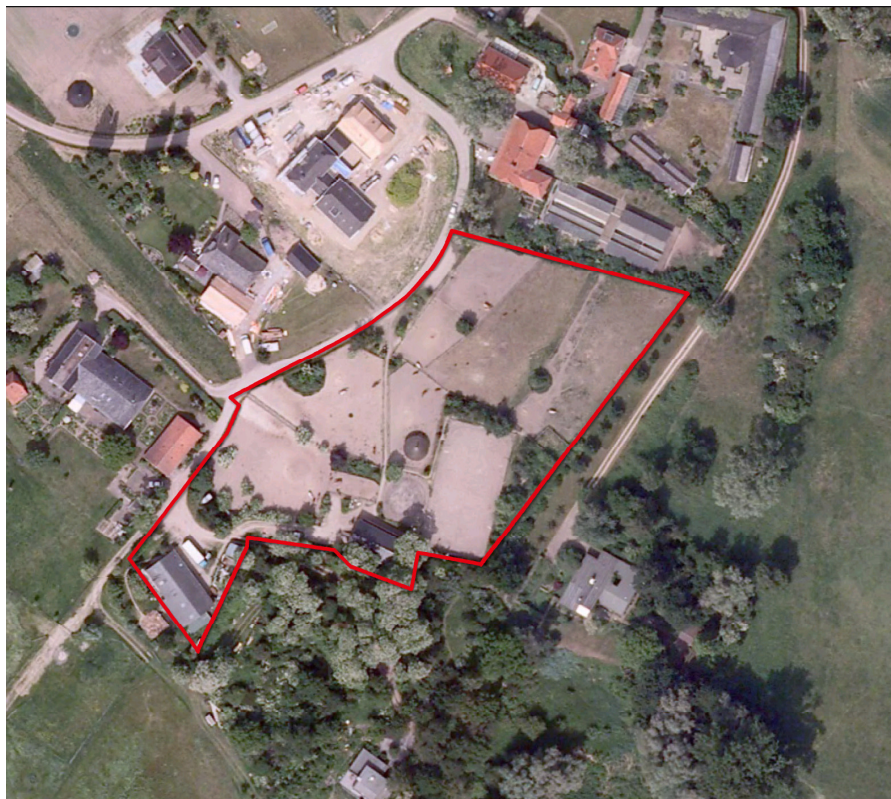


Bestemmingsplan 'De Eenhoorn, Bronsbergen'

Gemeente Zutphen



maakt het werkelijk



Praedium maakt het werkelijk

Bestemmingsplan 'De Eenhoorn, Bronsbergen',
Gemeente Zutphen

IDN-nummer: NL.IMRO.0301.bp1502Bronsberg4c-va01

Veghel, november 2012

Contactpersoon:
Drs. G. Stoffelen

Bezoek adres:
Marshallweg 5
5466 AH Veghel
T: 0413 385 820
F: 0413 385 829
E: info@praedium.eu
I: www.praedium.eu

Postadres:
Postbus 69
5460 AB Veghel

INHOUDSOPGAVE

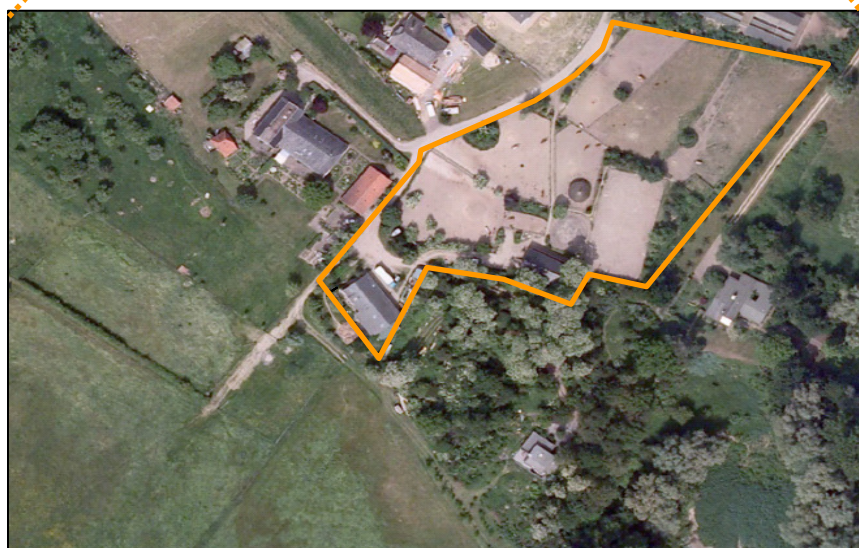
1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	LEESWIJZER	5
2.	HET PLAN	7
2.1	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	7
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE	7
2.4	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	7
2.5	STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING.....	11
3.	WETTELIJK- EN BELEIDSKADERS	12
3.1	RIJKSBELEID.....	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
4.	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	GELUID	17
4.2	LUCHT.....	17
4.3	GEUR.....	18
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	18
4.5	FLORA EN FAUNA	19
4.6	WATER.....	23
4.7	BODEM.....	27
4.8	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE.....	28
4.9	VERKEER EN PARKEREN.....	29
4.10	KABELS EN LEIDINGEN.....	29
5.	HAALBAARHEID.....	30
6.	PROCEDURE.....	31
6.1	GEVOLGDE PROCEDURE	31
6.2	VERSLAG BRO-OVERLEG	31
6.3	ZIENSWIJZE	31
7.	JURIDISCHE TOELICHTING	32

REGELS

VERBEELDING

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek, Adviesburo van der Boom, 21 juni 2011.
2. Offerte archeologisch onderzoek Bronsbergen 4c, Gemeente Zutphen, 30 juni 2011.
3. Overleg ex artikel 3.1.1. Voorontwerp- bestemmingsplan Functieverandering Bronsbergen 4c, Provincie Gelderland, 31 maart 2009.
4. Verkennend bodemonderzoek de Klinker, november 2011
5. Inrichting- en beheerplan De Eenhoorn, Bronsbergen 4c, Praedium, november 2012.
6. Voorlopige reactie ex artikel 3.1.1. Voorontwerp- bestemmingsplan Functieverandering Bronsbergen 4c, Waterschap Rijn en IJssel, 2 februari 2012.
7. Nota 'Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan De Eenhoorn, Bronsbergen'.



Kaart 1. Luchtfoto plangebied

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een initiatief binnen de gemeente Zutphen aan de weg Bronsbergen 4c te Zutphen.

Op basis van het functieveranderingsbeleid is het plan bedacht de agrarische bedrijfsvoering op het perceel Bronsbergen 4c te beëindigen. Het huidige gebruik behelst een therapeutisch paardencentrum. Ten behoeve van deze functie is een bedrijfswoning gebouwd en zijn een aantal stallen in gebruik. Door middel van het functieveranderingsbeleid "Waar stallen verdwijnen; oude erven nieuwe functies" is het mogelijk de huidige bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en de stallen te slopen. Voor de te slopen stallen mag een nieuwe burgerwoning worden teruggebouwd.

De bestaande bedrijfswoning zal door de initiatiefnemer als woning worden gebruikt. Een in 2010 gebouwde paardenstal zal worden gebruikt voor het hobbymatig houden van dieren. Binnendijks wordt op het terrein van het paardencentrum een bouwkwavel gerealiseerd waar de nieuwe burgerwoning mag worden gebouwd.

Het vigerend bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de uitvoering van de plannen. Om die reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld zodat medewerking kan worden verleend aan het initiatief.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie geschetst. Hoofdstuk 3 bevat het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit omgevingsaspecten beoordeeld en onderbouwd. De haalbaarheid van het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat de gevolgde procedure, de vooroverlegreacties en inspraakreacties. Als laatste zijn in hoofdstuk 7 de juridische toelichting op de regels en de verbeelding opgenomen. De verbeelding en de regels zitten achter hoofdstuk 7. Als bijlagen zijn diverse onderzoeken en een inrichting- en beheerplan bijgevoegd.



Foto 1. Weg Bronsbergen met aan linkerzijde de stal



Foto 2. Doorkijk naar uiterwaarden rechts van de stal



Foto 3. Nieuwbouw in Bronsbergen tegenover projectlocatie

2. HET PLAN

2.1 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 1e herziening Bestemmingsplan “Buitengebied-Zuid”, januari 2002, van de gemeente Zutphen. De projectlocatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming Manege met dubbelbestemming Waterstaattoeleinden. Daarnaast bevindt zich binnen de projectlocatie een waterkering en is de aanduiding ‘bodembeschermingsgebied groep II’ en ‘gebied met archeologische waarden’ van toepassing.

2.2 Huidige situatie plangebied

De projectlocatie bestaat uit een perceel van 1 hectare met de bestemming manege. De stal van de manege is gelegen in de uiterwaarden en is 200m² groot met 100m² erfverharding.

De projectlocatie is gelegen in het gehucht Bronsbergen ten zuiden van Zutphen. Binnen de projectlocatie is tevens een bedrijfswoning gelegen met een stalling voor paarden, een bergkap, een rijbak en een hooimijt. De stalling voor paarden zal worden gebruikt om na de bedrijfsbeëindiging nog een aantal paarden hobbymatig te houden.

2.3 Toekomstige situatie

De inrichtingsschets van de projectlocatie; figuur 1, geeft een beeld van de toekomstige situatie. In het kader van het beleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen wordt een bouwkaal gerealiseerd in ruil voor de sanering van de stal. Het nieuwe woonhuis (circa 100m²) wordt op een nieuwe locatie gebouwd aan de noordzijde van het plangebied. De manege wordt volledig gesaneerd en alle manegeactiviteiten worden gestaakt. In de toekomstige situatie zal de huidige bedrijfswoning een burgerwoning zijn met bijgebouwen voor het hobbymatig houden van paarden. In 2010 is hiervoor reeds een stal gebouwd waarin vier paardenboxen zijn gemaakt. Deze boxen zullen gebruikt worden om na de bedrijfsbeëindiging nog een aantal paarden te verzorgen, die door hun leeftijd geen handelswaarde meer hebben.

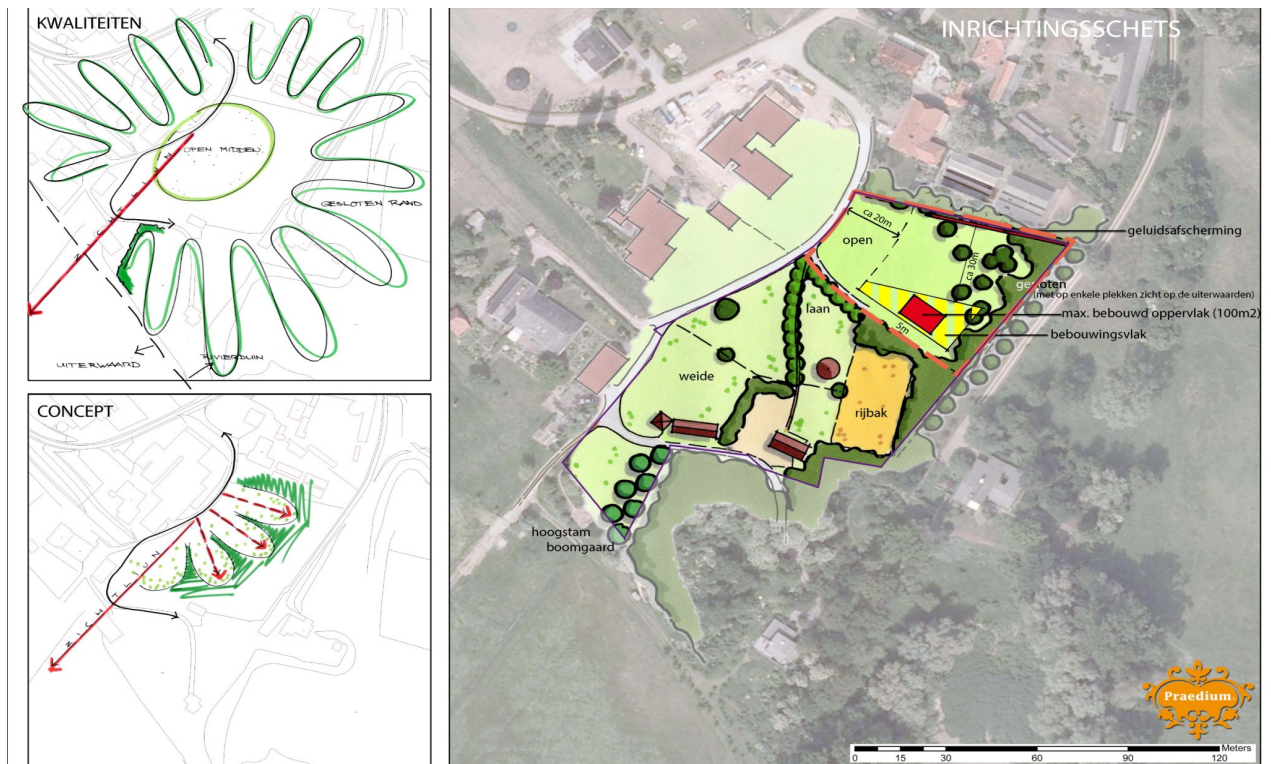
In paragraaf 2.3 ‘Landschappelijke inpassing’ wordt ingegaan op de toekomstige inrichting van de projectlocatie en de situering van de bouwkaal in het gehucht Bronsbergen. Bij de inrichting van de projectlocatie worden een aantal maatregelen uitgevoerd in het kader van de in het Beleidskader Functieverandering omschreven compensatiemaatregel, met het doel natuur te ontwikkelen. Deze maatregelen zijn weergegeven in figuur 2. De plek van de te saneren stal wordt omgezet naar natuur. De overige grond wordt omgezet naar de bestemming wonen.

2.4 Landschappelijke inpassing

De projectlocatie ligt op de rivierduin De Bronsbergen. Een rivierduin is een zandafzetting die is ontstaan door verstuiwen van zand dat door de rivier zelf afgezet. Dit was mogelijk omdat op dat moment het water in de rivier laag stond. In latere perioden heeft de rivier hier weer kleiig materiaal omheen afgezet. Het gevolg hiervan is dat er een hoger gelegen zandige plek ontstond, omgeven door een lager gelegen nat gebied bedekt door rivierklei. Deze zandige gebieden waren uitstekend geschikt voor bewoning, enerzijds door de hoge ligging waardoor het relatief veilig is voor hoog water en anderzijds door de vruchtbare bodem rondom de rivierduin. De Bronsbergen kennen dan ook een lange bewoningsgeschiedenis met boerderijen en zelfs een ondertussen weer verdwenen kapel in een kleinschalig landschap.

Een deel van deze oorspronkelijke rivierduin is afgegraven voor de winning van zand. Het deel van de rivierduin waar de projectlocatie onderdeel van is, is ruimtelijk opgebouwd uit een dichte rand rond een open middengebied. Deze dichte rand bestaat uit bebouwing met erf- en andere beplanting. Tussen de manege en het hondenpension ten noorden van de projectlocatie is op dit moment sprake van een grote open ruimte. De beleving van het contrast tussen het open rivierenlandschap en de verdichte rivierduin kan versterkt worden door deze opening te verkleinen. Daarbij is het wel belangrijk dat het zicht op het open rivierenlandschap op enkele plekken behouden blijft. In deze ruimte tussen het hondenpension en de huidige manege kan de verdichting naast beplanting ook uit een nieuwe woning bestaan. Het is daarbij logisch dat de verdichting op deze plek plaatsvindt vanaf de rand van de rivierduin en de nieuwe woning dan ook op afstand van de weg komt te liggen met een open voorterrein, bijvoorbeeld in de vorm van een weijer.

De meerwaarde van het project zit in het feit dat enerzijds het contrast tussen open rivierenlandschap en de besloten rivierduin wordt versterkt. Anderzijds wordt het contact tussen het rivierenlandschap en de rivierduin versterkt door het vervangen van de paardenstal in het verlengde van de toegangsweg tot het buurtschap door een smalle open zone met een aangrenzende hoogstamboomgaard. Zo ontstaat ook op deze plek zicht op het omringende rivierengebied. Ten slotte wordt in het plan voorgesteld de kleinschaligheid van de rivierduin verder te versterken door het pad naar de bestaande woning met bijgebouwen en het toekomstige ontsluitingspad naar de nieuwe woning te voorzien van laanbeplanting. Deze beplanting staat min of meer haaks op de bestaande ontsluitingsweg. Als gevolg van de gekozen beplanting: fruitbomen zonder ondergroei, en de gekozen richting van de beplanting blijft de relatieve openheid van het middengebied gehandhaafd terwijl toch een besloten sfeer wordt gecreëerd.



Figuur 1. Inrichtingsschets

In dit inrichting- en beheerplan¹ is uitgewerkt hoe het plangebied wordt ingericht en in de toekomst zal worden beheerd. In een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de initiatiefneemster en de gemeente Zutphen is vastgelegd dat de inrichting- en het beheer van het plangebied conform het inrichting- en beheerplan zal worden uitgevoerd.



Figuur 2. Inrichtingsmaatregelen

¹ Inrichting- en beheerplan De Eenhoorn, Bronsbergen, Praedium, november 2012



Foto 4 – 6. Referentiebeelden voor te bouwen woning

2.6 Stedenbouwkundige inpassing

Plaatsing/situering

De bouwka­vel wordt ge­realiseerd in sa­menhang met zijn om­geving. De voor­gevel­rooi­lijn waar­op de wo­ningen in Bronsbergen zijn ge­bouwd varieert van 5 tot 40 me­ter van de weg Bronsbergen. Er is voor ge­kozen de bouwka­vel daar­om op een af­stand van 20 me­ter van de weg te leggen. Hier­mee voegt de ka­vel zich in de gangbare af­stand tot de weg en wordt te­gelijk de nodige af­stand tot de weg ge­houden, die nood­zakelijk is om het open mid­den­ge­bied bo­venop de rivier­duin te hand­haven. Het per­ceel zal worden ontsloten vanaf de weg Bronsbergen zo­als alle overige wo­ningen in het ge­hucht. De bouwka­vel is zo ge­situeerd dat door realisatie van een ge­luid­af­scherming aan de noord­zijde van de ka­vel het mo­gelijk wordt om een ge­luid­sluw mi­lieu te creëren op de bouwka­vel. Ten noorden van de project­locatie is na­melijk een honden­pension ge­legen waar­van de piek­belasting van ge­luid hin­derlijk kan zijn. Realisatie van de wo­ning op de bouwka­vel is ook zonder ge­luid­af­scherming mo­gelijk (zie pa­ra­graaf 4.1 Ge­luid) maar ge­luid­af­scherming kan het leef­milieu ver­beten.

Massavorm en gevelopbouw

De hoofd­vorm van de wo­ning zal een­duidig zijn en zal als hoofd­ge­bouw her­kenbaar zijn. De zij­ge­vel welke duid­lijk zichtbaar is vanaf de openbare weg zal be­handeld worden als voor­ge­vel. De locatie van de bouwka­vel leent zich uit­stekend voor bij­zon­dere archi­te­ctuur. De ka­vel is ruim en ligt omsloten door groen. De wo­ning zal maximaal 100m² groot worden en is daarmee voor een wo­ning in het bui­ten­ge­bied niet groot. De locatie en de gro­te van het per­ceel maken de bouwka­vel echter in­ter­essant voor men­sen die iets bij­zon­ders willen bouwen. De wo­ningen in Bronsbergen zijn reeds van zeer di­verse archi­te­ctuur: van houten Finse wo­ning tot nieuwe boer­derettes. Een nieuwe wo­ning met een bij­zon­dere archi­te­ctuur kan de beeld­kwaliteit van het hele ge­hucht versterken. Om bij­zon­der archi­te­ctuur mo­gelijk te maken is het wen­selijk dat de goothoogte maximaal 6,5m hoog zal zijn. De bouw­hoogte komt op 9 m. Deze hoogtes komen over­een met de bouw- en goothoogtes van de nieuwbouw aan Bronsbergen 6 te­gen­over de bouwka­vel.

Materialen en kleuren

De hoofd­kleur­toon zal af­ge­stemd zijn op de om­geving van de wo­ning. De ma­te­ri­a­len zullen be­staan uit na­tuur­lijke ma­te­ri­a­len met ge­dekte kleu­ren. Hier­bij kan ge­dacht worden aan hout, riet, ke­ra­mische pan­nen en rode hand­vorm bak­steen.

Detail­lering

De detail­lering van de kap, de ge­vel­openingen, metsel­werk e.d. zal zorg­vuldig ge­beuren. De detail­lering van eventuele bij­ge­bouwen, serres en erkers zullen zijn af­ge­stemd op de detail­lering van het hoofd­ge­bouw.

Erfin­richting

Erfa­fscheidingen in voor- en zij­erven zullen maximaal 1 me­ter hoog worden ge­realiseerd. Erfa­fscheidingen worden ge­realiseerd van na­tuur­lijke/duurzame ma­te­ri­a­len en pas­send bij de landschap­pelijk in­richting.

De eerste 20 me­ter van het per­ceel zal be­staan uit open ge­bied. De aan­plant van bo­men en struiken is hier niet toe­ge­staan. Dit sluit aan bij de open­heid van de rivier­duin.

3. WETTELIJK- EN BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op het plangebied gelegen in een gebied waar de zorg voor waterveiligheid in ruimtelijke plannen moet worden meegenomen.

“Ruimte voor de rivier” en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In deel 4 van de Planologische Kernbeslissing “Ruimte voor de Rivier” (de PKB), beschrijft het Rijk het beleid om uiterlijk in 2015 het vereiste veiligheidsniveau langs de Rijntakken en het benedenstrooms deel van de Maas te realiseren, evenals de daarmee samenhangende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de inwerkingtreding van de Wro werd deze PKB aangemerkt als structuurvisie voor de beleidslijn Ruimte voor de Rivier. Vervolgens is deze PKB doorvertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (kortweg Barro) welke op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro is een groot aantal nationale belangen vastgelegd die doorvertaald moeten worden in het bestemmingsplan.

Voor de bestemmingsplanontwikkeling Bronsbergen 4c is artikel 2.4 Grote Rivieren van het Barro van toepassing. De locatie is namelijk voor een gedeelte gelegen binnen het stroomvoerend deel van het rivierbed van de IJssel. In artikel 2.4 wordt dwingend voorgeschreven welke activiteiten binnen het stroomgebied van de IJssel mogen worden uitgevoerd en welke bouwwerken nog zijn toegestaan. De ontwikkelingen op Bronsbergen 4c maken echter geen onderdeel uit van de activiteiten genoemd in artikel 2.4.4 maar dragen wel bij aan de algemene uitgangspunten van de regeling “Ruimte voor de Rivier”. Door de sanering van stal in het stroomvoerend deel van rivierbed (uiterwaarden van de IJssel) wordt ruimte voor de rivier gecreëerd en wordt derhalve gehoor gegeven aan artikel 2.4.5 uit het Barro. De nieuwe woningen worden buiten het stroomvoerend deel van het rivierbed gesitueerd en heeft verder geen invloed op bovenstaande regeling.

Het kabinet richt zich op het realiseren van twee samenhangende doelstellingen:

- 1 Het op het vereiste niveau brengen van de bescherming van het rivierengebied tegen overstromingen;
- 2 Het leveren van een bijdrage aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het rivierengebied.

Het waarborgen van voldoende veiligheid geldt als hoofddoelstelling; verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als tweede doelstelling.



Figuur 3. Kaart Grote Rivieren van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

3.2 Provinciaal beleid

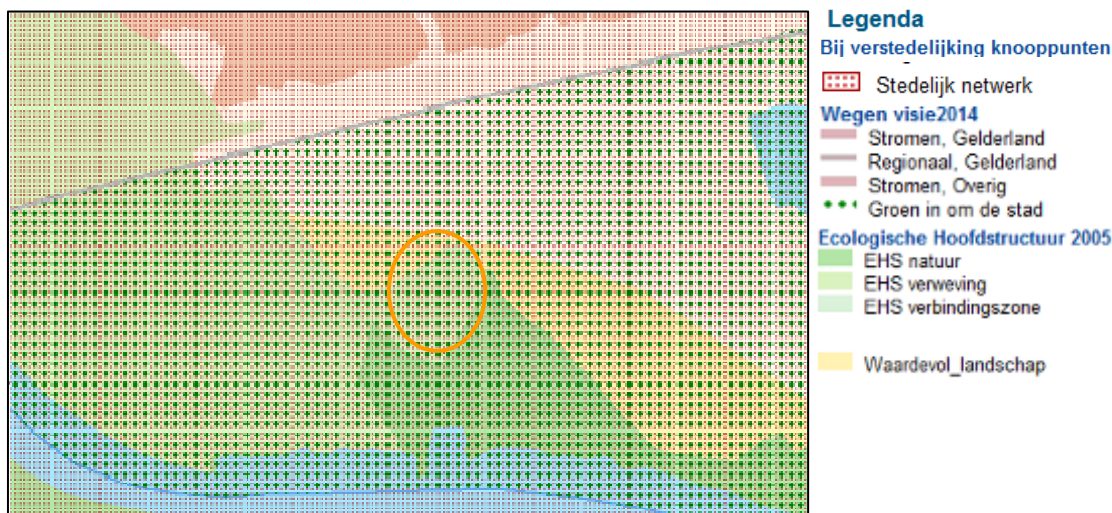
Reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

Het plangebied ligt in het reconstructiegebied Achterhoek en Liemers. Het reconstructiegebied is aangewezen als gevolg van de “Reconstructiewet concentratiegebieden”, die naar aanleiding van een aantal veterinaire kwesties in relatie tot volksgezondheid in het leven is geroepen.

In 2005 is Reconstructieplan Achterhoek en Liemers vastgesteld. Het reconstructieplan deelt het buitengebied op in drie zones te weten het extensiveringsgebied, het verwevingsgebied en het landbouwontwikkelingsgebied. Het plangebied ligt in een verwevingsgebied. Het beleid voor het verwevingsgebied is gericht op verweving van landbouw, wonen, natuur en recreatie. Het plan van de initiatiefnemer past binnen dit beleid, omdat deze drie functies beter met elkaar in evenwicht worden gebracht.

Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan van de provincie Gelderland staan de hoofdlijnen voor het ruimtelijke beleid van de provincie vanaf 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het Streekplan Gelderland 2005 de status van ‘structuurvisie’ gekregen. Dit betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

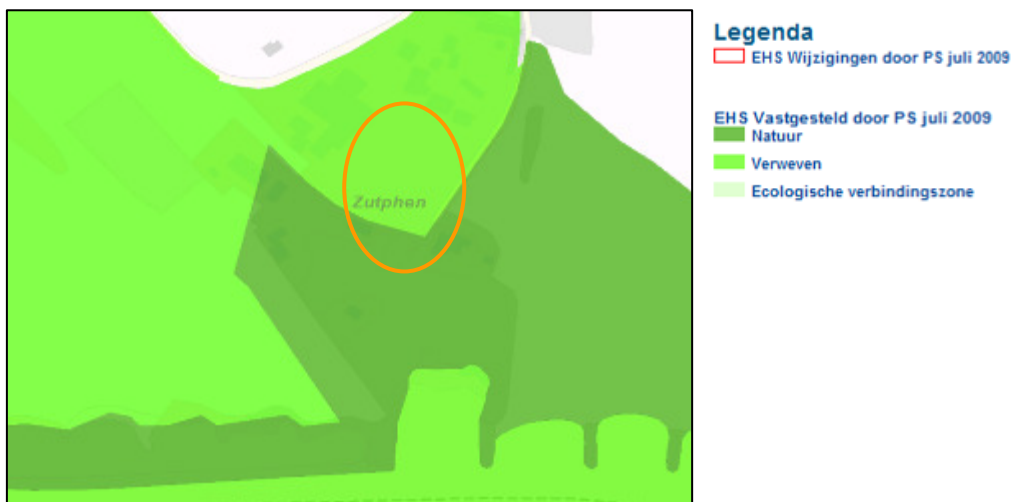


Figuur 4. Beleidskaart Ruimtelijke Ontwikkeling, Streekplan

Stedelijk netwerk:

Op de beleidskaart Ruimtelijke Ontwikkeling van het streekplan is te zien dat de projectlocatie is gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘stedelijk netwerk’. Binnen het stedelijk netwerk wordt door middel van bundeling van stedelijke functies bijgedragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Daartoe wil de provincie stedelijke functies op twee niveaus bundelen: in stedelijke netwerken en in regionale centra.

Als algemeen uitgangspunt voor het geleiden van stedelijke functies geldt dat; een aanzienlijke behoefte aan ‘dorps’ en aan ‘landelijk wonen’ bestaat. De opgave is om dit te accommoderen zonder een aanzienlijke aanslag op het buitengebied. Transformaties en inbreidingen in bestaand bebouwd gebied van dorpen kan hier in beperkte mate aan bijdragen. Het omvangrijke aantal vrijgekomen en vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen kan een belangrijke rol vervullen in het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen.



Figuur 5. EHS kaart, Gelderse Groenatlas

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Volgens het streekplan ligt het manegeterrein geheel in de EHS in de onderdelen natuurgebied en verwevingsgebied. Binnen de ecologische hoofdstructuur geldt voor bouwinitiatieven de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat een bestemmingsplanwijziging mogelijk is als de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast. De kernkwaliteiten van dit deel van de EHS - “de IJsselvallei” zijn, het goed bewaard gebleven reliëf en de daarmee samenhangende variatie en hoge kwaliteit van de natuur in de IJsseluiterwaarden zoals: gave kronkelwaarden, stroomdalgraslanden, hagen en hardhoutoibosjes.

Het te slopen manegegebouw ligt in de EHS-natuur en wordt met bestemmingsplan bestemd tot natuur. Er wordt een hoogstamboomgaard aangeplant en het grasland onder de bomen wordt door een maa- en graasregime verschaald zodat een stroomdalgraslandflora zich kan ontwikkelen. Hiermee wordt het oppervlak natuurgebied vergroot. De nieuwe woning wordt gebouwd op een bestaande open plek van het kleinschalige landschap van het rivierduin. De plek is zodanig gekozen dat hiermee de kleinschaligheid van het rivierduin wordt versterkt. De aan te leggen beplanting heeft ook tot doel de nieuwe woning en de andere bestaande gebouwen beter in het landschap te passen. De versterking van de kleinschaligheid van het rivierduin versterkt tevens het contrast met het open omringende landschap. Dit contrast is kenmerkend voor dit deel van de IJsseluiterwaarden. Het beëindigen van de manegeactiviteiten leidt tot een afname van de begrazingsdruk zodat zich een zode kan ontwikkelen. Ook neemt de rust toe in het gebied doordat er minder verkeersbewegingen van en naar de locatie zijn.

De conclusie is dat de functieverandering op een wijze wordt bewerkstelligd die leidt tot een uitbreiding van natuurgebied en tot meer gunstige condities voor de ontwikkeling van flora en fauna.

3.2 Gemeentelijk beleid

Inleiding

De raad heeft in december 1999 de Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 vastgesteld. In deze strategische visie is voor het gehele grondgebied van Zutphen een totaalconcept gegeven. Dit concept is opgebouwd uit negen planelementen, die ieder een samenhangend deelgebied van Zutphen omvatten. Het plangebied van de Eenhoorn valt in het planelement van “De (5) Groene vingers” en wel de Vierakkerse Laak. De visie voor deze Laak is nader uitgewerkt in de door de raad in 2004 vastgestelde “Inrichtingsvisie voor het Stedelijk Uitloopgebied (STUIT) Zutphen en Warnsveld”. Deze inrichtingsvisie is één op één overgenomen in het door de gemeenteraad in 2009 vastgesteld Landschapsonwikkelingsplan(LOP). Het LOP kent enkele toevoegingen ten opzichte van de inrichtingsvisie STUIT. Die leiden echter niet tot verandering van het beleid van het plangebied van de Eenhoorn. De STUITinrichtingsvisie is daarom het bepalende document als het gaat om het ruimtelijk beleid ten aanzien van het plangebied van de Eenhoorn.

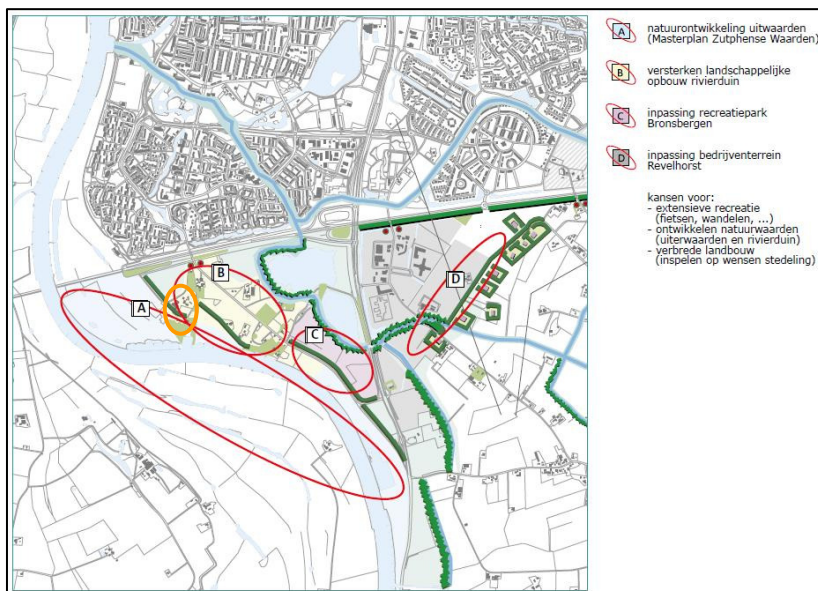
Separaat van voornoemde beleidsdocumenten heeft der raad in 2008 het “Beleidskader Functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen vastgesteld”, die gaat over dit voor het landelijk gebied specifieke thema.

Achtereenvolgens worden in deze paragraaf besproken de STUITinrichtingsvisie en het beleidskader functieverandering.

STUITinrichtingsvisie

Dit document geeft een visie op het deel van het Zutphens buitengebied ten oosten van de IJssel en ten zuiden van de Vordenseweg. Het heeft tot doel de inrichting van het gebied te veranderen waardoor een recreatief uitloopegebied voor de bewoners van de aangrenzende woonwijk wordt gecreëerd waarbij tevens de andere functies van het gebied – landbouw, landschaps- en natuurwaarden worden versterkt.

Het plangebied van de Eenhoorn ligt in het deelgebied “IJssellandschap” en wel het landschappelijk te onderscheiden rivierduin van Bronsbergen. Het rivierduin vormt volgens de inrichtingsvisie geen ruimtelijke eenheid. Voor de versterking van de identiteit van het IJssellandschap is het van belang dat het duin zich duidelijk onderscheidt van de open uiterwaarden en oeverwallenlandschap. Op dit moment heeft het noordwestelijk deel van dit duin – de Eenhoorn en onmiddellijke omgeving - een voor een rivierduin karakteristieke uitstraling. Het is een goed referentiebeeld voor het overige deel van het duin. Het plan van de initiatiefnemer versterkt de karakteristiek nog verder door het stoppen van de manege-activiteiten en door versterking van de kleinschaligheid van de rivierduin met de aanplant van diverse houtelementen en de bouw van de woning. De functieverandering van de manege naar wonen draagt daarom bij aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid.



Figuur 6. Inrichtingsvisie STUIT voor deelgebied IJssellandschap

Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen

In Nederland zet de ontwikkeling naar minder en grotere landbouwbedrijven steeds verder door. Daarbij komen erven en agrarische gebouwen vrij. Het streekplan Gelderland biedt mogelijkheden voor het hergebruik van vrijgekomen en vrijkomende agrarische gebouwen in het buitengebied. Gemeente Zutphen heeft in samenwerking met de regiogemeenten gebruik gemaakt van de mogelijkheid van het streekplan om een voor haar grondgebied passender beleid te vast te stellen. Gedeputeerde Staten heeft ingestemd met het door de regiogemeenten vastgestelde beleidskader functieverandering van vrijkomende gebouwen “Waar stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies”. De volgende voorwaarden uit het provinciale en gemeentelijk beleid zijn van toepassing:

1. Er vindt een reductie plaats van 50% van de bebouwing.
2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.
3. Voor de nieuwe woning geldt een maximale oppervlaktemaat voor het hoofdgebouw plus de bijgebouwen van 100 m²
4. Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing.
5. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen belemmert niet de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.
6. Door een beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieverandering afgestemd op de omgeving.

7. In alle gevallen dient de functieverandering gepaard te gaan met een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.

Ad1:

De te slopen oppervlakte bedraagt 200 m². Er worden een woning en daarbij behorende bijgebouwen teruggebouwd met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100m². Overtollige bouwwerken, die niet meer benodigd zijn voor het bedrijfsmatig houden van paarden, worden gesloopt. De bedrijfswoning en de in 2010 gebouwde stal blijven bestaan. Op grond van een verleende bouwvergunning in 2010 is het nog mogelijk een hooiopslagplaats grenzend aan de nieuwe stal te bouwen. In de anterieure overeenkomst is specifiek aangegeven welke bouwwerken naast het manegegebouw worden gesloopt.

Ad 2:

De manege bestaat uit het stalgebouw, een opslagplaats voor vaste mest, een in 2010 gebouwde stal, aan elkaar gebouwde gebouwtjes tussen het stalgebouw en de nieuwe stal, een opslag voor hooi en stro en een zgn. Finse bedrijfswoning. De Finse bedrijfswoning krijgt de bestemming "wonen". De in 2010 gebouwde stal wordt in de toekomst gebruikt voor het hobbymatig houden van paarden. In deze stal bevinden zich volgens een in 2010 verrichte melding op grond van de milieuwetgeving vier paardenboxen. Een dergelijk aantal is niet meer als bedrijfsmatig of in omvang als was zij bedrijfsmatig zijnde te beschouwen. Alle overige bouwwerken worden gesloopt.

Ad 3:

In de regels is opgenomen dat de maximale oppervlakte van de nieuwe woning en bijbehorende bijgebouwen maximaal 100 m² bedraagt.

Ad 4:

Erfverharding, een mestplaat en opslag voor kuilvoer worden verwijderd. Deze oppervlakten zijn niet meegerekend bij het bepalen van de nieuw te bouwen woning.

Ad 5:

De dichtst bij gelegen veehouderij ligt op een afstand van meer dan 350 meter. In de nabijheid van de omliggende veehouderijen liggen woningen van derden. De functieverandering leidt daardoor niet tot een belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

Ad 6:

De beschrijving van de massa en vorm van de nieuw te realiseren woning is opgenomen in paragraaf 2.5 "Stedenbouwkundige inpassing". De nieuwe woning wordt gebouwd conform de criteria van de Welstandsnota. Het opstellen van een beeldkwaliteitsplan is daarom niet nodig.

Ad 7:

De vereveningsmaatregel bestaat uit:

Het bestemmen van het terrein van het gesloopte manegegebouw en de direct omliggende grond tot natuurgebied.

Het geschikt maken van een deel van het terrein van het gesloopte manegegebouw tot kruidenrijk grasland.

Het aanplanten van een hoogstamboomgaard, een bomenlaan en een houtsingel.

Een duurzaam beheer van de aangelegde landschapselementen.

De vereveningsmaatregel is uitgewerkt in een zgn. Inrichting- en beheerplan dat als bijlage bij het bestemmingsplan is bijgevoegd.

Daarnaast wordt het eigendom minder intensief begraasd, omdat enkel de hobbymatig te houden paarden het eigendom van initiatiefneemster begrazen.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten zal inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van het gebied waarin het landgoed gelegen is. De aspecten zijn geluid, geur, luchtkwaliteit, externe veiligheid, flora en fauna, water, bodem, cultuurhistorie en archeologie, kabels en leidingen.

4.1 Geluid

Verkeerslawaaï

Het wegverkeer op de wegen Bronsbergen en de bestaande ontsluitingsweg leidt op de nieuwe woning niet tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overige wegen Bronsbergen (ten oosten van de nieuwe woning) en de provinciale weg N348 ten noorden van de nieuwe woning liggen op meer dan 250 meter (buiten de zone van de weg). Dit betekent dat geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd voor het in beeld brengen van het wegverkeerslawaaï. Het geluidsniveau ten gevolge van deze wegen bedraagt ook minder dan 48 dB.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen (gezoneerd) industrie(terrein) aanwezig. Industrielawaai is in dit kader niet aan de orde.

Geluid ten gevolge van dierenpension

Door Adviesburo Van den Boom is onderzocht welke geluidbelasting te verwachten is op het nieuwe woningbouwplan t.g.v. het nabijgelegen dierenpension, op basis van de vergunde geluidruimte en de actuele situatie, als ter plaatse opgenomen op 29 september 2011².

De inventarisatie van de geluidemissie van het dierenpension heeft geleid tot de volgende conclusies:

- De bouw van een nieuwe woning op het perceel van mevrouw Van Ditzhuyzen is mogelijk met een geluidbelasting die ruimschoots lager ligt dan 45 dB(A) en pieken van maximaal 60 dB(A).
- De aanleg van een afscherming (grondwal met daarop 1 m hoge afscherming aan de zuidzijde van het dierenpension – leidt tot een reductie van de geluidbelasting, zowel gemiddeld als maximaal. Bij een 3 m hoge afscherming (variant A) ligt de geluidbelasting op de nieuwe woning op hooguit 41 dB(A) en liggen de piekniveaus op de nieuwe woning niet hoger dan 55 dB(A). Bij een 5 m afscherming (grondwal + 1 m scherm) liggen deze waarden op respectievelijk 40 en 53 dB(A).
- Het dierenpension kan voldoen aan de grenswaarden uit de vigerende milieuvergunning. Dankzij een afscherming zal de marge waarmee dat het geval is toenemen.
- De aanleg van een 3 m hoge afscherming aan de noordzijde van het perceel van mevrouw van Ditzhuyzen, ca 40 m lang, leidt er dus toe dat zowel de woning inpasbaar is en het dierenpension binnen de vergunde grenswaarden kan werken. De kosten voor deze voorziening worden geraamd op ca € 18.000,- euro.

De initiatiefnemer heeft de uitkomsten van het geluidsonderzoek en de diverse varianten met het dierenpension besproken. Op verzoek van het dierenpension is de lengte van de wal beperkt tot 40 meter. Aan de westzijde blijft het zicht vanuit de bedrijfswoning zo optimaal en voor de geluid afschermende werking heeft dit geen nadelig effect'.

4.2 Lucht

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'besluit niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) is de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekenende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 3% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentraties van PM10 of NO2 120 µg/m3, dus 1,2 µg/m3) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts

² Akoestisch onderzoek, Adviesburo van der Boom, 21 juni 2011.

categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet betekenende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de realisatie van een burgerwoning. Gezien het feit dat de grens voor 'niet in betekende mate'-categorie voor 'woningbouwlocaties' op 1500 woningen ligt, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling in de categorie 'niet in betekende mate' komt te vallen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

4.3 Geur

Volgens de Wet geurhinder en veehouderij is een geurgevoelig object een 'gebouw bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt'. Het initiatief betreft de ontwikkeling van een woning. In artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij is opgenomen dat de afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter dient te zijn. In de directe omgeving van de manege zijn geen veehouderijen gelegen. Derhalve bevindt er zich geen emissiepunt van een veehouderij binnen 50 meter van de huidige locatie aan de Bronsbergen 4c. Voor de bedrijfsvoering van veehouderijen in de omgeving heeft de functiewijziging aan de Bronsbergen 4c dan ook geen invloed.

De resterende paarden en pony's worden hobbymatig gehouden binnen een zogenaamde sterfhuiskonstructie. Dit houdt in dat de paarden en pony's die op dit moment in de manege aanwezig zijn gehouden mogen worden totdat ze sterven. Uiteindelijk zullen maximaal 4 paarden of pony's overblijven die hobbymatig gehouden worden.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van externe veiligheid heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij kan het gaan om ongevallen die te maken hebben met een stationaire bron (zoals propaanopslag) of bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan (zoals ammoniak) maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een harde grenswaarde van 10⁻⁶. Voor sommige bedrijven - bijvoorbeeld LPG-stations - zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht. Het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te houden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuw vestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt als uitgangspunt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang. De planlocatie ligt op meer dan 200 meter van de nabijgelegen provinciale weg (318 meter) en de IJssel (230 m) en daardoor buiten het invloedsgebied van deze weg en waterweg. De planlocatie is op grote afstand gelegen van het spoor en buisleidingen waarover/waar transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en ligt daarmee niet in het invloedsgebied. De planlocatie ligt ook niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-bedrijf. De projectlocatie bevindt zich voor een gedeelte in buitendijks gebied. De manege is namelijk buitendijks gelegen maar deze zal in de toekomst worden gesloopt.

4.5 Flora en fauna

Beschrijving van de activiteit

In het kader van het beleid voor functieverandering van de gemeente Zutphen maakt voorliggend bestemmingsplan de realisatie van een woonhuis van 100m² mogelijk in ruil voor de sanering van een paardenstal van 200m² met 100m² erfverharding welke in de uiterwaarden van de IJssel is gelegen. In het 'Inrichting- en beheerplan De Eenhoorn, Bronsbergen' zijn de sanering van de stal en de inrichting van de projectlocatie ten behoeve van de vereiste verevening beschreven. Een kaart van de huidige situatie en de toekomstige situatie zijn in het inrichting- en beheerplan respectievelijk als figuur 1 en figuur 3 opgenomen.

Slopen

De paardenstal en de bijbehorende erfverharding worden verwijderd in het buitendijkse gedeelte van het plangebied.

Inrichting plangebied

Het perceel in de uiterwaarden waar de paardenstal wordt gesaneerd wordt ingericht als kruidenrijk grasland en een hoogstamboomgaard.

De rest van de projectlocatie op de hoger gelegen binnendijkse gronden wordt landschappelijk ingepast met een houtsingel en 2 laantjes. Voor de inrichtingsmaatregelen zie figuur x.

Realisatie woonhuis

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van een woonhuis van 100m² mogelijk op de hoger gelegen binnendijkse gronden. Ten behoeve van de realisatie van deze woning zijn graafwerkzaamheden nodig tbv van de fundering en zijn bouwwerkzaamheden nodig tbv van de realisatie van de woning.

De bij de realisatie van de fundering vrijkomende grond zal gebruikt worden voor de realisatie van een geluidswal aan de noordzijde van het plangebied.

De activiteiten tbv van de realisatie van het woonhuis betreffen tijdelijke activiteiten.

Natuurbeschermingswet

De projectlocatie is gelegen in Natura 2000 gebied IJsseluiterwaarden en valt onder de herziene natuurbeschermingswet 1998. Bij ingrepen in en rond het gebied dient getoetst te worden of de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied worden aangetast en of een vergunning nodig is. Het Natura 2000-gebied IJsseluiterwaarden is aangewezen voor onderstaande habitattypen en soorten (kader). Het beheerplan van het Natura 2000-gebied IJsseluiterwaarden is nog niet gereed. Voor deze toetsing is gebruik gemaakt van het ontwerpbesluit Uiterwaarden IJssel.

In het ontwerpbesluit zijn in het hieronder aangegeven kader de te beschermen habitattypen en soorten opgenomen. In figuur 8 zijn de te beschermen gebieden in de zin van de Natuurbeschermingswet aangegeven in en nabij het plangebied.

Habitattypen

- H3150 Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamion of Hydrocharition
H3260 Submontane en laagland rivieren met vegetaties behorend tot het Ranunculion fluitantis en het Callitriche-Batrachion
H3270 Rivieren met slikoevers met vegetaties behorend tot het Chenopodion rubri p.p. en Bidention p.p.
H6120 *Kalkminnend grasland op dorre zandbodem
H6430 Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones
H6510 Laaggelegen schraal hooiland (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
H91E0 *Bossen op alluviale grond met Alnus glutinosa en Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)
H91F0 Gemengde oeverformaties met Quercus robur, Ulmus laevis, Fraxinus excelsior of Fraxinus angustifolia langs grote rivieren (Ulmenion minoris)

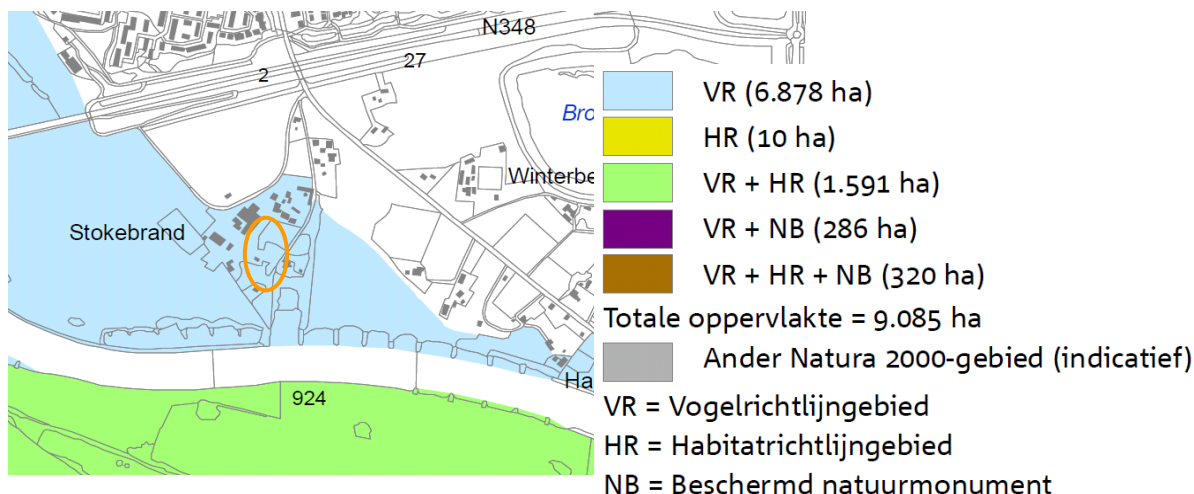
Soorten

- A037 Kleine zwaan
A038 Wilde zwaan
A068 Nonnetje
A119 Porseleinhoen
A122 Kwartelkoning
A197 Zwarte stern
A229 IJsvogel
A005 Fuut
A017 Aalscholver
A041 Kolgans
A043 Grauwe gans
A050 Smient
A051 Krakeend
A052 Wintertaling
A053 Wilde eend
A054 Pijlstaart
A056 Slobeend
A059 Tafeleend
A061 Kuifeend
A125 Meerkooit
A130 Scholekster
A142 Kievit
A156 Grutto

Het plangebied is door de stadsecologe van de gemeente Zutphen bezocht. Op basis van dit bezoek is besloten geen flora- en faunaonderzoek uit te voeren maar te volstaan met een quick scan op basis van bestaande gegevens.

Binnen het plangebied bestaat een belangrijke tweedeling tussen de buitendijkse lager gelegen gronden waar gesloopt wordt en de binnendijkse hoger gelegen gronden waar gewoond wordt en ook bedrijvigheid aanwezig is. Het perceel waar de paardenstal wordt gesloopt krijgt de bestemming natuur en kan zich gaan ontwikkelen tot natuurgebied. Diverse beschermde habitattypen en soorten waar het Natura-2000 gebied IJsseluitwaarden voor is aangewezen zouden hier tot ontwikkeling kunnen komen.

Het perceel waar gebouwd gaat worden bevindt zich op een rivierduin welke is ontstaan door verstuiving van zand dat door de rivier is afgezet. Deze gronden zouden in potentie geschikt kunnen zijn voor de vegetatie van stroomdalgraslanden (H6120) Het perceel is echter al jarenlang zeer intensief in gebruik als weidegrond voor paarden. Deze factor maakt de ontwikkeling van stroomdalgraslanden zeer onwaarschijnlijk.



Figuur 7. Kaart ontwerpbesluit Natura 2000-gebied IJsseluiterswaarden

Verwachte effecten

De effecten van de activiteiten op de aangewezen habitattypen en soorten zijn getoetst volgens de 'Effectenindicator Natura 2000-gebieden' (Alterra, 2005) Hierin wordt getoetst op onderstaande factoren:

1. Verlies oppervlakte
2. Chemische factoren (verzuring, vermisting, verzoeting, verzilting, verontreiniging)
3. Fysische factoren (verdroging, vernatting, verandering stroomsnelheid, verandering, overstromingsfrequentie, verandering dynamiek substraat)
4. Versturende factoren (geluid, licht, trillingen)
5. Verstoring door mensen
6. Mechanische effecten (betreding, luchtwervelingen, golfslag)
7. Ruimtelijke factoren (barrièrewerking, versnippering)
8. Introductie gebiedsvreemde soorten

Verder dient onderscheid gemaakt te worden tussen tijdelijke effecten (tijdens de ingreep) en blijvende effecten.

1. Verlies aan oppervlakte

Door de sanering van de paardenstal en de bouw van de nieuwe woning gaat geen oppervlakte verloren van habitattypen waarvoor Natura 2000-gebied de IJsseluiterswaarden is aangewezen. Het oppervlak verharding neemt netto af.

2. Chemische factoren

De sanering van de paardenstal en de bouw van de nieuwe woning brengen geen verzuring, vermisting, verzoeting, verzilting of verontreiniging met zich mee.

3. Fysische factoren

De sanering van de paardenstal en de bouw van de nieuwe woning brengen geen verdroging, vernatting, verandering stroomsnelheid, verandering, overstromingsfrequentie, verandering dynamiek van het substraat met zich mee.

4. Versturende factoren

Eventuele verstoring van geluid door machines is beperkt tot de sloopfase en de bouwphase. Op soorten uit het ontwerpbesluit heeft dit geen effect, omdat ze er niet voorkomen. Met verlichting zal spaarzaam worden omgegaan bij het gebruik van de nieuwe woning. Rondom de nieuwe woning is al sprake van bewoning en verlichting. Op de soorten uit het ontwerpbesluit heeft de verlichting geen effect, omdat ze er niet voorkomen.

5. Verstoring door mensen

Tijdens de sloopfase en de bouwphase zal er tijdelijk sprake zijn van verstoring door mensen. Op de soorten uit het ontwerpbesluit heeft de verstoring geen effect, omdat ze er niet voorkomen.

Tijdens het gebruik van de woning zal sprake zijn van enige verstoring door mensen, maar deze is vermoedelijk minder dan in de situatie van de therapeutische manege. Op de soorten uit het ontwerpbesluit heeft de verstoring geen effect, omdat ze er niet voorkomen.

6. Mechanische effecten

Tijdens de sloopfase en de bouwphase zal insporing en verdichting van de bodem worden voorkomen door gebruik te maken van vaste routes en zo nodig door het gebruik van rijplaten. Na de sloopfase en de bouwphase zal er minder sprake zijn van verstoring door mechanische effecten. De begrazing en ruitactiviteiten op het terrein van de manege neemt af waardoor de ontwikkeling van een zode en bodem gunstiger worden voor het ontstaan van habitattypen.

7. Ruimtelijke factoren

De voorgenomen ontwikkeling zal een bijdrage leveren aan het herstel van de openheid van de IJsseluiterwaarden. Door de buitendijkse stal te saneren is er meer ruimte voor natuur.

8. Introductie gebiedsvreemde soorten

De voorgenomen ontwikkeling brengt geen introductie van gebiedsvreemde soorten met zich mee.

9. Cumulatieve effecten

Er zijn voor zover bekend geen ingrepen gepland in de omgeving van de projectlocatie, waardoor sprake zou kunnen zijn van cumulatieve effecten.

Conclusie vergunning

De voorgenomen ingreep leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied IJsseluiterwaarden. In het totaal bezien levert de ontwikkeling een vergroting op van het oppervlak natuur in de uiterwaarden van de IJssel.

Op grond van bovenstaande verwachte effecten kan geconcludeerd worden dat geen vergunning nodig is op grond van de Natuurbeschermingswet (ex artikel 19d lid 1).

Flora en Fauna wet

In de Flora- en Faunawet is de bescherming van soorten geregeld. De Flora- en Faunawet geldt overal. De wet bevat een aantal verbodsbepalingen die het toebrengen van schade aan beschermde soorten verbieden. Er geldt een algemene zorgplicht voor alle soorten. Verder is een aantal specifiek beschermde soorten aangewezen. Uit veldonderzoek op de projectlocatie is gebleken dat geen beschermde soorten aanwezig zijn. In de te slopen stal zijn geen vleermuizen aangetroffen. De bouwkaavel wordt gerealiseerd op een stukje gangbare landbouwgrond waarvan de natuurwaarden laag zijn. Mits tijdens de sloop van de stal rekening wordt gehouden met broedende vogels hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd in het kader van de flora- en fauna wet. Nesten die in gebruik zijn mogen niet worden verstoord. Het verwijderen van vegetatie en het verplaatsen van de aanwezige nestkasten moet dan ook buiten het broedseizoen plaatsvinden.

4.6 Water

Het plangebied is gelegen in het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel.

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

Huidige situatie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie komt momenteel in het Therapeutische Paardencentrum De Eenhoorn afvalwater vrij. Dit water wordt naar het gemeentelijk rioolstelsel afgevoerd. Het hemelwater van de bedrijfswoning en de bijgebouwen is in de huidige situatie reeds afgekoppeld naar zinkputten.

Voornemens

Het Therapeutische Paardencentrum De Eenhoorn wordt op basis van het beleid van de gemeente Zutphen, voor functieverandering voor vrijkomende agrarische gebouwen, gesaneerd waarbij, ter compensatie van de te saneren stal, een woning wordt teruggebouwd in het gehucht Bronsbergen. De stal van 200m² met 100m² erfverharding wordt volledig gesaneerd. In het kader van functieverandering wordt een nieuw woonhuis gerealiseerd van 100m² en verandert de functie van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Het hemelwater van de bestaande woning is reeds afgekoppeld. Het hemelwater van de nieuwe woning zal ook worden afgekoppeld.

Bij de nieuwe woning zal voor de aanleg van de parkeervoorziening en tuinbestrating halfverharding worden gebruikt zodat infiltratie op het perceel mogelijk is

Conclusie: de ontwikkelingen binnen de projectlocatie worden hydrologisch neutraal gerealiseerd.

Watertoets

Waterschap Rijn en IJssel heeft een handreiking ontworpen waarmee een initiatiefnemer zelf kan bepalen voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf. Waterschap Rijn en IJssel heeft een tabel opgesteld met verschillende waterthema's die relevant kunnen zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de watertoets. Aan de hand van deze tabel wordt beoordeeld of al dan niet een standaard watertoets moet worden uitgevoerd of een uitgebreide watertoets.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja	2
	2. Ligt binnen het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) grote dan 1m3/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 (opp. water)	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 500m2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja, reeds gerealiseerd	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlakte waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Ja	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	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?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Ja	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

Tabel 1. Waterthema's bij ruimtelijke ontwikkelingen, Waterschap Rijn en IJssel

Conclusie:

Een uitgebreide watertoets is noodzakelijke omdat er zich binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering bevindt.

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Veiligheid

In het plangebied is een waterkering gelegen. Voor de waterkering en voor de bij de waterkering behorende leggerzones “kernzone, beschermingszone en buitenbeschermingszone” gelden de bestemming gerelateerde voorschriften. Op grond van de Keur van het Waterschap Rijn en IJssel gelden verbodsbepalingen met betrekking tot de gronden gelegen binnen de leggerzones van de waterkering. De grootte van de leggerzones is afhankelijk van de aard van de werkzaamheden en de diepte waarop ze worden uitgevoerd. De waterkeringbeheerder, zijnde het Waterschap Rijn en IJssel, kan afhankelijk van de situatie ter plaatse en de aard van de werkzaamheden onder voorwaarden een watervergunning verlenen.

In de kernzone en de beschermingszone zal aanplant van bomen en struiken plaatsvinden en de realisatie van een geluidwerkende voorziening. Voor deze werkzaamheden in overleg met het waterschap een Watervergunning aangevraagd.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 100m². Om wateroverlast te voorkomen wordt het hemelwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. Het hemelwater wordt ter plaatsen geïnfiltreerd/geborgen in zakslootjes. Met behulp van de HNO tool is de bergingscapaciteit berekend. In de toekomstige situatie neemt de oppervlakte ‘verhard’ toe met ca 100m². Omdat de initiatiefnemer in de toekomst het hemelwater wil bergen is de bergingscapaciteit berekend voor 100m². Er is rekening gehouden met een afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario van 0,33 l/s/ha. De minimale berging bij een verhard oppervlak van 100m² en een infiltratiecapaciteit van 0,5m/etmaal (zandgrond) moet 5m³ zijn in een normaal nat jaar. Bij de inrichting van de projectlocatie zal rekening worden gehouden met zakslootjes, waarin het hemelwater kan worden opgevangen en langzaam in het gebied kan infiltreren. De dimensioneringsberekening van de voorziening is hieronder weergegeven. Op deze wijze kan bij een regenbui T=10+10% (5.5m³) worden opgevangen in het plangebied en vertraagd worden afgevoerd. In extreme situaties zou bui T=100 +10% (7.7m³) tot aan maaiveld geborgen kunnen worden zonder dat er waterschade optreedt.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich in de beschermingszone voor Natura-2000 gebieden. Door de sanering van de manege zullen minder meststoffen uitspoelen binnen de projectlocatie. Alle nieuwe verharding binnen de projectlocatie zal worden afgekoppeld. De ontwikkelingen hebben daarom eerder een positieve dan een negatieve invloed op de waterkwantiteit en –kwaliteit in relatie tot deze natte natuurgebieden.

Algemene gegevens			
Contactpersoon waterschap:			
Contactpersoon initiatiefnemer:			
Naam project:	Bronsbergen 4c Zutphen		
Datum:	16-12-2011		
Algemene opmerkingen (in rapport):		Interne opmerkingen (niet in rapport):	

Kenmerken projectgebied		Systeemeisen aan berging in projectgebied	
Bruto oppervlak projectgebied	4000 m²	Dimensies voorziening	
Bestaand verhard oppervlak	0 m²	Lengte voorziening	0.0 m
Nieuw totaal verhard oppervlak	100 m²	Talud voorziening (1:x)	0.0
Netto te compenseren oppervlak	100 m²	Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.2 m
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	100 m²	Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.4 m
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0 m²	Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.6 m
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50 %	Afvoercoëfficiënten voorziening	Kaart
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	10.5 m + NAP	Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33 l/s/ha
GHG	-3.0 m + NAP	☐ Aanpassen parameter voor T=100 jaar scenario	
Infiltratiesnelheid bodem	0.5 m/dag	Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66 l/s/ha

Bereken

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie: 1 m³

Berging bij extreme neerslag T=10 jaar: 5 m³

Berging bij extreme neerslag T=100 jaar: 7 m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag: 3 m³

Maximale berging in normaal nat jaar: 1 m³

Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar: 10 uren

Berging bij extreme neerslag

 T=10 jaar: 1 m³

 T=100 jaar: 2 m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag: 13 m³

Berging bij T=10 jaar: 5 m³

Berging bij T=100 jaar: 7 m³

Afvoercapaciteit bij T=10 jaar: 0 m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar: 0 m³

Tabel 2. Berekening dimensioneringsberekening HN0 Tool.

4.7 Bodem

Door de Klinker Milieu Adviesbureau is een verkennende bodemonderzoek³ voor het bouwvlak voor de nieuwe woning binnen het plangebied. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

Zintuiglijk is de bovengrond zwak puinhoudend. Dit kan 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 koper. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte stoffen gemeten. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 meter minus maaiveld. Onderzoek naar de kwaliteit van het grondwater is hierdoor niet noodzakelijk.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is de bodem geschikt voor de beoogde bestemming.

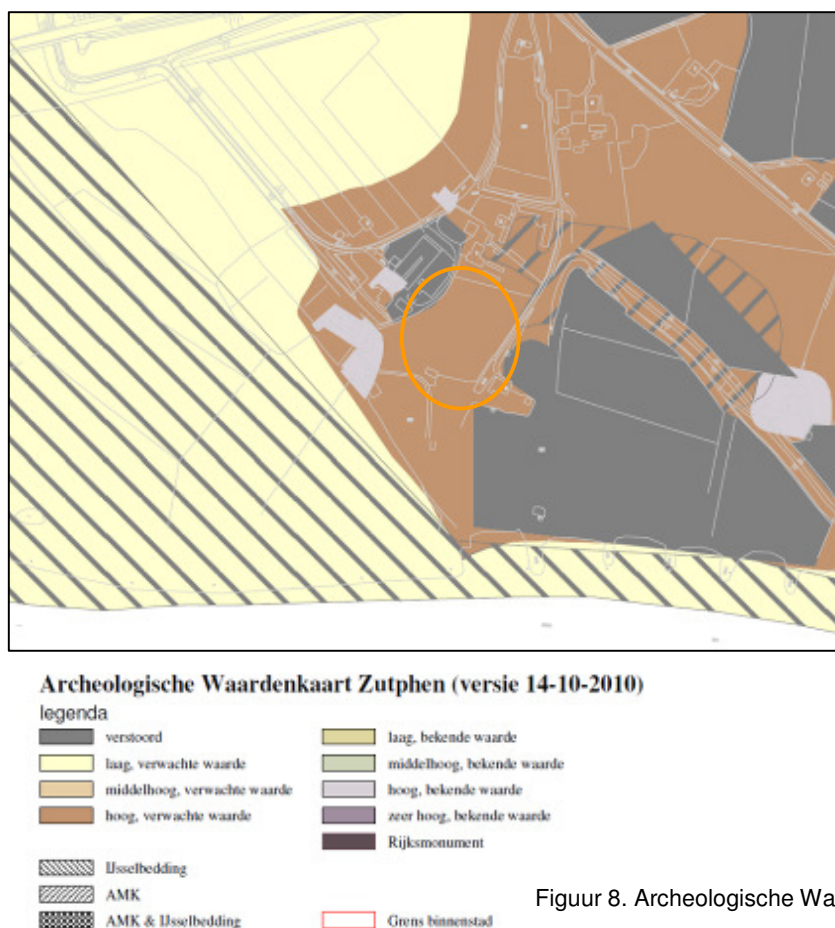
Indien grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer multifunctioneel toepasbaar is. Als er grond vrijkomt en wordt hergebruikt buiten de locatie, dan zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

³ Verkennend bodemonderzoek locatie Bronsbergen 4c te Zutphen, de Klinker Milieu Adviesbureau, 25 november 2011, rapportnr. 211160-BZ1.1

4.8 Cultuurhistorie en archeologie

De bouwlocatie Bronsbergen 4c is gelegen op een hoge rivierduin aan de IJssel. Al vanaf de prehistorie is het gebied bewoond. Er zijn enkele vindplaatsen in de directe nabijheid bekend waaronder een urneveld uit de late bronstijd, bewoning uit de ijzertijd en middeleeuwse boerderijen. Ook op het perceel Bronsbergen 4 zijn in 2010 bij de bouw van een manege bewoningsniveau's vastgesteld uit diverse periode's. Op de gemeentelijke archeologische waardenkaart en in het bestemmingsplan heeft dit gebied de status van 'terrein met hoge archeologische verwachtingswaarde'. Dit betekent dat bij alle bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld niet zijn toegestaan, tenzij het bevoegd gezag daar toestemming voor geeft. Bij de nieuwbouw aan de Bronsbergen 4c wordt aan het bevoegd gezag een zogenaamd sectiebesluit aangevraagd waarbij de omgevingsvergunning voor het bouwen, de aanplant voor bomen, de aanleg van kabels en leidingen en de eventuele aanleg van een cunet voor de opritten van de woningen en eventuele andere activiteiten zoals vermeld in artikel 5 van de regels", op archeologische voorwaarden kan worden afgegeven.

De nieuwbouw zal worden gerealiseerd onder archeologisch toezicht. Resten zullen middels een archeologisch onderzoek tijdens de aanleg van de bouwput en het wegcunet worden gedocumenteerd. Het archeologisch onderzoek wordt in principe uitgevoerd door de gemeente Zutphen. Van de werkzaamheden door de gemeente Zutphen inzake het archeologische een offerte⁴ bijgevoegd bij dit bestemmingsplan.



Figuur 8. Archeologische Waardenkaart Zutphen, 2010

⁴ Offerte archeologisch onderzoek Bronsbergen 4c, Gemeente Zutphen, 30 juni 2011.

4.9 Verkeer en parkeren

De verandering van de bestemming is tegen het licht gehouden van de uitgave van het CROW nr. 182 Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering. De huidige parkeerdruk ten gevolge van de manege is bepaald op 6 tot 8 plaatsen. Na realisatie van de plannen bestaat de parkeernorm van 4 parkeerplaatsen. In de huidige situatie is er in het plangebied een manege gevestigd. De parkeerplaats van de manege, gelegen aan de weg Bronsbergen verliest zijn functie als gevolg van de functieverandering van het plangebied. De parkeerplaats worden verwijderd. Bij de nieuwe woning wordt parkeerruimte voor 2 auto's gerealiseerd. Er worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein bij de nieuwe woning. De huidige bedrijfswoning die dienst zal gaan doen als burgerwoning beschikt reeds over 2 plaatsen. Conclusie is dat er geen toename van de parkeerdruk is te verwachten op de openbare weg, eerder een afname.

4.10 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen. Binnen het plangebied zullen verschillende aftakkingen van kabels en leidingen aanwezig zijn. Alvorens wordt gestart met de uitvoering van de bodemactiviteiten zal de initiatiefnemer een klic-melding uitvoeren.

5. HAALBAARHEID

Economische haalbaarheid

Het initiatief wordt in eigen beheer ontwikkeld. De stal en de erfverharding van de manege worden gesloopt, waarna dit stuk van het perceel als natuur wordt bestemd. In ruil voor de sloop en de natuurontwikkeling wordt een bouwkaavel gerealiseerd. Het initiatief is haalbaar daar de opbrengst van de verkoop van de bouwkaavel opwegen tegen de kosten (sloop van de stal, plankosten t.b.v. de ontwikkeling, kosten voor de geluidswal).

Kostenverhaal

Voor gronden waarop de gemeente voornemens is bouwplannen te (laten) realiseren dienen de kosten van het in exploitatie brengen van de gronden verhaald te worden. Kostenverhaal is op grond van de Wro mogelijk door het sluiten van een (grond)exploitatieovereenkomst en door het vaststellen van een exploitatieplan. Als de gemeente een exploitatieovereenkomst heeft gesloten waarin verhaal van kosten is verzekerd, is zij hierdoor ontslagen van de verplichting om op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan vast te stellen.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor De Eenhoorn, Bronsbergen wordt een overeenkomst tussen de gemeente Zutphen en de initiatiefnemer afgesloten waarin onder andere het kostenverhaal wordt geregeld.

Planschade

Burgemeester en wethouders kunnen degene die, in de vorm van een inkomensderving enerzijds of een waardevermindering van de waarde van een onroerende zaak, schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een tegemoetkoming toe kennen. In de overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst opgenomen die regelt dat eventuele planschade voor de initiatiefnemer zal zijn.

6. PROCEDURE

6.1 Gevolgde procedure

Voorafgaand aan de procedure is een vooroverleg in de zin van het Besluit Ruimtelijke ordening art. 3.1.1. gevoerd. Deze partiele herziening is aangekondigd in de Zutphense Koerier van 22 februari 2012. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt in de Zutphense Koerier van 7 maart 2012 en de Staatscourant in de edities van 7 maart 2012. Gedurende de termijn van het ter inzage leggen zijn drie zienswijzen ontvangen. Het ontwerpplan is verzonden aan de wettelijke adviseurs.

6.2 Verslag BRO-overleg.

Dit overleg is begonnen in 2007 en heeft er toe geleid dat de initiatiefnemer heeft besloten eerst een stal te bouwen waarin ze in de toekomst hobbymatige een aantal paarden kan houden. Hiervoor is op 6 april 2010 een bouwvergunning verleend. Tijdens het vooroverleg hebben provincie en het waterschap Rijn en IJssel gereageerd.

Provincie

In maart 2009 heeft de provincie in een brief aan de gemeente Zutphen⁵ reeds aangegeven dat er in het kader van de provinciale verantwoordelijkheid geen reden was om een advies over het project uit te brengen. Vooroverleg met de provincie is derhalve niet nodig.

Waterschap Rijn en IJssel

Op 31 januari 2012 heeft Waterschap Rijn en IJssel⁶ aan de gemeente Zutphen aangegeven dat in artikel 6 (waterkering) van de regels de verwijzing naar de Keur en Legger ontbreekt. De verwijzing dient opgenomen te worden en is derhalve doorgevoerd in de regels. Waterschap Rijn en IJssel heeft een voorlopige reactie op het bestemmingsplan gegeven welke verwoord is in de brief die als bijlage 6 aan de bestemmingsplan is bijgevoegd.

6.3 Zienswijze

In de periode van het ter inzage leggen van het ontwerp zijn drie zienswijzen ingediend. In de nota "Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan De Eenhoorn, Bronsbergen"⁷ is op de zienswijzen ingegaan. De zienswijzen hebben geleid tot een aantal wijzigingen van het plan. De wijzigingen zijn in de nota aangegeven en verwerkt in dit plan. Van de wettelijke adviseurs heeft enkel het waterschap gereageerd. Zij heeft aangegeven dat haar advies in het vooroverleg correct is overgenomen.

Ambtelijke wijzigingen.

Er zijn een aantal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd in de toelichting en de regels. Deze wijzigingen hebben niet geleid tot verandering van de plannen van de initiatiefnemer.

De ambtelijke wijzigingen zijn expliciet vermeld in de "Nota Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan De Eenhoorn, Bronsbergen" en verwerkt in dit plan.

⁵ Overleg ex artikel 3.1.1. Voorontwerp-bestemmingsplan Functieverandering Bronsbergen 4c, Provincie Gelderland, 31 maart 2009.

⁶ Voorlopige reactie ex artikel 3.1.1. Voorontwerp-bestemmingsplan Functieverandering Bronsbergen 4c, Waterschap Rijn en IJssel, 2 februari 2012.

⁷ Nota 'Zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Ontwerpbestemmingsplan De Eenhoorn, Bronsbergen'.

7. JURIDISCHE TOELICHTING

Planstukken

Het bestemmingsplan “De Eenhoorn, Bronsbergen” is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. De nieuwe regels, toelichting en verbeelding zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Gezien de specifieke situatie is waar mogelijk en wenselijk maatwerk toegepast.

Toelichting op de verbeelding

De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. Op de verbeelding wordt door middel van matrices per bestemming specifieke informatie weergegeven, zoals maximale bouw- en goothoogtes.

Toelichting op de planregels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling en algemene ontheffingsregels;

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de verschillende bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begripsomschrijvingen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn. Voor consistent gebruik zijn enkele begrippen uit de Woningwet/Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2008.

Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Afwijken van de bouwregels
- 4 Gebruiksregels
- 5 Omgevingsvergunning voor het aanleggen
- 6 Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Ad 1 In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

Ad 2 In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is. Op de verbeelding zijn bestemmingsgrenzen opgenomen. Binnen een bestemmingsvlak kan een apart bouwvlak opgenomen zijn, waarbinnen hoofdgebouwen moeten worden gebouwd.

Ad 3 De afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Ad 4 De specifieke gebruiksregels geven per bestemming aan welk gebruik in elk geval als strijdig met de bestemming wordt beschouwd.

Ad 5 Een stelsel voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het aanleggen wordt opgenomen omdat het hier natuur betreft met waarden die beschermd dienen te worden. Bepaalde werken kunnen in voorkomend geval alleen met vergunning van burgemeester en wethouders worden uitgevoerd.

Ad 6 De wijzigingsregels verschaffen burgemeester en wethouders de mogelijkheid het plan gedeeltelijk te wijzigen naar een andere bestemming waarmee wordt ingespeeld op gegevens en situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

Algemene regels

De Anti-dubbeltelbepaling bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

De algemene afwijkingsregels verschaffen Burgemeester en Wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn.

De algemene bouwregels geven de ruimte aan waaraan bestaande bebouwing die afwijkt van de overige regels van het bestemmingsplan moet voldoen.

Overgangsregels en slotregel

Conform overgangsrecht is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mag afwijken van het plan.

In de slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.