestaande werktuigenberging van 363 m² gehandhaafd. 75 m² van de voormalige werktuigenloods wordt gebruikt als bijgebouw bij de af te splitsen woning. Deze berging is nodig voor de eigenaar die werkzaam is als natuurbeheerder. Hiervoor wordt aangesloten bij de mogelijkheden die de combinatie wonen & werken biedt, omdat de werktuigenberging ten goede komt aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.
6. *Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing.* Het slopen van deze constructies is vereist vanwege de gewenste inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving.
→ bij de berekening van het oppervlak is de te verwijderen silo/ mestopslag niet meegerekend.
7. *De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.* Functieverandering mag pas plaatsvinden na het effectueren van de bestemmingswijziging van het hele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
→ dit bestemmingsplan voorziet hierin.
8. *Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel (zie §1.4.2.2 van het beleid) van toepassing.*
Bij functieverandering moet uiteraard worden voldaan aan alle geldende wet- en regelgeving op het gebied van bijvoorbeeld geluid, luchtkwaliteit, Wet geurhinder en veehouderij (agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en toekomstige ontwikkeling), Natura 2000 en andere flora- en fau-

nawetgeving. Het milieu mag niet extra worden belast. De milieuvergunning moet in overeenstemming gebracht worden met de nieuwe situatie. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. Mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing.

→ In hoofdstuk 3.3 tot en met 3.6 van dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten, hieruit blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan alle actuele wet – en regelgeving en niet leidt tot verkeerskundige knelpunten of het belemmeren van de bedrijfsvoering van een veehouderij in de directe omgeving. De afstand tussen het agrarisch bouwvlak en het onderhavig plangebied bedraagt meer 140 meter. De afstandsnorm bedraagt echter 50 meter zodat geen sprake is van de een belemmering van de bedrijfsvoering van dit bedrijf en de ontwikkelingsmogelijkheden (zie ook paragraaf 3.2.4).

9. *Met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.*

Functieverandering wordt alleen toegestaan wanneer die functieverandering per saldo een positieve bijdrage levert aan de kwaliteit van de omgeving. Functieverandering zal door de gemeenten daartoe worden beoordeeld op basis van beeldkwaliteit. Bijvoorbeeld op basis van beeldkwaliteitsplan, Welstandsnota en het Landschapsontwikkelingsplan. Initiatiefnemers dienen daartoe te zorgen voor een kwalitatief hoogwaardig landschaps- en erfinrichtingsplan in samenhang met genoemde plannen. De Regio streeft naar het toetsen op basis van een goed (regionaal) beeldkwaliteitsplan op basis van de op te stellen (regionale) landschapsontwikkelingsplannen, waarin de ter plaatse kenmerkende landschapstypen zijn vastgelegd. Een belangrijk uitgangspunt is het behouden van de erfstructuur, bijvoorbeeld bij grotere aantallen woningen niet een verzameling losse woningen realiseren maar meerdere woongebouwen met elk meerdere woningen.

→ in paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de ruimtelijke inpassing van het perceel. De inpassing is gebaseerd op bestaand beleid en zorgt voor een versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit. De welstandsc commissie is positief over het plan.

10. *In alle gevallen dient functieverandering gepaard te gaan met -naast sloop- een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.*

Deze bijdrage zal zoveel mogelijk gericht moeten zijn op erftransformaties, zoveel mogelijk verevenen op de kavel zelf dus. Indien dit niet mogelijk of nodig blijkt, vindt verevening plaats in de vorm van een financiële bijdrage of een kwaliteitsverbetering in de omgeving.

→ de verevening vindt plaats door een versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteit en een goede landschappelijke inpassing.

11. *Voor monumenten en karakteristieke bebouwing wordt altijd maatwerk geleverd.* Monumentale en karakteristieke bebouwing mag niet gesloopt worden. De definitie van wat karakteristiek is, wordt per gemeente bepaald.

→ zie 3

12. *Buitenopslag van goederen en stalling buiten zijn niet toegestaan.*

→ er vindt geen buitenopslag plaats, stalling van werktuigen vindt plaats in de te behouden werktuigenstalling.

13. *Parkeren, laden en lossen dienen plaats te vinden binnen het nieuwe bestemmingsvlak.*

→ hier wordt aan voldaan.

14. *Geen detailhandel anders dan de verkoop van lokaal geproduceerde producten van grondstoffen die grotendeels uit de streek afkomstig zijn.*

→ hier wordt aan voldaan.

Voor het plangebied gelden, naast voornoemde algemene regels, de regels voor de zones met minder dan 50% functieverandering naar wonen. In de zone “minder dan 50% functieverandering naar wonen” gelden de volgende regels:

1. De algemene voorwaarden, zoals hiervoor benoemd.
→ zie hiervoor.
2. Bij minder dan 3.000 m² vrijkomende bebouwing gelden de regels voor hergebruik, zoals weergegeven in de navolgende tabel. Deze regels komen neer op een lager percentage hergebruik of nieuwbouw naarmate de oppervlakte vrijkomende bebouwing toeneemt. Dat betekent dat naarmate er meer vrijkomende bebouwing is, er relatief meer gesloopt moet worden. Op erven met veel vrijkomende bebouwing kan 50% hergebruik leiden tot het ontstaan van minidorpjes van woningen of grote woongebouwen met meerdere wooneenheden. Dat is niet gewenst in deze zone.
→ de ontwikkeling voorziet in de sloop van 937 m² aan bedrijfsgebouwen (excl. silo mestopslag). Dit is minder dan 3.000 m². Hierdoor gelden de randvoorwaarden, zoals opgenomen in de navolgende tabel.
3. De gemeenten zullen bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3.000 m² van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is. Kwalitatieve koppeling aan het woningbouwprogramma zal plaatsvinden bij meer dan drie nieuwe woningen per locatie. Bij drie woningen of minder is de invulling aan de afzonderlijke gemeenten.
→ niet van toepassing.
4. De gemeenten staan naast woongebouwen ook vrijstaande woningen toe op basis van de behoefte aan wonen en werken in het landelijk gebied.
→ de ontwikkeling voorziet in de bouw van een vrijstaande woning. De vrijstaande woning is voor de eigenaar en tevens natuurbeheerder.
5. De gemeenten gaan er van uit dat bij veel vrijkomende gebouwen slopen en nieuwbouw voor wonen meer voor de hand ligt dan verbouwen. Veel agrarische stallen zijn niet geschikt om te verbouwen tot woning. Het niet toestaan van sloop en nieuwbouw zal leiden tot minder winst voor de omgevingskwaliteit. Dit omdat dan minder functieverandering zal plaatsvinden en omdat hergebruik van bestaande gebouwen voor wonen vaak minder zal bijdragen aan verbetering van de omgevingskwaliteit dan het toestaan van nieuwbouw.

Hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bedrijfsbebouwing (exclusief woning)	Mogelijkheden voor hergebruik of vervangende nieuwbouw
@ m ²	Beneden @ m ² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen hergebruik wonen. De minimale hoeveelheid vrijkomende bebouwing (@ m ²) om in aanmerking te komen voor functieverandering naar wonen is nader te bepalen door de gemeente. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Maar de minimale hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing (@ m ²) om in aanmerking te komen voor functieverandering naar wonen is nooit meer dan 500 m ² .
@ m ² tot 1000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning Óf 1 nieuwe vrijstaande woning
1001 tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden Óf 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden Óf 1 nieuwe vrijstaande woning
2001 tot 3000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 3 wooneenheden Óf 1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden en 1 nieuwe woning. Óf 1 nieuw gebouw met 3 wooneenheden Óf 1 nieuw gebouw met 1 woning en 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden. Óf 2 nieuwe vrijstaande woningen
Meer dan 3000 m ²	Aantal woningen/wooneenheden te bepalen op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden

Tabel: Regels voor de zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen

Het plan

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de algemene eisen die zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van het beleid 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. De ontwikkeling voorziet in de sloop van 937 m² aan bedrijfsgebouwen (excl. silo mestopslag). Dit is minder dan 3.000 m² maar meer dan 50% van de bedrijfsgebouwen (nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van 277 m²). Hierdoor gelden de randvoorwaarden, zoals opgenomen in de voorgaande tabel. Bij sloop van 937 m² mag 1 bestaand gebouw worden omgevormd tot 1 woning of 1 nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning met karakteristieke bakhuis en een deel van de voormalige werktuigberging blijven (gedeeltelijk) gehandhaafd en krijgen een reguliere woonbestemming voor twee wooneenheden. In ruil voor de sloop wordt een nieuwe woning op het perceel gebouwd.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan (2009)

Het landschapsontwikkelingsplan is opgesteld voor en door de gemeenten Zutphen, Lochem en Bronckhorst. In het landschapsontwikkelingsplan zijn op het plangebied twee verschillende landschappelijke deelgebieden van toepassing. Het plangebied ligt op het grensgebied van Berkeldal en Het Groote Veld.

Berkeldal: een open rivierdal omgrensd door steilranden

In het Berkeldal liggen geweldige kansen voor de ontwikkeling van Berlewalde. Het Berkeldal tussen Zutphen en Lochem maakt deel uit van het kerngebied van Berlewalde. Het gebied kenmerkt zich door een robuust watersysteem met vloeiveiden en een meanderende Berkel, kunstwerken worden verwijderd. Het relatief open Berkeldal heeft een belangrijke, scherpe landschapsgradiënt en ligt als een smalle open corridor in het dichtbeboste kerngebied van de drie gemeenten. Het contrast wordt versterkt.

Dit gebeurt door de randen van het Berkeldal te benadrukken door herstel van het patroon van houtsingels die vanaf de flanken tot aan het dal reiken. Deze singels kunnen tevens fungeren als ecologische verbindingen. Het open karakter van het dal zelf dient behouden te blijven.

Het Groote Veld

Het Groote Veld kent een landschappelijk grote structuurrijkdom. Boscomplexen, open heidevelden, landbouwgronden en open beekdalen wisselen elkaar af. Er liggen ecologische potenties. Tegenwoordig bestaat het gebied echter voor een groot deel uit bos, dat een sterke monocultuur kent. Toch is juist hier een enorme kwaliteitsslag te behalen door in te zetten op vergroting van de biodiversiteit en ontwikkeling van (natte) natuur. Het primaat ligt in Het Groote Veld bij natuurontwikkeling, maar de grondgebonden landbouw behoudt een plek in Het Groote Veld. Daarnaast liggen er vooral kansen voor verbreding van de agrarische bedrijfsactiviteiten. Te denken valt aan agrarisch natuurbeheer, biologisch boeren of recreatie-gerelateerde activiteiten. Bij beëindiging van veehouderijen worden bouwrechten ten gevolge van grootschalige sloop bij voorkeur verzilverd buiten Het Groote Veld (zie De Hof van Zutphen op dit punt) om de rust en ongereptheid van het gebied te stimuleren. In het Landschapsontwikkelingsplan zijn een aantal essenties voor dit deelgebied genoemd:

- behoud van de grote landschappelijke structuurrijkdom;
- vergroting biodiversiteit en doorbreken monocultuur;
- versterking en vergroting van de aaneengesloten natuurlijke eenheid die Het Groote Veld vormt;
- omvorming oude heidebossen tot meer natuurlijk bos en vergroting areaal open heidevelden;
- natuur- en landschapontwikkeling langs beken;
- zonering van functies.

De gemeenten gebruiken de landschapsontwikkelingsvisie om initiatieven in het buitengebied vanuit landschappelijke optiek tegen het licht te houden. Dat gebeurt vanuit een 'negatieve' en een 'positieve' invalshoek. Vanuit de negatieve invalshoek wordt nagegaan of initiatieven een aantasting kunnen betekenen van de kenmerkende landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied; is een initiatief in strijd met het Berlewalde gedachtengoed? De landschapsontwikkelingsvisie heeft in dit geval een toetsende functie.

De landschapsontwikkelingsvisie geeft een beeld van de landschappelijke ontwikkelingsrichting en van ontwikkelingen in recreatie, wonen, werken en landbouw die bijdragen aan de realisatie van de visie. Aan de hand van de deelgebiedsvisies op het landschap wordt nagegaan of een voorgenomen ingreep of activiteit past binnen de visie. Een initiatief past binnen de visie als deze:

- In de visie genoemd wordt als een mogelijk of gewenst initiatief in het deelgebied waar het initiatief wordt voorgesteld
- Met een redelijke inspanning kan worden aangepast tot een in de visie vermelde gewenste ingreep of activiteit, bijvoorbeeld door omvang of intensiteit aan te passen
- Redelijkerwijs vergelijkbaar is met andere initiatieven die wel expliciet in de visie staan vermeld als gewenst initiatief Belangrijk bij deze vraagstelling is of ontwikkelingen qua aard en intensiteit passen in het gedachtengoed van het beoogde 21e eeuwse Berlewalde of dat deze dit streefbeeld juist belemmeren.

Het Landschapsontwikkelingsplan geeft een nadere toelichting op het gebruik van het plan als kader. De toetsing bestaat uit 5 stappen te weten:

- 1 Is het LOP als toetsingskader op dit initiatief van toepassing?
- 2 Past het initiatief binnen de visie van het LOP?
- 3 Raakt de voorgenomen ingreep de te koesteren landschapskwaliteiten?
- 4 Bepaal de handelingskoers.
- 5 Richt het initiatief in conform één van de vier handelingskoersen.

Ad 1.

Het initiatief valt onder een soort initiatief waarbij het LOP gebruikt moet worden als kader te weten: “functieverandering van bebouwing in het buitengebied”.

Ad 2.

Het initiatief past binnen de deelvisies voor de door het LOP onderscheiden deelgebieden “Het Berkeldal” en “Het Groote Veld” Het functieveranderingsplan draagt bij aan het versterken van de dalrand. De nieuwe woning gaat visueel gezien deel uitmaken van het erf van de te handhaven boerderijwoning en overige gebouwen. Hiertoe wordt een bestaande boomgaard uitgebreid richting de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte-woning. De benodigde verhoging van het maaiveld ten behoeve van de woning sluit aan en is afgestemd op de huidige verhoging van bestaande gebouwen. Door uit te gaan van een zogenaamd “één-erfprincipe” wordt de thans juiste cultuurhistorische ligging van het erf behouden: op de flank van het rivierdal, tussen de hoge zandgronden van Het Groote Veld, en de lager gelegen gronden van de Berkel. Het initiatief draagt bij aan de deelgebiedsvisie van Het Groote Veld in die zin dat de tot Natuur te bestemmen reeds gerealiseerde natuur bijdraagt aan de versterking en vergroting van de aaneengesloten natuurlijke eenheid die Het Groote Veld vormt en de natuur en landschapsontwikkeling langs Beken. De noordgrens van het plangebied is ingericht als natuurvriendelijke oever van de aangrenzende Brummeler Laak.

Ad 3.

Het initiatief raakt de te koesteren landschapskwaliteiten. De vereveningmaatregelen van het plan: de gerealiseerde natuur als zodanig te bestemmen en de aanplant van landschapselementen op het erf en het zogenaamde kalkpompbosje versterken de gestelde kostenkwaliteiten voor het landschap. Het slopen van de voormalige agrarische opstallen en de bouw van de ruimte-voor-ruimtewoning dragen bij aan het bestaande beeld ondanks dat sprake is van het toevoegen van nieuwe bebouwing. Per saldo neemt het gebouwoppervlak af.

Ad 4 en 5.

Tijdens het ontwikkelen van het functieveranderingsplan (Inrichtingsplan bijlage 1 van de toelichting) heeft de gemeente de handelingskoers “Stimuleren & Ondersteunen” gehanteerd. Dat heeft er toe geleid dat op onderhavige situatie wat betreft beeldkwaliteit sprake blijft van één erf en dat de nieuw gerealiseerde natuur gaat vallen onder de provinciale Richtlijn compensatie bos en natuur 1998.

Het plan

De voorgenomen ontwikkeling betreft de transformatie van een voormalig agrarisch erf. Gelet op de ligging van de locatie en de aard van het initiatief is een inrichtingsplan opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling. De bestaande bedrijfswoning met karakteristieke bakhuis en een deel van de voormalige werktuigberging blijven (gedeeltelijk) gehandhaafd en krijgen een reguliere woonbestemming voor twee wooneenheden. In ruil voor de sloop wordt een nieuwe woning op het perceel gebouwd. In de opzet van functieverandering is uitgegaan van een "één erf gedachte". De omvang van de nieuwe kavel bedraagt circa 4.000 m². Het nieuwe bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 277 m². Dit is een royale kavel die aansluit bij de omvang van de reeds aanwezige kavels in de omgeving. Met de beoogde ontwikkeling worden de (hoge) landschapskwaliteit ter plaatse van het plangebied versterkt. De voorgenomen ontwikkeling is hiermee in lijn met het beleid, zoals opgenomen in het 'Landschapsontwikkelingsplan (2009)'.

Gemeentelijke groenatlas

In de Groenatlas Zutphen (2011) worden het "Zutphens Groenbeleid van 1998 tot 2002", het "Groenbeleidsplan van Warnsveld uit 1995" en enkele losse rapporten gebundeld en herzien. Daarnaast is een visie op de groenstructuur ontwikkeld om bestaande en nieuwe ontwikkelingen met betrekking tot ruimte, natuur en milieu voor de periode tot 2020 te kunnen regisseren. De Groenatlas is eind 2012 vastgesteld. De groenatlas geeft aan hoe de gemeente Zutphen staat tegenover groen (de grondhouding) en welke koers de gemeente met haar groenstructuur volgt tot 2040. De koers is vertaald naar een eindbeeld en ontwikkelingsdoelen. De locatie van het initiatief ligt in het buitengebied. Het buitengebied vormt in de visie de landschapsschil die de groenstructuur van de stad en haar uitlopers (voornamelijk wegen en laken) omvat. De groenvisie heeft de visie, doelen en beleid overgenomen uit het LOP.

Het plan

De voorgenomen ontwikkeling is door de landschappelijke inpassing van het woonerf en het bestemmen van een groot deel van het plangebied als 'Natuur' in lijn met het gemeentelijke beleid. Het inpassingsplan is een uitwerking op het 'Landschapsontwikkelingsplan (2009)'.

Structuurvisie Warnsveld

De Structuurvisie Warnsveld is in 2004 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Warnsveld vastgesteld. De hoofddoelstelling van de visie is "het karakter van Warnsveld te behouden als een zelfstandig, in het groen gelegen dorp waar het prettig wonen is". Het beleid is vooral gericht op het beheer van het bestaande dorp en het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Het eigen karakter van Warnsveld wordt geaccentueerd door de groene buitenrand.

Het plangebied ligt in het 'open agrarisch landschap'. De landbouw is de belangrijkste grondgebruiker in het buitengebied. De meeste agrariërs halen hun hoofdinkomen uit de agrarische activiteiten. Het gebied open agrarisch landschap is het gebied met de meeste ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw. Naast de landbouw heeft het gebied echter ook nog andere functies, met name voor wonen en recreatie. Nieuwe voorzieningen voor kleinschalige verblijfsrecreatie en nieuwe woningen in vrijkomende agrarische bebouwing kunnen in principe worden toegelaten, mits zij de ontwikkelingen van de agrarische bedrijven niet in de weg staan. Om een visuele verarming van

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

Het plan

Voorliggend plan past binnen de structuurvisie Warnsveld. Bij de ontwikkeling wordt deels gebruikt gemaakt van bestaande (agrarische) bebouwing. De overige bebouwing wordt landschappelijk ingepast en er wordt nieuwe natuur ontwikkeld. De landschappelijke, cultuurhistorische waarden blijven behouden.

Woonvisie 2013-2017

Op 4 juni 2013 heeft de gemeenteraad van Zutphen de woonvisie 2013-2017 vastgesteld met de titel: Ik woon in Zutphen! Deze begint met een blik op de lange termijn. De stip op de horizon (2025) is dat bewoners er trots op zijn om in de gemeente Zutphen te wonen vanwege de aantrekkelijke historische en levendige binnenstad, de eigenheid van de wijken en het karaktervolle dorp Warnsveld, waarbij alle stedelijke voorzieningen aanwezig zijn en de natuur toch dichtbij is. Stad en dorp zijn van een zodanige schaal dat de menselijke maat behouden is gebleven en bieden een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor alle typen huishoudens. De nadruk in de woonvisie voor de periode 2013-2017 ligt daarom niet meer op bouwen, bouwen, bouwen, zoals in voorgaande jaren, maar op het vergroten van de aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad en woonomgeving voor de bewoners en nieuwe inwoners. Nieuwbouw is aanvullend en moet extra kwaliteit toevoegen.

Nieuwbouw in het buitengebied is mogelijk op basis van beleid vastgesteld door de gemeenten in de Stedendriehoek. Dit beleidskader met de titel 'Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies' (2008) geeft de mogelijkheden aan voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. De regeling maakt het, onder voorwaarden, mogelijk dat wanneer een agrarisch bedrijf in het buitengebied van een gemeente vrijkomt, na sloop één of meerdere woningen mogen worden teruggebouwd. Zutphen kiest er in dit verband voor om alleen mee te werken aan plannen waarmee in of vóór 2012 al is ingestemd. Nieuwe initiatieven in het buitengebied kunnen pas worden gehonoreerd als er nader beleid is over het vervangen van vrijkomende agrarische bebouwing door woningen. De reden hiervoor is de maximale woningbouwtaakstelling.

Het plan

Voorliggend plan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning en de splitsing van een bestaande woning in het kader van functieverandering in het buitengebied waarmee voor 2012 al is ingestemd. Het bestemmingsplan is hiermee in lijn met de uitgangspunten uit de woonvisie en is door de welstandscommissie positief beoordeeld.

Welstandsnota

In de welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

Het welstandsbeleid heeft naast algemene uitgangspunten ook gebiedsgerichte uitgangspunten. Het plangebied behoort tot het buitengebied. Het buitengebied van Zutphen vormt een wezenlijk onderdeel van de stad en is op veel plekken in de stad voelbaar aanwezig. Voor dit gebied zijn de volgende beleidsuitgangspunten opgenomen:

- ontwikkeling in samenhang met het omringende landschap;
- versterken van bestaande waarden.

Ten aanzien van voormalige agrarische complexen is vastgelegd dat bij bouwplannen op erven die de traditionele bouwkunst weerspiegelen de aanwezige bebouwingskarakteristiek en/of de bebouwingskarakteristiek van de omgeving een rol moet spelen.

Het plan

De specifieke beeldkwaliteitskaders en het inrichtingsplan zoals opgenomen in de bijlage en verwoord in paragraaf 2.2 sluiten aan bij de uitgangspunten uit de welstandsnota.

3.1.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een woningsplitsing van een voormalige bedrijfswoning en in de nieuwbouw van een woning in het kader van vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied. De mogelijkheden voor rood-voor-rood in Zutphen worden bepaald door het beleid, zoals dat is geformuleerd door de Stedendriehoek. Dit beleid is beschreven in de nota 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. Dit regionale beleid treedt in de plaats van het generieke beleid zoals dat is verwoord in het Streekplan Gelderland 2005. De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met dat beleid. Het plan wordt landschappelijk ingepast en tevens wordt nieuwe natuur gerealiseerd in het plangebied. Op deze manier draagt het bij aan de versterking van de kwaliteiten van de directe omgeving.

3.2 Milieuaspecten

Ten behoeve van het aantonen van de haalbaarheid van dit plan is onderzoek verricht naar de milieuaspecten, zoals bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzoneering, geurhinder en externe veiligheid. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre het initiatief past binnen wettelijke normen en beleid van de aspecten water, flora en fauna, archeologie, verkeer en parkeren en de economische uitvoerbaarheid. Voorliggende paragraaf geeft de resultaten van de haalbaarheidstoets weer.

3.2.1 Bodem

Voor de vaststelling van een bestemmingsplan dient in verband met de uitvoerbaarheid een reëel beeld aanwezig te zijn van de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functies.

Het plangebied

In januari 2011 is een verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd in het plangebied. Dit onderzoek is bijgevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies zijn hieronder verwoord.

Zintuiglijk zijn in de bovengrond sporen puin en kolengruis en in de ondergrond brokjes asfalt waargenomen, welke kunnen duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er zijn visueel geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PCB. In de ondergrond zijn lichte verontreinigingen met minerale olie, PCB en PAK gemeten. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Het gronddepot aan de oostzijde van de locatie is indicatief onderzocht. Hieruit blijkt dat alleen het gehalte aan cadmium licht verhoogd is gemeten.

Conclusie

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Milieuhygiënisch zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied.

Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar is. Als grond vrijkomt en wordt hergebruikt buiten de locatie, dan zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

3.2.2 Geluid

Ingevolge de Wet geluidshinder (Wgh) dient bij de ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met de aspecten wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. In deze wet zijn normen opgenomen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen (woningen, ziekenhuizen, scholen e.d.) en normen voor de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen in ruimten binnen gebouwen.

Het plangebied

Het plangebied ligt aan de Lage Lochemseweg. Deze weg heeft een maximaal toegestane snelheid van 60 km/uur. Om deze reden moet een akoestisch onderzoek uitgevoerd worden naar de geluidbelasting van het wegverkeer op de bestaande te splitsen woning en de nieuwe woning. De gemeente Zutphen heeft de geluidbelasting berekend.

Uit verkeerstellingen van het jaar 2010 blijkt dat het weekdaggemiddelde op de Lage Lochemseweg 577 motorvoertuigen bedraagt. Gerekend met autonome groei van 1,5 % (voor het jaar 2023, de aankomende 10 jaar) betekent dit een weekdaggemiddelde van 683 motorvoertuigen in 2023. Bij een afstand van 12,5 meter bestaande woning en de nieuw te bouwen woning op circa 39 meter van de Lage Lochemseweg en een verharding van asfalt bedraagt het geluidsniveau minder dan 48 dB. Uit toetsing aan het verkeers- en milieumodel van de gemeente Zutphen (gebaseerd op het Reken en meetvoorschrift geluid 2012) blijkt dat bij een afstand van 12,5 meter voor de be-

¹ Van der Poel Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Lage Lochemseweg 33 Warnsveld, februari 2011, projectnummer: 11101.037.

staande woning en de nieuw te bouwen woning op circa 39 meter van de Lage Lochemseweg en een verharding van asfalt het geluidsniveau minder dan 48 dB bedraagt. Dit betekent dat er geen hogere grenswaarden procedure voor geluid hoeft te worden gevolgd.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_{23}) en fijnstof (PM_{10}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het betreft hierbij onder andere de volgende gevallen:

- voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (met één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (met twee gelijke ontsluitingswegen) hoeft geen beoordeling op luchtkwaliteit plaats te vinden;
- voor infrastructuur bij minder dan 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie) hoeft ook geen beoordeling op luchtkwaliteit plaats te vinden;
- voor kantoorlocaties met minder dan 100.000 m² brutovloeroppervlak bij één ontsluitende weg, of 200.000 m² brutovloeroppervlak bij twee ontsluitende wegen, hoeft ook geen beoordeling op luchtkwaliteit plaats te vinden.

Het plangebied

Binnen het plangebied wordt één nieuwe woning gerealiseerd en er wordt een extra woning mogelijk gemaakt middels woningsplitsing. Uit de "rapportage luchtkwaliteit 2006" blijkt dat er voor deze weg vanaf 2007 geen overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvindt. Tevens draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging (minder dan 1.500 woningen en minder dan 3 % toename = minder dan 1,2 microgram per m³). Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavige initiatief.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering en geur

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet rekening worden gehouden met voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-publicatie geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Het plangebied

Ten behoeve van het plan wordt de agrarische functie van het plangebied beëindigd. De bestaande woning wordt gesplitst in twee (burger)woningen en een nieuwe woning wordt in het plangebied gebouwd. Er is onderzocht of dit mogelijk is in relatie tot de omliggende bedrijven en of de nieuwe woningen niet zorgen voor belemmeringen voor deze omliggende bedrijven. De dichtstbijzijnde veehouderij is de melkrundveehouderij Lage Lochemseweg 31. Dit bedrijf ligt op een afstand van 140 meter van het plangebied. De afstand bedraagt meer dan de afstandsnorm van 50 meter, zoals opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij. Nader onderzoek naar het aspect geur kan achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.2.5 Externe veiligheid

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond moet worden of er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten met betrekking tot het gebruik, de opslag, de productie en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen, waterwegen en/of via buisleidingen bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten

enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen. Hierin staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

Het plangebied

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van het plangebied. Van deze afbeelding is af te lezen dat er geen Bevi-inrichtingen en/of buisleidingen aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. De locatie bevindt zich eveneens niet in het invloedsgebied van een transportroute voor gevaarlijke stoffen².



Uitsnede risicokaart ter hoogte van het plangebied (rode vlakaanduiding)

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief. Voor het plan is geen groepsrisicoberekening uitgevoerd en een nadere verantwoording van het groepsrisico kan achterwege blijven.

3.3 Water

Nationaal Waterplan 2009-2015

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en gaat in op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. In het waterplan heeft het kabinet aangegeven de ambi-

² Gemeente Zutphen, milieuadvies aan RO, 28-06-2011.

ties te willen vergroten en te streven naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Omgekeerd moet de waterbeheerder zich bewust zijn van het feit dat in een gebied meer dan alleen waterdoelen gerealiseerd moeten worden. Hij moet anticiperen op ruimtelijk-economische ontwikkelingen. Bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen is het verplicht om in een vroegtijdig stadium een watertoets uit te voeren. In deze watertoets worden de kwantitatieve en kwalitatieve gevolgen voor het watersysteem onderzocht.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)-plannen van het rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied ligt in een beschermingszone voor natte natuur. Voor deze gebieden geldt een minimale 'stand still' bescherming. Veranderingen in de waterhuishouding mogen in ieder geval niet nadelig zijn voor de natuurdoelen ter plekke. In de aangewezen beschermingszones natte landnatuur zijn ruimtelijke en waterhuishoudkundige ontwikkelingen die natuurwaarden negatief beïnvloeden in principe niet toegestaan. De gemeenten regelen de bescherming van natte landnatuur binnen de EHS en de bijbehorende beschermingszones in de regels van hun bestemmingsplannen.

Watervisie, Waterschap Rijn en IJssel

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruikvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Zo'n watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij ruimtelijke plannen. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfilteerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel wordt daardoor minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Waterbeheerplan, Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft eind 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010 – 2015. In het Waterbeheerplan 2010-2015 heeft het waterschap Rijn en IJssel de beleidsdoelstellingen van het rijk en de provincie uitgewerkt en vormgegeven voor het waterbeheer. Dit plan is opgesteld in samenwerking met

vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Het waterbeheerplan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Waterplan Zutphen, Visie op water, voor nu en later

Het waterplan Zutphen geeft een visie op het watersysteem van de gemeente dat is opgesteld door de gezamenlijke waterpartners: gemeente Zutphen, waterschap Rijn en IJssel, Waterschap Veluwe en Vitens. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet altijd een watertoets-procedure gevolgd worden. Nieuwe gebieden worden in principe niet afgekoppeld en in de inrichting moet voldoende ruimte zijn gereserveerd voor waterberging. Bij voorkeur in combinatie met groen. Ook moet voldoende worden getoetst of de capaciteit van het bestaande rioleringsstelsel voldoende is om nieuwe uitbreidingen op het bestaande stelsel aan te sluiten. Ook de afvoerstructuur voor het geïnfiltreerde water dient voldoende aandacht te krijgen.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient ook voldoende ruimte gereserveerd te worden voor schouwpaden langs oppervlaktewater en lopen de particuliere eigendommen niet door tot aan het oppervlaktewater. Bij de aanleg van nieuwe bruggen dient de hoogte voldoende te zijn om in vorstperiodes onder de brug door te kunnen schaatsen.

Gemeentelijk Hemelwaterplan

Bij hevige neerslag kan het riool de hoeveelheid regenwater niet meer aan, waardoor dit regenwater op straat blijft staan en overlast veroorzaakt. Om deze wateroverlast zoveel mogelijk te voorkomen en op een duurzame manier om te gaan met regenwater, wil de gemeente Zutphen waar mogelijk, schoon regenwater afkoppelen van de riolering. Hiermee draagt de gemeente bij aan een schonere leefomgeving, een beter milieu en lagere kosten voor inzameling en transport van afvalwater. Ook zorgt een goede afkoppeling ervoor dat de grond onder gebieden die bestraat zijn niet verdroogt en dat de grondwaterspiegel op het juiste peil blijft.

Het plangebied

Ten behoeve van het plan is in deze paragraaf een watertoets opgesteld. Deze watertoets bevat met name de watertoetstabel van het waterschap Rijn en IJssel. Op basis van de watertoetstabel wordt een toelichting gegeven op enkele relevante waterhuishoudkundige thema's.

Watertoetstabel

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³ per uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Ja	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Voor het plan dient een beperkte watertoets worden uitgevoerd. In de navolgende alinea's is deze watertoets uitgewerkt.

Wateroverlast (oppervlakte water)

De nieuwe woning wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel. Enkel het afvalwater wordt via dit riool afgevoerd. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich in een natte Ecologische Verbindingszone (EVZ). De beoogde ontwikkeling is geen belemmering voor de EVZ, omdat het verharde oppervlak afneemt. Daarnaast wordt het gebied landschappelijk ingericht waarbij rekening wordt gehouden met de natuurdoelen en de waterhuishouding. Het aangelegde natuurgebied draagt hier juist aan bij.

Advies waterschap

Op 7 oktober 2013 heeft het Waterschap Rijn en IJssel haar advies op het bestemmingsplan uitgebracht. Naar aanleiding van het advies is de watertoetstabel aangepast. Het waterschap adviseert positief over de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

3.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. In de natuurwetgeving kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming. Soortbescherming vindt plaats via de Flora- en faunawet. De gebiedsbescherming gebeurt via de Natuurbeschermingswet 1998.

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europees Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de al bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortbescherming is de status als EHS niet verankerd in de natuurwetgeving, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren (beschermde flora- en faunasoorten). Ruimtelijk-

ke ontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat beschermde soorten in het geding komen. Als dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing aangevraagd worden. Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is het noodzakelijk hiernaar onderzoek te doen.

Tevens geldt de zorgplicht. De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor wilde planten en dieren en hun leefomgeving. Deze zorgplicht is altijd geldig en geldt voor alle planten en dieren, ook als er een ontheffing is verleend. Onnodig lijden dient zoveel mogelijk te worden beperkt.

Het plangebied

De realisatie van de nieuwe woning vormt in wezen een negatieve invloed op de doelstellingen in het kader van de EHS. Echter, de ruimtelijke ingreep wordt ruim gecompenseerd. De bestaande agrarische activiteiten worden gestaakt, waardoor een ammoniakreductie op het naastgelegen natuurgebied ontstaat. Tevens wordt een groot deel van de bestaande opstallen gesloopt en is en wordt er nieuwe natuur ontwikkeld. Deze nieuwe natuur is afgestemd op de kernkwaliteiten en doelsoorten van de EHS. Op deze wijze levert het plan bij een bijdrage aan de versterking en realisatie van de EHS. Gezien de ligging van het plangebied aan het Warkense veld ligt het in de veronderstelling dat er in de directe omgeving beschermde (gebouwbewonende) diersoorten voorkomen. Over het algemeen geldt voor deze soorten een zwaardere beschermingsregime in het kader van de Flora- en faunawet. Het gaat hier met name om eventuele verblijfplaatsen voor vleermuizen, (roof)vogels en steenmarters.

Het type bebouwing van de te slopen gebouwen (geen spouw, dakpannen en dergelijke) geeft geen aanleiding om aan te nemen dat er enige vorm van vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig kunnen zijn. Daarnaast zijn er geen sporen, uitwerpselen of andere uiterlijke kenmerken binnen of in de directe omgeving van de bebouwing gevonden. De sloop van de bestaande bebouwing zal geen negatieve effecten opleveren op de eventueel in de omgeving aanwezige gebouwbewonende soorten (de vaste rust- of verblijfplaatsen).

Wel bevinden er zich met name onder de open overkapping van de werktuigenberging een veelheid aan broedende vogelsoorten. Het betrof geen soorten waarvan de nesten jaarronde bescherming genieten. De start van de werkzaamheden zal moeten plaatsvinden nadat de vogels hun nesten hebben verlaten. Alle broedvogels in Nederland zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.

De bouwactiviteiten van de nieuw te realiseren woning gaan plaatsvinden op de locatie waarop zich de huidige kippenschuur bevindt. Op deze locatie en in de directe omgeving daarvan komen geen beschermde flora voor, daarnaast zijn geen aanwijzingen gevonden om aan te nemen dat beschermde diersoorten (grondgebonden zoogdieren, vissen, amfibieën danwel reptielen) zich op of in de bodem bevinden.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.5 Archeologie en cultuurhistorie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Deze nationale wet vloeit voort uit het Europese Verdrag van Malta. Uitgangspunt van de Wet op de archeologische monumentenzorg is het, waar nodig, beschermen van archeologische waarden. Artikel 38 geeft aan dat rekening gehouden moet worden met de aanwezige en/of te verwachten monumenten. De wet is alleen van toepassing op (op)nieuw vast te stellen bestemmingsplannen. Binnen de bepalingen van deze wet moet de gemeente de verantwoordelijkheid nemen voor het streven naar behoud 'in situ'. Ook moet de gemeente vroegtijdig het behoud van archeologische waarden afwegen tegen andere maatschappelijke belangen. Gemeenten moeten hun eigen archeologiebeleid opstellen en hier uitvoering aan geven.

De wet eist archeologisch vooronderzoek om de belangen goed af te kunnen wegen. De onderzoeksplicht is echter niet van toepassing op projecten met een oppervlakte kleiner dan 100 m². Dit is het zogeheten archeologische vrijstellingenbeleid. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om (in een gemeentelijke regeling) een andere oppervlakte dan 100 m² vrij te stellen van de onderzoeksplicht. Overigens vallen activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning is vereist buiten de werkingssfeer van de wet.

Gemeentelijk archeologiebeleid

De archeologische waarden in Zutphen zijn in beeld gebracht op de archeologische waardenkaart, die in 2012 is geactualiseerd. Door de gemeente is een archeologische beleidsadvieskaart opgesteld. Deze kaart geeft inzicht in de bekende en te verwachten archeologische waarden binnen de gemeente. Aan deze waarden wordt een advies gekoppeld voor het te voeren beleid. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebieden met een bekende waarde en gebieden met een hoge, middelhoge en lage archeologische verwachtingswaarde.

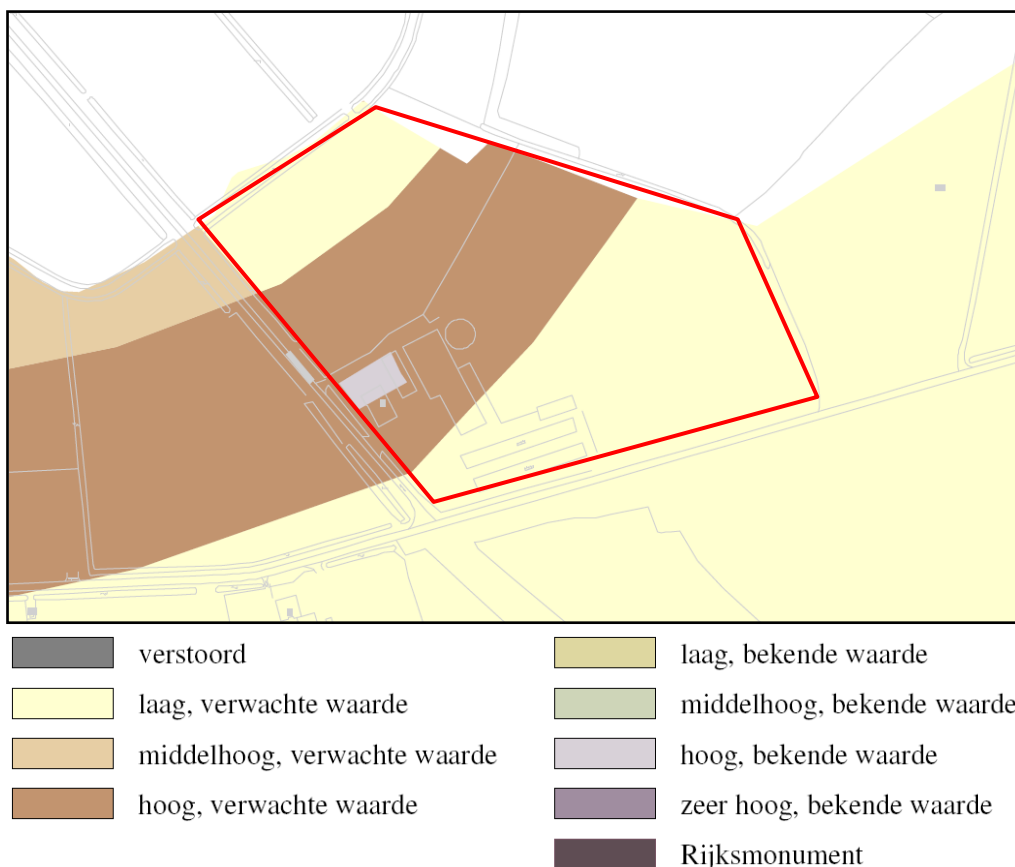
Beleid voor cultuurhistorie

In het kader van de modernisering van de monumentenzorg wordt ernaar gestreefd een generieke bescherming van cultuurhistorische waarden vooraf in het proces van de ruimtelijke ordening te brengen, waardoor vermindering van sectorale regelgeving achteraf mogelijk is. Om dit streven te bereiken is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) gewijzigd. De wijziging houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan een beschrijving moet worden gegeven van de wijze waarop met de in een plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het plangebied

Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart heeft het middelste deel van het plangebied een 'hoge trefkans' op archeologische waarden. Het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied hebben een 'lage trefkans' op archeologische waarden. Voor een klein gedeelte van het plangebied geldt een hoge, bekende archeologische waarde.



Archeologische verwachtingskaart

De locatie waar de nieuwe woning wordt gebouwd heeft een lage archeologische verwachtingswaarde. Voor gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde geldt dat alle bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld voorafgegaan dienen te worden door een archeologisch vooronderzoek. De realisatie van de nieuwe woning betreft een kleiner oppervlak dan 10.000 m². Een archeologisch vooronderzoek is dus niet noodzakelijk. Om de (eventueel aanwezige) archeologische waarden in het plangebied te beschermen zijn drie dubbelbestemmingen opgenomen.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden die vragen om een nadere verantwoording of inpassing van het plan. De bestaande boerderij uit 1933, de werktuigenberging en het karakteristieke bakhuisje blijven behouden en worden in het nieuwe erf geïntegreerd. In het inrichtingsplan zijn daarnaast kaders opgenomen die uitgaan van het zoveel mogelijk behouden van de opzet van het agrarische erf. Hiermee blijft de oorspronkelijke functie en ontstaansgeschiedenis van het gebied beleefbaar.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

3.6 Verkeer en parkeren

Nieuwe ontwikkelingen mogen niet leiden tot problemen met de verkeersafwikkeling in de omgeving. Tevens mogen ze de parkeerdruk in de directe omgeving niet significant toenemen.

Het plangebied

Binnen het plangebied wordt één nieuwe woning gebouwd en wordt een bestaande woning gesplitst. Door het verdwijnen van het agrarische bedrijf op het plangebied, nemen de verkeersbewegingen ten behoeve van dit bedrijf af. Door de afname van deze verkeersbewegingen blijft voldoende capaciteit op de wegen over voor de verkeersbewegingen van en naar de woning.

De benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van de 3 woningen worden op eigen terrein gerealiseerd. Op het perceel is voldoende ruimte om de auto's te parkeren, zodat eventuele bezoekers ook in het plangebied kunnen parkeren. Hierdoor ontstaat geen extra parkeerdruk op de omgeving en/of langs de Lage Lochemseweg zelf.

Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Energie en duurzaam bouwen

De gemeente Zutphen heeft een energiebeleid opgesteld dat zich richt op duurzaam bouwen. Voor het plangebied geldt dat de wettelijke EPC aangehouden moet worden. Verder wordt geadviseerd om Lage temperatuurverwarming (LTV) in de woning toe te passen en verder zo veel mogelijk duurzaam te bouwen.

Onder een LTV wordt meestal vloer- of wandverwarming verstaan. Het temperatuurniveau van het LTV-systeem (tot 55°C) ligt veel dichterbij het gevraagde temperatuurniveau in ruimten (circa 20°C), wat doelmatiger is dan het verwarmen van water tot veel hogere temperaturen (70-90°C), zoals traditionele systemen doen. HR-ketels leveren in combinatie met LTV een nog hoger rendement door een efficiëntere terugwinning van de warmte uit rookgassen. Warmte uit warmtedistributienetten wordt veel beter benut, omdat het water in de entten een lagere temperatuur kan hebben, waardoor veel minder warmteverlies optreedt. LTV maakt bovendien efficiëntere benutting van duurzame energiebronnen als zonne-energie en aardwarmte mogelijk. Bij de meeste duurzame energiebronnen is LTV zelfs een voorwaarde, zoals bij warmte-/koudeopslag (WKO). Voor de gebruiker kent LTV, naast energiebesparing, ook nog andere voordelen: een betere kwaliteit van de binnenlucht en een aanzienlijk beter thermisch comfort, een verbeterde geluidisolatie van de scheidingsconstructie, een daling in de hoeveelheid huisstofmijt door hogere vloertemperatuur in de winter. Daarnaast zijn er geen radiatoren nodig, zodat de ruimte vrij indeelbaar is.

Wat betreft duurzaam bouwen wordt geadviseerd om bij het ontwerp van de nieuwe woning de kostenneutrale maatregelen uit bijvoorbeeld het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen mee te nemen. Door bij het ontwerp al rekening te houden met deze maatregelen zijn er geen meerkosten.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met deze herziening en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het plangebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Door middel van een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt dit juridisch vastgelegd. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (het overgangsrecht is hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden). Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

En een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels, zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden, zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding dat betrekking heeft op een vlak op die kaart. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels, algemene procedureregels en uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning'

ning', 'sloopvergunning', 'onthefing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

4.2.2 De bestemmingen

Aan de gronden in het plangebied zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - 1', 'Wonen' en 'Natuur' toegekend. Daarnaast zijn 4 dubbelbestemmingen ten behoeve van archeologie opgenomen. In de navolgende alinea's zijn per bestemming de belangrijkste gebruik- en bouwmogelijkheden beschreven.

'Agrarisch met waarden - 1'

De gronden waaraan de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' is toegekend, zijn bedoeld voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden. In dit gebied mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De maximale hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen bedraagt 1,5 m.

'Natuur'

De gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden en voor extensieve dagrecreatie. Het uitvoeren van bepaalde aanlegactiviteiten is gekoppeld aan een omgevingsvergunning. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan, waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

'Wonen'

De gronden die bestemd zijn als 'Wonen' zijn bedoeld voor maximaal drie woningen, waarbij inwoning is toegestaan. Daarnaast zijn water en voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan en bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen en erven. De woningen moeten worden gebouwd bin-

nen het bouwvlak. De inhoud bedraagt maximaal 600 m³. De maximale goothoogte bedraagt 2,8 meter en de maximale bouwhoogte bedraagt 5,7 meter. De nieuwe woning wordt uitgevoerd met een lessenaarsdak. Bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen.

Dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie

In het plangebied zijn zogenaamde dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen zijn op de verbeelding aangegeven gebieden waar naast de eigenlijke, materiële bestemming een specifiek belang geldt. Het gaat om de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie;
- Waarde - Archeologische verwachting 1;
- Waarde - Archeologische verwachting 3.

De dubbelbestemmingen zijn bedoeld voor de bescherming van aan de bodem eigen zijnde (te verwachten) archeologische waarden. Per dubbelbestemming is de maximale oppervlakte en maximale diepte geregeld waarvoor een archeologische onderzoekspllicht geldt. Normaal gebruik, beheer en onderhoud van de gronden is uitgesloten van de archeologische onderzoekspllicht.

4.2.3 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

Dit hoofdstuk bevat de resultaten uit de procedure.

5.1 Vooroverleg

Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg verzonden aan de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

In het kader van het vooroverleg is het concept-ontwerpbestemmingsplan Lage Lochemseweg 33 Warnsveld verzonden aan:

- provincie Gelderland;
- Waterschap Rijn&IJssel.

Beide instanties hebben aangegeven positief te zijn over de plannen en hebben aangegeven dat de plannen geen aanleiding zijn om op- of aanmerkingen te maken.

5.2 Ontwerp

Van 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 heeft het ontwerpbestemmingsplan Lage Lochemseweg 33 Warnsveld voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier en de Staatscourant van 23 april 2014. Gedurende de termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

5.3 Vaststelling

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor zes weken ter inzage gelegd worden (beroepstermijn). In deze periode kan beroep ingesteld worden tegen het plan. Indien dit niet gebeurt is het bestemmingsplan na deze zes weken onherroepelijk.