

Nota ambtelijke wijzigingen bestemmingsplan “De Eenhoorn, Bronsbergen”

Gemeente Zutphen
November 2012

Ambtelijke wijzigingen. Opmerkingen ontwerpbestemmingsplan de Eenhoorn versie november 2012.

Pag. nr.	kopje	Tekstblok/ alinea	zin	Tekst
				Toelichting
9	1.1. Aanleiding	2	2 ev	Tweede alinea verwijderd en vervangen door de volgende tekst: <i>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.</i> <i>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 bouwkaavel gerealiseerd waar de nieuwe burgerwoning mag worden gebouwd.</i> <i>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.</i>
11	2.2 Toekomstige situatie	1 2 2	3 en 4 2 2	Geschrapt: <i>De stal...saneren stal.</i> Vervangen “Alle agrarische activiteiten” door “Alle manegeactiviteiten”. Geschrapt: en de milieuvergunning wordt ingeleverd.
11		3	2	Toegevoegde tekst voor begin alinea. <i>Voor de uitvoering van de in het Beleidskader Functieverandering omschreven compensatiemaatregel voert de initiatiefnemer een aantal inrichtingsmaatregelen uit met het doel natuurwaarden te ontwikkelen. Deze staan aangegeven in figuur 1.1.</i>

		2		Toegevoegd na laatste zin: <i>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.</i>
13	Figuurschets 1			Op de figuurschets is aangegeven dat 20 meter wordt vrijgehouden van beplanting en bouwwerken als bijdragen aan het beschermen van de centrale open ruimte van het riverduin. Paragraaf 2.5 “Stedenbouwkundige inpassing” van de toelichting geeft gelet op de situering van omliggende gebouwen ten opzicht van de weg 30 meter aan. Dit is veranderd in “20 meter”.
17	Rijksbeleid			Sinds maart is de Nota Ruimte vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze is met een inventarisatie van de gevolgen opgenomen.
18	Streekplan Gelderland 2005			Toegevoegd volgende tekst

				3.2 Provinciaal beleid <u>Reconstructieplan Achterhoek en Liemers.</u> <i>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.</i> <i>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.</i>
19	Ecologische hoofdstructuur			Tekst geschrapt en vervangen door volgende tekst. <i>Ecologische Hoofdstructuur (EHS)</i> <i>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.</i> <i>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 hardhoutooibosjes.</i> <i>Het te slopen manegegebouw ligt in de EHS-natuur en wordt bestemd tot natuur. Er wordt een hoogstamboomgaard aangeplant en het grasland onder de bomen wordt door een maai- en graasregime verschaald zodat een stroomdalgraslandflora zich kan ontwikkelen. Hiermee wordt het oppervlak natuurgebied vergroot.</i> <i>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.</i> <i>De conclusie is dat de functieverandering op een wijze wordt bewerkstelligd die leidt tot een</i>

				<i>uitbreiding van natuurgebied en tot meer gunstige condities voor de ontwikkeling van flora en fauna.</i>
19	3.2 Gemeentelijke beleid			<i>Bestemmingsplan buitengebied Zutphen verplaatst naar Hoofdstuk 2</i> <i>Paragraaf 2.1 van gemaakt en de rest omgenummerd</i>
20	3.2 Gemeentelijke beleid			<i>Bouwdoos Landschap stukje geschrapt en vervangen door:</i> <i>Inleiding:</i> <i>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 Uitloopegebied (STUIT) Zutphen en Warnsveld”. Deze inrichtingsvisie is één op één overgenomen in het door de gemeenteraad in 2009 vastgesteld Landschapsontwikkelingsplan(LOP). Het LOP kent enkele toevoegingen ten opzichte van de inrichtingsvisie STUI. 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.</i> <i>Seperaat van voornoemde beleidsdocumenten heeft der raad in 2008 het “Beleidskader Funciteverandering van vrijkomende agrarische gebouwen vastgesteld”, die gaat over dit voor het landelijk gebied specifieke thema.</i> <i>Achtereenvolgens worden in deze paragraaf besproken de STUITinrichtingsvisie en het beleidskader functieverandering.</i> <i>STUITinrichtingsvisie</i> <i>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.</i> <i>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</i>

				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 omdat het het duin nog verder verdicht kan worden door de planelementen de aanplant van diverse houtelementen en de bouw van de woning en de geluidsafschermende voorziening. De functieverandering van de manege naar wonen draagt daarom bij aan de uitvoering van het gemeentelijk beleid. Toevoegen kaartje blz. 61 van inrichtingsvisie STUIT en daarop aangeven plangebied Eenhoorn (ook in legenda) en volgende naam geven aan kaartje: <i>inrichtingsvisie STUIT voor deelgebied IJssellandschap</i>. Schrappen: kopjes Bestemmingsplan buitengebied Zutphen, ontwikkelingsvisie Zutphen, bouwdoos STUIT en daarbij behorende teksten en kaartjes. (dat wordt immers herzien en vormt de aanleiding).
21	Beleidskader functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen			Volledige tekst geschrapt en vervangen door onderstaande tekst <i>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”.</i> <i>De volgende voorwaarden uit het provinciale en gemeentelijk beleid zijn van toepassing:</i> <i>1. Er vindt een reductie plaats van 50% van de bebouwing.</i> <i>2. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.</i> <i>3. Voor de nieuwe woning geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ en voor bijgebouwen geldt een maximum inhoudsmaat van 300 m³ of 75 m².</i> <i>4. Mestsilo's, kuilplaten en erfverharding tellen niet mee als vrijkomende bebouwing.</i> <i>5. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen belemmert niet de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving.</i> <i>6. Door een beeldkwaliteitsplan wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieverandering afgestemd op de omgeving.</i> <i>7. In alle gevallen dient de functieverandering gepaard te gaan met een vorm van verevening: een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving.</i> <i>Ad1:</i> <i>De te slopen oppervlakte bedraagt 200 m². Er worden een woning en daarbij behorende bijgebouwen</i>

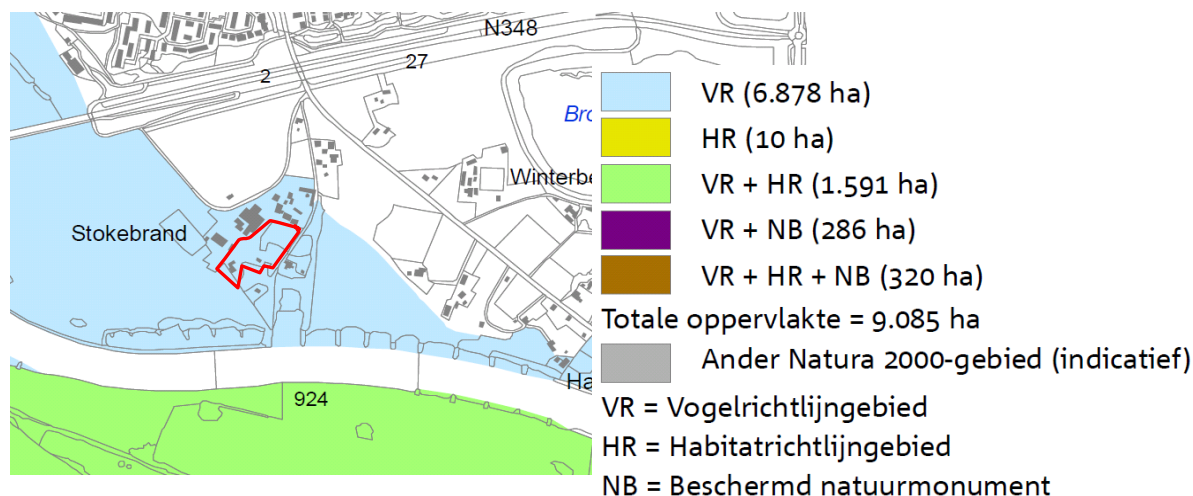
				<i>teruggebouwd met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100m². Overtollige bouwwerken, die niet meer benodigd zijn voor het bedrijfsmatig houden van paarden, worden gesloopt. De bedrijfswoning, de in 2010 gebouwde stal en een traditioneel gebouwde stal blijven bestaan. Op grond van een verleende bouwvergunning 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.</i> <i>Ad 2:</i> <i>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.</i> <i>Ad 3:</i> <i>In de regels is opgenomen dat de maximale inhoud van de nieuwe woning en bijbehorende bijgebouwen maximaal 600 m³ bedraagt en bijgebouwen maximaal 300 m³ mogen zijn of een oppervlak mogen hebben van 75 m²</i> <i>Ad 4:</i> <i>Erfverharding, een mestplaat en opslag voor kuilvoer worden verwijderd. Deze oppervlakten zijn niet meegerekend bij het bepalen van de nieuw te bouwen woning.</i> <i>Ad 5:</i> <i>De dichtstbij 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.</i> <i>Ad 6:</i> <i>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.</i>
--	--	--	--	--

				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.
23	4.1 Geluid	2		Ingevoegd voor deze alinea: Kopjes toegevoegd. 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. Kopje toegevoegd voor <i>Geluid ten gevolge van het dierenpension</i>
23	4.2 Geluid			Structuur en opbouw van de tekst gewijzigd. De inhoud ongewijzigd gelaten.
24	4.3 Geur			Uiteindelijk maximaal 8 paarden is niet realistisch in relatie tot de praktijk. Er zijn ook slechts 4 paardenboxen beschikbaar. Dit is nu ook opgenomen in de tekst.
24	4.4 Externe veiligheid			Toevoegen inleidende tekst:

				<i>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.</i> <i>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).</i> <i>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 nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt als uitgangspunt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.</i>
25	4.5.1. Natuurbeschermingswet			Tekst vervangen door onderstaande tekst 4.5.1. Natuurbeschermingswet <i>De projectlocatie is gelegen in Natura 2000 gebied IJsseluitewaarden 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 IJsseluitewaarden is aangewezen voor onderstaande habitattypen en soorten (kader). Het beheerplan van het Natura 2000-gebied IJsseluitewaarden 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.</i>

				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 Callitricho-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 Meerkoe A130 Scholekster A142 Kievit A156 Grutto <i>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</i>
--	--	--	--	--

bedrijvigheid aanwezig is. Het perceel waar de paardenstal wordt gesloopt krijgt de bestemming natuur en kan zich gaan ontwikkelen tot natuurgebied. Het perceel waar gebouwd gaat worden bevindt zich op een rivierduin welke is ontstaan door verstuing van zand dat door de rivier is afgezet. Het perceel is echter is al jarenlang zeer intensief in gebruik als weidegrond voor paarden.



Figuur 8. 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, vermesting, verzoeting, verzilting, verontreiniging)
3. Fysische factoren (verdroging, vernatting, verandering stroomsnelheid, verandering, overstromingsfrequentie, verandering dynamiek substraat)
4. Verstoringe factoren (geluid, licht, trillingen)
5. Verstoring door mensen
6. Mechanische effecten (betreding, luchtwervelingen, golfslag)
7. Ruimtelijke factoren (barrièrewerking, versnippering)
8. Introductie gebiedsvreemde soorten

				9. <i>Cumulatieve effecten</i> <i>Verder dient onderscheid gemaakt te worden tussen tijdelijke effecten (tijdens de ingreep) en blijvende effecten.</i> 1. <u><i>Verlies aan oppervlakte</i></u> <i>Door de sanering van de paardenstal en de bouw van de nieuwe woning gaat geen oppervlakte verloren van habitattypen waarvoor Natura 2000-gebied de IJsseluitwaarden is aangewezen. Het oppervlak verharding neemt netto af.</i> 2. <u><i>Chemische factoren</i></u> <i>De sanering van de paardenstal en de bouw van de nieuwe woning brengen geen verzuring, vermesting, verzoeting, verzilting of verontreiniging met zich mee.</i> 3. <u><i>Fysische factoren</i></u> <i>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.</i> 4. <u><i>Verstorende factoren</i></u> <i>Eventuele verstoring van geluid door machines is beperkt tot de slooffase 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.</i> 5. <u><i>Verstoring door mensen</i></u> <i>Tijdens de slooffase 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.</i> 6. <u><i>Mechanische effecten</i></u> <i>Tijdens de slooffase en de bouwphase zal insporing en verdichting van de bodem worden voorkomen</i>
--	--	--	--	--

				door gebruik te maken van vaste routes en zo nodig door het gebruik van rijplaten. Na de sloopfase en de bouwfase 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. <u>Ruimtelijke factoren</u> 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. <u>Introductie gebiedsvreemde soorten</u> De voorgenomen ontwikkeling brengt geen introductie van gebiedsvreemde soorten met zich mee. 9. <u>Cumulatieve effecten</u> 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 gezien 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).
26	EHS			Geschrapt: verplaats naar p.19.
27	Water			Onder “voornemens” conclusie aan verbonden; Toevoegen na laatste zin “halfverharding worden gebruik, zodat infiltratie op het perceel mogelijk is”
28	Natte Natuur			Samenvatting van de tekst als conclusie toegevoegd.
32	4.8 Cultuurhistorie en archeologie	1	Laatste zin	Vervangen “bouwvergunning” door “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 vermeld in artikel 5 van de regels”.
33	4.9 Verkeer en parkeren.			Toegevoegd volgende tekst vóór bestaande tekst: 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.

				Toegevoegd na tekst: <i>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.</i>
35	5.1			Nummering 5.1 geschrapt. Laatste 2 alinea's geschrapt onder "Planschade". Er is geen risicoanalyse uitgevoerd. Of sprake is van en in welke mate zal door een onafhankelijk adviseur ten tijde van een verzoek om planschade worden vastgesteld. Dus van "<i>Het is niet reëel te veronderstellen dat...</i>" tot "<i>...inpassing het uitzicht niet belemmeren</i>" geschrapt.
37	6.1 Inspraak en overleg			Geschrapt kopje 6.1 Inspraak en overleg: Toegevoegd volgende tekst voor kopje provincie. 6.1. Gevolgde procedure <i>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.</i> 6.2. Verslag BRO-overleg. <i>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.</i>
37	6.2 Zienswijze			Toegevoegd volgende tekst in plaats van P.m.: <i>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" (zie bijlagen) 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.</i>

				<i>Van de wettelijke adviseurs heeft enkel het waterschap gereageerd. Zij heeft aangegeven dat haar advies in het vooroverleg correct is overgenomen.</i> <i>6.4 Ambtelijke wijzigingen.</i> <i>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.</i> <i>De ambtelijke wijzigingen zijn expliciet vermeld in de “Zienswijzenreactienota” en de “Nota ambtelijke wijzigingen” (zie bijlagen) en verwerkt in dit plan..</i>
39	7.3.1			Laatste regel; “voor het gemak zijn” vervangen door “voor consistent gebruik zijn”
39/40	7.3.2			Nummering van de opsomming waaruit een artikel bestaat aangepast.
39	7.1		2	2^e regel vervangen door: <i>De nieuwe regels, toelichting en verbeelding zijn opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008).</i>
39	7.2		1	Woordje <i>analoge</i> verwijderd.
39	7.3		1	Eerste regel verwijderd, staat al onder 7.1
40			1	Geschrapt “ <i>Duidelijk zal zijn dat</i> ” en vervangen door: <i>Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.</i>
			Ad 2	<i>Bouwvergunning</i> vervangen door <i>omgevingsvergunning</i>
			Ad 2	Laatste zin, vervangen door <i>Binnen een bestemmingsvlak kan een apart bouwvlak opgenomen zijn, waarbinnen hoofdgebouwen moeten worden gebouwd.</i>
			Ad 5	Geschrapt (staat al onder ad 3)
			Ad 6	Het woord <i>indien</i> vervangen door <i>omdat</i> en de zin <i>gebied bepaalde waarden heeft die ...</i> vervangen door <i>het hier natuur betreft met waarden die beschermd dienen te worden.</i>
	7.3.3			Tekst <i>Algemene gebruiksregels</i> geschrapt. Deze komen niet voor in de regels
41	7.3.4			“<i>In de regels</i>” geschrapt en vervangen door “<i>conform</i>” Woordje <i>het</i> geschrapt <i>Mogen</i> vervangen door <i>mag</i>
	artikel			Regels
	1			Bij de verwijzing in het begrip ‘archeologisch deskundige’ de verwijzing naar de <i>regionale (beleids)archeoloog</i> vervangen door de <i>gemeentelijk (beleids)archeoloog</i>
	1: begrippen			Toegevoegd begrippen:

				Aan huis verbonden beroep: beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is, dat deze activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Onder aan huis verbonden beroepen worden in ieder geval begrepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerpen, huisarts, hypotheekadviseur, juridisch adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening en logopedie; bijgebouw een gebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van het hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, bergingen, hobbykasjes, tuinhuisjes en huisdierenverblijven; consumentverzorgende bedrijfsactiviteit het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van een dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie; de volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met inachtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges etc.) en glazenwasser; Begrip paardenbak gewijzigd voor rijbak. Conform de regels.
	1			Begrip 'bestemmingsplan' NL.IMRO weggehaald.
	1			Begrip 'aanduiding' het woord regels toevoegen: waar ingevolge de regels, regels worden gesteld...
	2			Onder bouwhoogte van een bouwwerk het deel , met uitzondering van ondergeschikte... tot en met

				<i>gelijk te stellen bouwonderdelen</i> schrappen (staat al onder 2.2)
	3.2.1			3.2.1. gewijzigd in 3.2. Goedlopende zin van gemaakt. <i>a.</i> geschrapt.
	4.1.a			Hele regel vervangen voor <i>wonen</i> (rest staat onder 4.2.1.a)
	4.1.b			Toegevoegd aan b: <i>dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m² van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de woning hiervoor mag worden benut;</i>
	4.2.1.e			Toegevoegd: <i>e. de maximale inhoud bedraagt 600 m³.</i>
	4.2.2			Tekst vervangen door : <i>Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:</i> • <i>Bijgebouwen mogen enkel ter plaatse van de aanduiding ‘bijgebouwen’ worden opgericht;</i> • <i>Per woning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijk oppervlak van 75m²;</i> • <i>Indien op de verbeelding een aanduiding “maximum bebouwd oppervlak” is aangegeven geldt het aangegeven oppervlak als gezamenlijke maximale oppervlakte van woning en bijgebouwen;</i> • <i>In geval tijdens het ter inzage leggen van dit plan de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen groter is dan 75 m² dan geldt deze grotere oppervlakte.</i>
	4.2.3			Eerste zin <i>Ondergrondse bouwen</i> moet zijn <i>ondergrondse bouwwerken</i> Onder a: Het woord <i>enkel</i> toevoegen achter <i>mogen</i> ; <i>ondergrondse bouwwerken mogen enkel binnen ...</i>
	4.2.4 onder c			Een geluidswal is geen bouwwerk en is nu geregeld onder 4.1.d.
	4.2.4 d onder 2			“20 meter” is veranderd in “30 meter” conform de toelichting.
	4.2.4			Toegevoegd: <i>f. Lichtmasten zijn niet toegestaan.</i>
	6.2.1			Geschrapt. Is herhaling van art. 6.1.
	6.4.1			Onder b. toegevoegd aan het einde van de zin <i>in de bodem</i>
				Onder e. geschrapt het woordje <i>andere</i>
	6.4.4			<i>Rijkswaterstaat</i> vervangen voor <i>beheerder waterkering</i>
	9.2			Woord <i>Afwijking</i> vervangen door <i>Afwijken</i>
	11			Slotregel aangepast. De naam van het plan is “De Eenhoorn Bronsbergen”.

				Verbeelding
				Wijzigen plangrens met geluidswal op grond van Bitter
				Intekenen geluidswal van 43 meter lengte tot op grond van Bitter.
				<i>Gebiedsaanduiding milieuzone</i> in de legenda komt niet terug in de regels heeft geen waarde en is geschrapt.
				In de legenda <i>Waterstaat – beschermingszone waterkering</i> woordje <i>beschermingszone</i> schrappen
				In de legenda <i>Waterstaat – Kernzone waterkering</i> staat komt niet terug in de regels. Opgenomen in de dubbelbestemming <i>Waterstaat – Waterkering</i> en een functieaanduiding van gemaakt en daarbij de consequenties van de aanduiding opgenomen.