Gemeente Zutphen

Bestemmingsplan "Donjon Hotel Bronsbergen"

Vastgesteld

Inhoud:

- **TOELICHTING**
- **PLANREGELS**
- **VERBEELDING**

Plannummer: NL.IMRO.0301.bp1503HotelBronsb-vs01

Datum: 6 juni 2014

Kuiper Compagnons
Bureau voor Stedenbouw,
landschap en architectuur
Rotterdam

Gemeente Zutphen

Procedureoverzicht			
	Datum	**Document**	**Opmerkingen**
Concept	November 2011	Concept	
Ontwerp	15 december 2011		
Vaststelling			

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

1. Inleiding 1

1.1. Bij het plan behorende stukken 1
1.2. Aanleiding en doel van het plan 1
1.3. Ligging en begrenzing plangebied 1
1.4. Voorgaande bestemmingsplannen 1
1.5 Leeswijzer 2

Deel B Planbeschrijving

2. Planbeschrijving 5

2.1. Inleiding en uitgangspunten 5
2.2. Bestaande situatie 5
2.3. Ontwikkeling 7
2.4. Juridische aspecten 8

Deel C Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening 11

3.1. Rijksbeleid 13
3.2. Provinciaal beleid en toetsingskader 14
3.3. Regionaal beleid 17
3.4. Gemeentelijk beleid 18

4 Natuur en landschap 21

4.1. Kader 21
4.2 Onderzoek 22
4.3 Conclusie 24

5. Water 25

6. Archeologie 27

7. Milieu 29

7.1. Algemeen 29
7.2. Bodemkwaliteit 29
7.3. Industrielawaai 30
7.4. Wegverkeerlawaai 31
7.5 Luchtkwaliteit 32
7.6. Milieuzonering 33
7.7. Externe veiligheid 34
7.8. Overige belemmeringen 36

Deel D Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid 39

8.1 Economische uitvoerbaarheid 39
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39
8.3 Handhavingaspecten 39

9 Procedure 41

9.1 Voorbereidingsfase 41
9.2 Ontwerpfase 41
9.3 Vaststellingsfase 41

Bijlagen:

Bijlage 1: Nota van beantwoording zienswijzen, 4 juni 2012

Afzonderlijke bijlagen bij de toelichting

Regelink Ecologie & Landschap, Ecologische quickscan, 24 november 2011
Ecopart, Akoestisch onderzoek industrielawaai, 18 oktober 2011
Ecopart, Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai, 5 december 2011
Ecopart, Bedrijfszoneringonderzoek, 21 oktober 2011
Ecopart, Luchtkwaliteit, 21 oktober 2011
Ecopart, Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, 11 november 2011
Ecopart, Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan, 22 november 2011

Deel A: Inleiding

Afbeelding: Globale ligging van het plangebied

1. Inleiding

1.1. Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Donjon Hotel Bronsbergen” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden is geometrisch bepaald[1] door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2. Aanleiding en doel van het plan

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een hotel met bijbehorende parkeergelegenheid aan de Peppelendijk. De locatie is gelegen bij het bestaande restaurant Fort Bronsbergen en het bungalowpark Vesting De Bronsbergen.

De voorgestane realisatie van het hotel past niet binnen het huidige bestemmingsplan ‘Bronsbergenmeer’. Om de ontwikkeling mogelijk te maken en te voorzien van een juridisch planologisch kader is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Tevens biedt het plan een beheerregeling voor het aangrenzende restaurant.

1.3. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Zutphen, aan de invalswegen vanuit Arnhem en Doetinchem, tussen de twee meren aan de rand van het recreatiepark Vesting de Bronsbergen. De locatie voor het nieuwe hotel is gedacht direct ten oosten van het bestaande restaurant. Binnen het plangebied is zowel het beoogde hotel als het bestaande restaurant opgenomen. Hiernaast zijn de benodigde parkeerplaatsen in een strook ten zuiden van de Peppelendijk onderdeel van het bestemmingsplan. De weg Peppelendijk zelf is niet opgenomen.

Globaal wordt het plangebied begrensd door de Peppelendijk in het noorden en het water van het meer Gat van Roelofs in het zuiden. In het westen vormt de bestaande bebouwing van het restaurant de grens. De globale begrenzing van het plangebied is op de afbeelding ‘ligging plangebied’ weergegeven.

1.4. Voorgaande bestemmingsplannen

Met voorliggend bestemmingsplan wordt onderstaand bestemmingsplan gedeeltelijk vervangen.

Naam voorgaand plan	Vaststelling door Raad	Goedkeuring door GS
Bestemmingsplan “Bronsbergenmeer”	10-2-1997	16-9-1997

[1] Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Voorliggend deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en op het overleg- en inspraaktraject.

Deel B: Planbeschrijving

2. Planbeschrijving

2.1. Inleiding en uitgangspunten

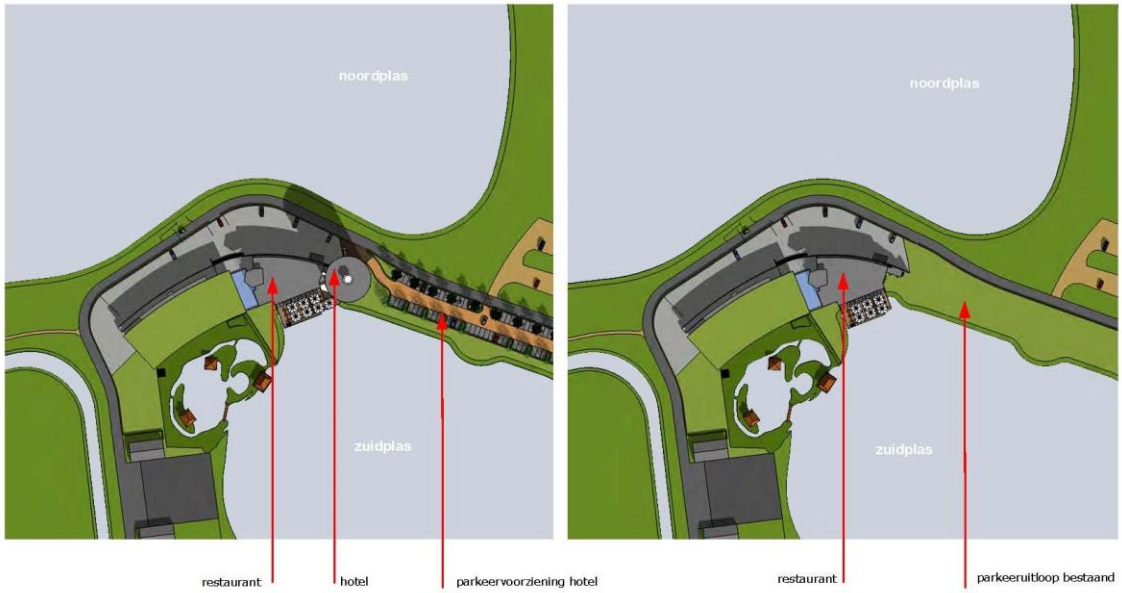
Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een hotel mogelijk bij het bestaande restaurant op de strook tussen de twee meren. In het plan is tevens het bestaande restaurant opgenomen conform de bestaande situatie. Uitgangspunt voor het restaurant is het handhaven van de bestaande / vergunde situatie. Hiernaast voorziet het plan in het benodigde aantal extra parkeerplaatsen voor het hotel.

2.2. Bestaande situatie

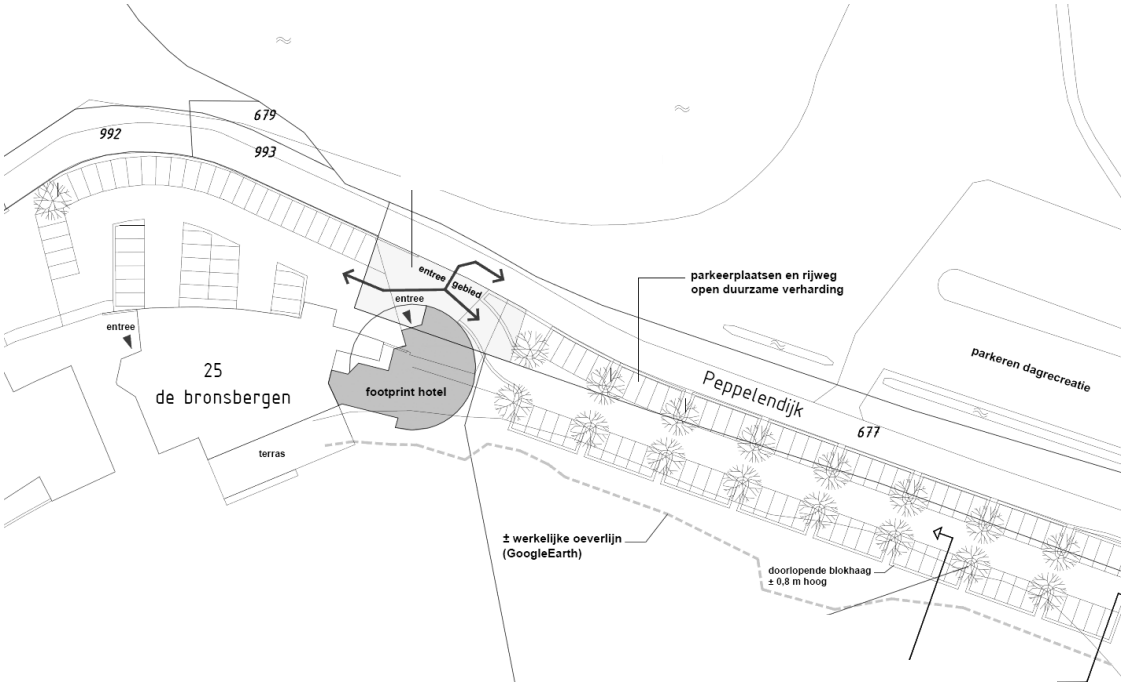
Op de strook tussen het zuidelijke en noordelijke meer is in de huidige situatie de bebouwing gelegen van het zogenaamde all-weather gebouw en het restaurant. Beide zijn ontsloten vanaf de Peppelendijk.

Het restaurant telt twee lagen en beslaat circa 2.359 m^2 b.v.o. Aan de noordzijde is in een uitbouw een cafetaria gevestigd met een klein terras. Aan de zuidzijde is een terras gelegen aan het water. De entree van het restaurant is gelegen aan de westkant. Ter plaatse kent het gebouw een opbouw.

Aan de voorzijde is tussen het restaurant en de Peppelendijk parkeerruimte aanwezig. Ter plaatse kan ten behoeve van het restaurant geparkeerd worden. Voor het restaurant zijn in de huidige situatie meer dan voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.



Afbeelding: indicatieve afbeelding bestaande (rechts) en toekomstige situatie (links), bron Attika Architecten



Afbeelding: indicatieve afbeelding toekomstige situatie met parkeren en ontsluiting, bron Attika Architecten

2.3. Ontwikkeling

Stedenbouwkundige aspecten
De ontwikkeling bestaat uit de bouw van een hotel aan de oostzijde van het restaurant. Hier is sprake van wat buitenopslag/bevoorrading en een verhard erf.

Het hotel krijgt een ronde (cilinder) vorm en telt maximaal 8 lagen (24 meter) waarvan de onderste laag half onder peil komt te liggen. Hiermee wordt een nieuw torenachtig element (Donjon) toegevoegd in directe aansluiting op het restaurant.

Het hotel zal maximaal circa 2.600 m^2 b.v.o. beslaan. Indicatief betreft het 50 hotelkamers en 5 suites. Het hotel zal van binnen verbonden worden met het restaurant en gebruik maken van de faciliteiten van het restaurant. De entree van het hotel komt aan de noordzijde te liggen en zal gevormd worden door een loopburg.

Ten behoeve van het hotel zal extra parkeergelegenheid worden toegevoegd. Het betreft een strook langs de Peppelendijk ten oosten van het hotel. Ter plaatsen zijn ruime mogelijkheden om te voldoen aan de parkeernorm.

Inpassing in de omgeving
Uitgangspunt voor de ontwikkeling is om met de bebouwing zo veel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing zodat een compact bebouwingscluster ontstaat en het park verder zo open mogelijk kan blijven. Vanuit functioneel opzicht is dit gewenst omdat het hotel gebruik kan maken van bestaande voorzieningen (restaurant, sportfaciliteiten) en het parkeren gezamenlijk kan plaatsvinden. De positionering van het hotel is zo dat de oever vrij blijft van bebouwing zodat de natuurlijke oever in stand blijft. Door de compacte opzet wordt het karakter van het park, de openheid en de natuurwaarden gerespecteerd.

Door toevoegen van een torenachtig element direct ten oosten van de bestaande bebouwing ontstaat een logisch ruimtelijk geheel dat goed zichtbaar is vanaf de provinciale weg en toch de open relatie tussen de beide waterplassen niet aantast. Het nieuw torenachtig element aan de oostkant kan een beeldmerk worden van het complex en in architectuur, sfeer en materialisering aansluiten bij het restaurant waarbij de toren duidelijk hoger wordt dan het bestaande bebouwing.

Ontsluiting
De bestaande weg Peppelendijk blijft ongewijzigd en valt buiten het plangebied. Ter hoogte van het te realiseren hotel is reeds een inrit naar de parkeergelegenheid worden gerealiseerd.

Parkeren
Ten oosten van het hotel zal in een strook langs de Peppelendijk extra parkeergelegenheid ten behoeve van het hotel worden gerealiseerd. Voor een hotel geldt als parkeernorm een minimaal aantal van 1 parkeerplaats per hotelkamer. Hiermee wordt aangesloten op de richtlijn uit de ASVV (van de CROW) die uitgaat van minimaal 0,5 en maximaal 1,5 parkeerplaats per hotelkamer. Met maximaal 50 hotelkamers en 5 suites betreft het dus 55 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

2.4. Juridische aspecten

2.4.1. Inleiding

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt en voorzien van een juridisch planologisch kader. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de regels en verbeelding van voorliggend plan zijn opgebouwd.

2.4.2. Planmethodiek

Bij de opzet van het plan is gekozen voor (gedetailleerde) eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de regels die gelden bij die bestemming. Hiernaast zijn er enkele flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

2.4.3. Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

De regels zijn in overeenstemming met de gemeentelijke standaard. Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Onder de bestemmingsomschrijving is aangegeven voor welke functies de gronden bestemd zijn. Voor sommige functies is een functieaanduiding opgenomen op de verbeelding.

In de bouwregels zijn de bebouwingsmogelijkheden bepaald. Voor de bebouwing zijn bouwvlakken op de verbeelding aangegeven. De bebouwing dient in principe binnen het bouwvlak

gesitueerd te zijn. Hierbij geldt dat het bouwvlak volledig bebouwd mag worden. De bouwhoogte mag in principe niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

Horeca
Voor het beoogde hotel en het bestaande restaurant is de bestemming horeca opgenomen. Hierbij is conform de in de gemeente gebruikelijke indeling een horeca-categorie opgenomen. Ter plaatse van het hotel en het restaurant geldt horeca-categorie 1. Dit betekent dat lichte horeca is toegestaan waar onder andere onder begrepen wordt een restaurant en het hotel. Bepaald is dat maximaal 50 hotelkamers plus 5 suites gerealiseerd mogen worden.

Verkeer-Verblijf
De bestemming 'Verkeer-Verblijf' is opgenomen voor de gronden met een verkeersfunctie die tevens als verblijfsruimten worden gebruikt. Het betreft een 30-km/uur zone. Binnen deze bestemming zullen de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Naast verkeersfuncties is binnen deze bestemming onder andere ook groen en water mogelijk.

Ten behoeve van de entree van het hotel is een aanduiding brug opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kan een loopbrug gerealiseerd worden naar de entree van het hotel.

Groen
De strook tussen het parkeerterrein en het meer is bestemd als groen. Naast groen zijn onder andere water, speelvoorzieningen fiets- en voetpaden toegestaan. Ter plaatse mogen geen gebouwen worden opgericht.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels
In dit hoofdstuk is een aantal algemene bepalingen opgenomen, zoals de antidubbeltelregel, algemene bouwregels, gebruiksregels, afwijkings- en wijzigingsregels. In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor het overschrijden van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen en een regeling voor ondergronds bouwen. Met de algemene afwijkingsregels en wijzigingsregels wordt onder voorwaarden enige flexibiliteit aan de regels gegeven.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In de overgangsregel is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.4. Geometrische plaatsbepaling / verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekscoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij

de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

De gegevens zijn digitaal raadpleegbaar. Via de digitale portal waarop het plan wordt gepubliceerd kan, door te klikken op een bepaalde locatie, de bijbehorende bestemmingsregeling worden opgeroepen.

Deel C: Verantwoording

3 Ruimtelijke Ordening

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 inwerking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze

gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkintreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerkingtreding verwacht op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

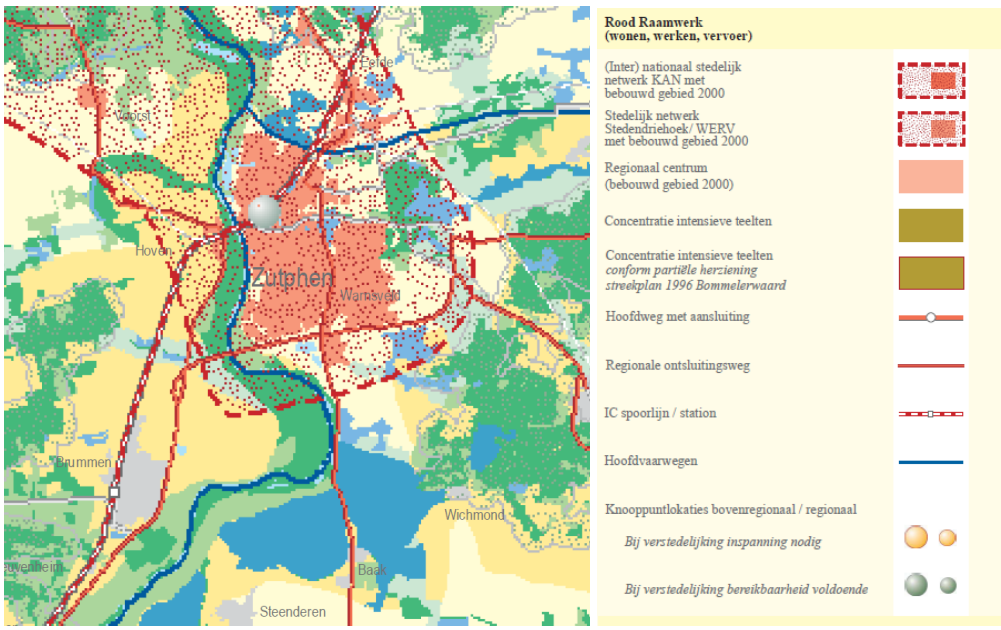
3.2. Provinciaal beleid en toetsingskader

Structuurvisie Gelderland

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

Voorliggend bestemmingsplangebied is in het streekplan gelegen binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek, dat binnen het rode raamwerk ligt. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. Het rode raamwerk is de ruimtelijke hoofdstructuur die betrekking heeft op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau.

Gelet op bovenstaande is de voorgestane ontwikkeling passend in de beleidslijn van de provincie.



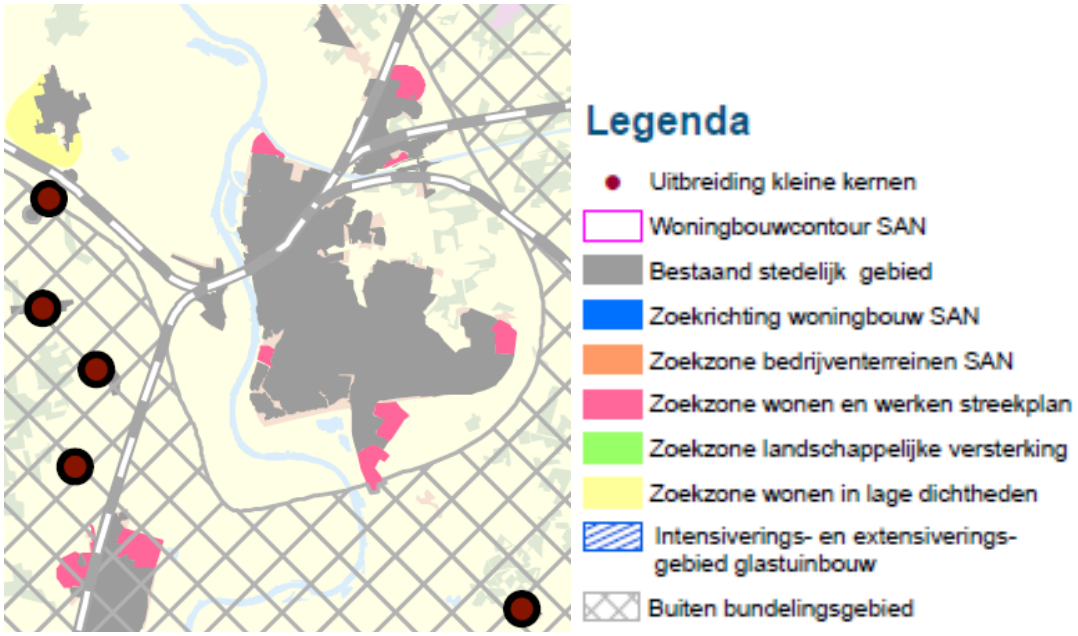
Afbeelding: uitsnede provinciaal Streekplan

Ruimtelijke verordening Gelderland

Provinciale Staten stelden in december 2010 de Ruimtelijke verordening Gelderland vast. Daarnaast hebben op 27 juni 2012, 19 december 2012 en 29 mei 2013 nog drie herzieningen plaatsgehad.

Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen.

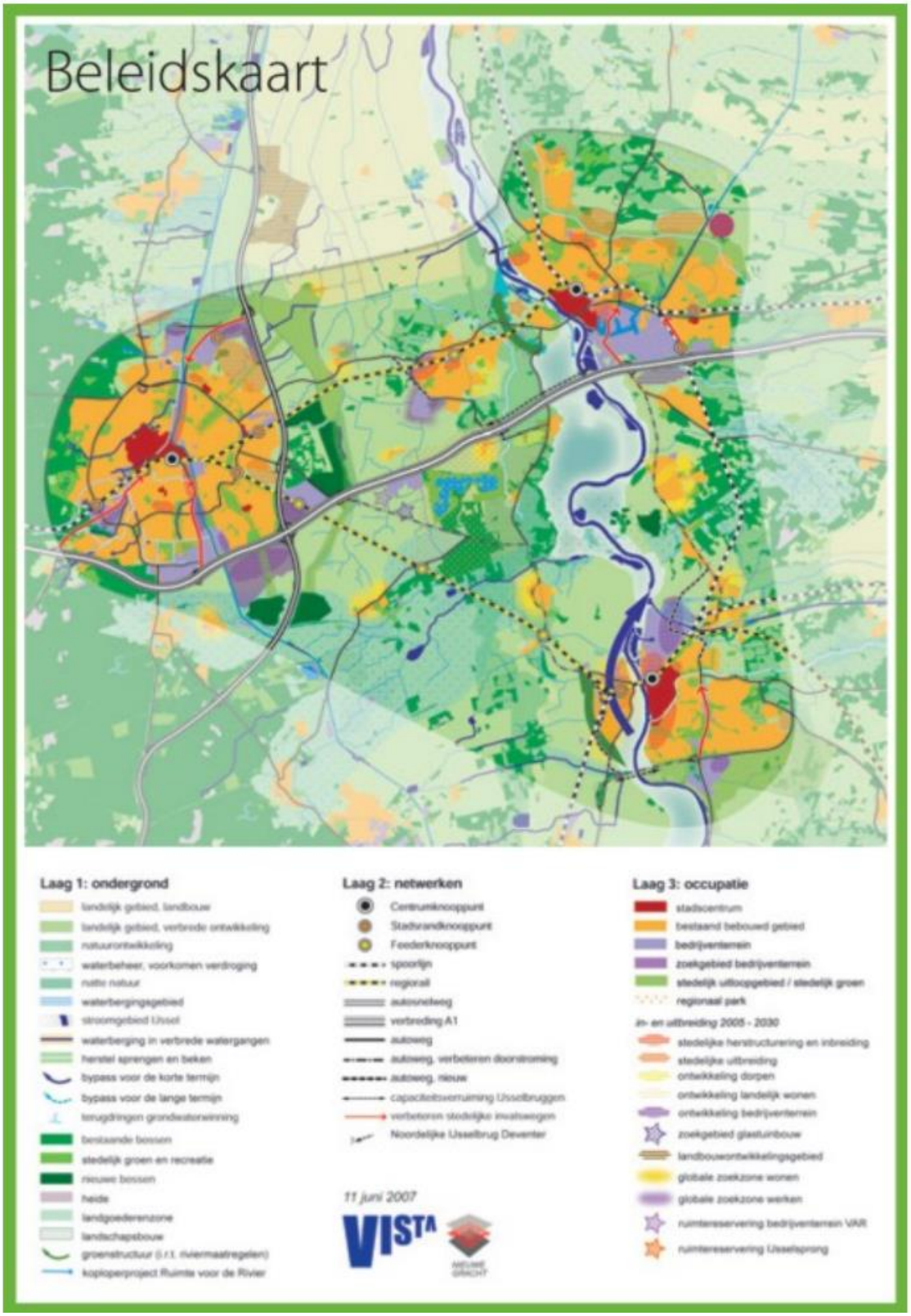
In de verordening is aangegeven dat er in principe alleen nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken is toegestaan binnen het bestaan bebouwd gebied (artikel 2.2 onder a van de verordening). Hiernaast zijn er enkele locaties en zoekzones aangegeven waarbinnen nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken eveneens is toegestaan. De voorliggende locatie is gelegen buiten het door de provincie aangeduide bestaand bebouwd gebied (zie kaart onder) en is niet gelegen in een van de zoekzones.



Afbeelding: Verordening Gelderland, kaart verstedelijking

Op boven beschreven regel is een aantal uitzonderingen. Indien de nieuwe bebouwing functioneel gebonden is aan het buitengebied is deze niet bij voorbaat uitgesloten. In de toelichting op de verordening staat onderstaande uitleg:

"Slechts een beperkt deel van verstedelijking kan buiten voornoemde gebieden plaatsvinden. Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit wordt verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernegebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen.".



Afbeelding: uitsnede beleidskaart structuurvisie Stedendriehoek

Het hotel maakt deel uit van de bestaande, ter plaatse gevestigde recreatieve voorzieningen (recreatiepark, sportfaciliteiten en restaurant) en is daarmee aan te merken als functioneel gebonden aan het buitengebied. Hiermee bestaat er op dit punt geen strijdigheid met de verordening.

De kortste afstand van het gebouw tot de IJssel is bijna 600 m. In dit gebied tussen het gebouw en de IJssel ligt nog het recreatiepark met zijn ruim 200 recreatiewoningen en over een behoorlijke lengte direct langs de IJssel nog een strook met vrijstaande woningen en een groep forse bomen. Het naastliggende bedrijventerrein heeft forse bebouwing over een grote lengte op een afstand van nog geen 300 m van de IJssel direct langs de N314, die daarbij verderop over de IJsseldijk voert en druk wordt bereden. Het hotel heeft daarbij juist aan de IJsselzijde vanwege privacy-afspraken met de naastliggende buitensauna over de gehele hoogte een nagenoeg blinde gevel, waardoor het in de avond- en nachturen vanuit richting IJssel visueel nauwelijks aanwezig zal zijn.

Met betrekking tot andere aspecten is de ontwikkeling eveneens niet in strijd met de verordening. Het gebied ligt niet binnen de EHS of andere gebieden waaraan specifieke regels worden gesteld.

3.3. Regionaal beleid

Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale structuurvisie Stedendriehoek 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities van de gemeenten in het bundelingsgebied Stedendriehoek voor de lange termijn tot 2030. De visie heeft betrekking op (grote delen van) het grondgebied van de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem, Voorst en Zutphen. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met het gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staat centraal.

Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrumstedelijke en landelijke woonmilieus.

De structuurvisie omvat een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de lange termijn 2030. Dit beeld laat zien hoe de betrokken partners van de Stedendriehoek willen omgaan met de ruimtelijke ontwikkeling van het bundelingsgebied Stedendriehoek, waarbij de volgende aspecten centraal staan:

- de visuele openheid van het landschap behouden;
- draagvlak van stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer versterken;
- een innovatieve regionale economie stimuleren;
- de automobiliteit reduceren door goede koppelingen aan openbaar vervoer en fietsgebruik;
- de variatie in samenstelling van de stedelijke bevolking en de woningvoorraad vergroten.

Voornoemde aspecten moeten ertoe bijdragen dat het stedelijk ruimtegebruik in en om de bestaande steden en dorpen wordt gebundeld en geconcentreerd.

Binnen de structuurvisie valt de locatie van het bestemmingsplangebied onder het *Stedelijk uitloopgebied / stedelijk groen.* Over het gebied direct ten zuiden van Zutphen wordt opgemerkt dat het waardevolle kampenlandschap als uitloopgebied wordt ingericht, waarbij aangesloten wordt op de bos- en landgoederenstructuur van de Graafschap. Naast het ontwikkelen van twee intensieve recreatiezones aan de stadsrand, gaat het vooral om aanleg van recreatieve routes voor kleine ommetjes en grotere tochten, om het gebied ten zuiden van Zutphen beter te ontsluiten en de recreatiedruk te geleiden. Dergelijke stedelijke uitloopgebieden vormen een belangrijke toevoeging op de recreatieve mogelijkheden binnen de Stedendriehoek.

Voorliggende ontwikkeling past binnen het beeld van het stedelijk uitloopgebied en de genoemde intensieve recreatiezone aan de stadsrand.

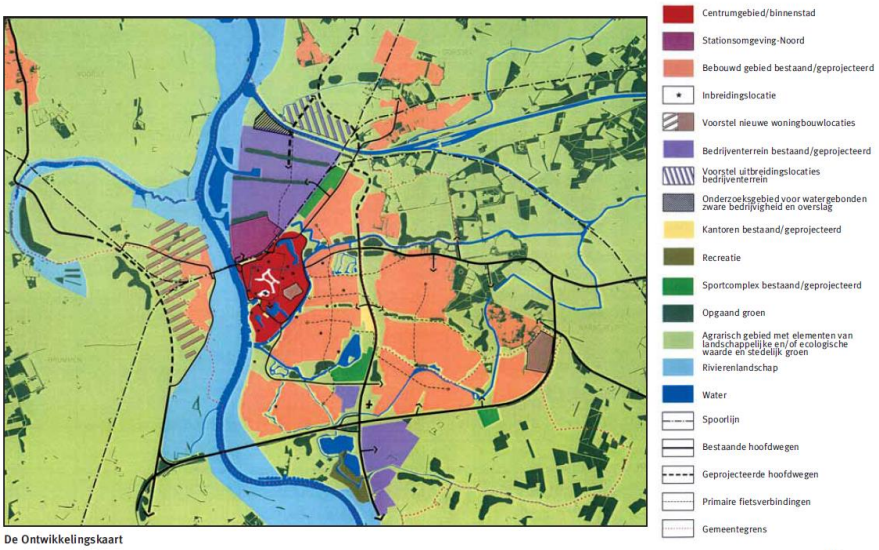
3.4. Gemeentelijk beleid

Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. De ontwikkelingsvisie is in april 2001 opgesteld. Hierin wordt gesteld dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat. Deze visie uit april 2001 fungeert als een richtsnoer en integratiekader voor bestemmingsplannen en ruimtelijk relevante aspecten uit andere sectorplannen. Voor de verschillende deelgebieden binnen de gemeente zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd.

Het recreatiegebied Bronsbergen biedt plaats aan dag- en verblijfsrecreatie, gelegen in een landschappelijk gebied met restanten van de oude rivierduinen.

De omgeving van het plangebied wordt aangeduid als zogenaamde groene vinger (De Vierakkersche Laak) die het stedelijk uitloopgebied aan de zuidzijde van Zutphen verbindt met de uiterwaarden van de IJssel en een landschappelijke inpassing van bedrijventerrein Revelhorst en het recreatiegebied Bronsbergen waarborgt.



De Ontwikkelingskaart

Op de ontwikkelingskaart is de locatie als onderdeel van het recreatiepark Vesting de Bronsbergen aangeduid als recreatiegebied.

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Zutphen is opgenomen in de welstandsnota. In deze nota wordt vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het doel van welstand is om een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van Zutphen. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente in alle openheid een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.

Het welstandsbeleid is gebiedsgericht. Voor voorliggend plangebied geldt het thema: *'Parken, groengebieden en sportcomplexen'*. Voor dit thema geldt als beleidsuitgangspunt het handhaven van het groene karakter van deze gebieden. De aanwezige bebouwing zal op de achtergrond een rol spelen, dat tot uitdrukking zal komen in de vormgeving, de kleurstelling en de materialisering.

Naast gebiedsgerichte criteria gelden verschillende niveaus van welstandstoezicht. Voor het plangebied geldt een reguliere toetsing (welstandsniveau 2), waarbij het welstandsbeleid is gericht op het handhaven of veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden, waar niet van wezenlijk belang voor het bebouwingsbeeld, op hoofdlijnen bekeken.

De compacte bebouwing waarmee de omliggende ruimte haar bestaande groen en open karakter zoveel mogelijk behoud past binnen de beleidslijn. Op basis van het welstandsbeleid zal de aanvraag voor het bouwen getoetst worden aan redelijke eisen van welstand.

4 Natuur en landschap

4.1. Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen huismuis, bruine en zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het verantwoordelijke ministerie.
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) in augustus 2009[2].
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang

[2] Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1

zijn volgens rechtspraak van de ABRS geen reden om ontheffing te verlenen[3]. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Indien soorten van tabel 2 en/of 3 en/of vogels voorkomen, geldt dat een ontheffingsaanvraag niet aan de orde is indien mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch werkprotocol, dat moet worden opgesteld door een deskundige; ook bij het overzetten van dieren moet een deskundige worden betrokken. Eventueel kan overigens wel ontheffing worden aangevraagd (die dan wordt afgewezen) om de mitigerende maatregelen te laten goedkeuren.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

Het voormalig ministerie van LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strenge) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

4.2 Onderzoek

Soortenbescherming

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (quickscan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het

[3] Zie ABRS 13 mei 2009, zaak nr. 200802624/1

plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan.

In dit kader is een ecologische quickscan uitgevoerd (Ecologische quickscan, Peppelendijk, Zutphen, 24 november 2011). Deze quickscan is als afzonderlijke bijlage opgenomen bij het plan. De belangrijkste conclusies uit de quickscan zijn dat bij de uitvoering van voorliggend plan uitsluitend mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op vogels. Op overige door de Flora- en faunawet beschermde soort worden geen negatief effect verwacht.

Vogels
Er zijn geen jaarrond beschermde soorten te verwachten. Voor de andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer het niet mogelijk is buiten het broedseizoen te werken moet voorafgaand aan de werkzaamheden het plangebied door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Bij geplande uitvoer van werkzaamheden tijdens het broedseizoen is het aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen. Daarmee wordt de kans op broedgevallen binnen het plangebied beperkt.

Aanbevelingen
De knotwilgen langs het water kunnen mogelijk dienst doen als paarverblijfplaats voor ruige dwergvleermuizen. Om te voorkomen dat deze knotwilgen verlicht worden is het van belang hier in het bijzonder aandacht aan te besteden bij het aanbrengen van straatverlichting. Het verlichten van de knotwilgen zonder aanvullend onderzoek kan leiden tot overtreding van de Flora- en faunawet. Hierbij wordt opgemerkt dat voorliggend plan niet voorziet in kap of het verlichten van de bedoelde knotwilgen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de EHS. De afstand tot de EHS en het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel is circa 400 meter. Op grond van de afstand tussen het plangebied en de EHS is het redelijkerwijs uitgesloten dat de ingreep enig effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Het plangebied dient niet als foerageergebied voor soorten waarvoor Natura 2000- gebied Uiterwaarden IJssel is aangewezen. Verstorende effecten van door de ingreep veroorzaakt geluid zullen in verband met de ligging van het plangebied verwaarloosbaar zijn. Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied ligt namelijk een met veel groen ingericht bungalowpark dat het zicht vanuit het Natura 2000-gebied op het plangebied belemmert. In combinatie met de grote afstand is visueel effect redelijkerwijs uit te sluiten.

Eenzelfde redenering kan worden gevolgd voor de eventuele effecten van een toegenomen aantal bezoekers van het hotel. De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied

en de aanwezigheid van het bungalowpark sluiten negatieve effecten van toegenomen bezoekersaantallen op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied redelijkerwijs uit.

4.3 Conclusie

Soortenbescherming

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening wordt gehouden met broedseizoen zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet voor de in het plan begrepen ontwikkeling.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in de EHS. In verband met de afstand tussen het plangebied en de EHS is het redelijkerwijs uitgesloten dat de ingreep enig effect heeft op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS.

Op grond van de aard van de ingreep, de te verwachten effecten en de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel zijn negatieve effecten op de kernopgaven en instandhoudingsdoelstellingen van dit natuurgebied redelijkerwijs uitgesloten.

5. Water

Ten aanzien de geohydrologische situatie is onderzoek verricht en is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. Zie hiervoor de afzonderlijke bijlage bij deze toelichting (Ecopart, Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan, 22 november 2011). Hieronder zijn de conclusies van dit onderzoek samengevat.

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Rijn en IJssel en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een redelijk ondiepe ontwatering en een, met uitzondering van de kleiige deklaag, neutrale infiltratie. Er is gezien de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van open water geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie, met de toepassing van verticale infiltratievoorzieningen, geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een relatief eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- de maaiveldhoogte ongeveer ligt op 6,50 tot 7,50 m +NAP, de peilhoogte voor de op te richten bebouwing bedraagt ten minste 7,60 m +NAP;
- het plangebied is grotendeels omgeven door oppervlaktewater, waarop eventueel de overstort geloosd kan worden;
- in de huidige situatie het hemelwater deels wordt geïnfiltreerd in de bodem en deels wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater;
- de toplaag van de bodem (0-2,0 m-mv) over het algemeen bestaat uit zwak zandige klei;
- het zandpakket onder de toplaag bestaat uit matig fijn zand waarvoor een k-waarde wordt aangenomen van 1 m/d;
- infiltratie mogelijk is indien naast horizontale tevens verticale infiltratie wordt toegepast;
- de GHG ligt rond 6,50 m + NAP.

Vanaf het plangebied wordt enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Het beleid van de gemeente is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit volledig te infiltreren binnen het plangebied.

Voor het nieuw aan te brengen dakoppervlak zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit. Het af te voeren dakwater wordt evenals het wegwater bij voorkeur bovengronds afgevoerd naar een aan te leggen infiltratievoorziening binnen het plangebied.

Mocht de op te nemen berging in extreme gevallen onvoldoende zijn, dan kan het overtollige hemelwater tijdelijk worden geborgen op de aan te leggen verhardingen, dan wel overstorten op direct naast het plangebied gelegen oppervlaktewater.

Voorgeteld wordt om een watersysteem aan te leggen zoals hieronder is omschreven:

a. Om bergend vermogen te creëren voor een bui T=10 + 10% en T=100 + 10% wordt voorgesteld om een wadi aan te leggen in het verlengde langs de nieuw aan te leggen parkeervoorziening met een oppervlakte op insteekniveau van circa 380 m^2, een talud

van gemiddeld 1 op 5 en een diepte van 0,5 meter ten opzichte van het peil van de parkeervoorziening; bij het realiseren van een dergelijke voorziening dient in extreme situaties maximaal 80 m^3 hemelwater te worden geborgen met een maximaal toegestane peilstijging van 0,50 meter.

b. Om een afdoende infiltratie vanuit de wadi mogelijk te kunnen maken dienen er een aantal verticale infiltratievoorzieningen te worden aangebracht onder de aan te leggen wadi welke aansluiten op de onder de wadi aan te brengen laag grofzandig materiaal.

De afvoer middels de verticale infiltratievoorziening/overloopsysteem is niet in de bijgaande berekeningen opgenomen. Het aantal verticale filters dient te worden bepaald aan de hand van het nader uit te werken inrichtingsplan.

Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau. Verder dient er een zandvang te worden aangebracht voor elk lozingspunt op de infiltratievoorziening.

Aanbevolen wordt om de grondwaterstanden ter plaatse van het plangebied bij hoog water (periode februari-april) nogmaals te monitoren, om na te gaan in hoeverre de aangehouden gemiddeld hoogste grondwaterstand in overeenstemming is met de werkelijk aanwezige waterhoogten.

In het kader van de voorbereiding van voorliggend plan heeft afstemming plaats gevonden met het Waterschap Rijn en IJssel. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het Geohydrologische en waterhuishoudkundig onderzoek.

5.3. Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie aan de Peppelendijk te Zutphen, de aanleg van een bergings- en infiltratievoorziening in de vorm van een wadi, met een inhoud van circa 80 m^3 voldoet aan de door de gemeente Zutphen en het waterschap gestelde afkoppelings- en infiltratie-eis. Bij een bui T=100 + 10% blijft de maximaal toegestane peilstijging onder de 0,50 meter en bij een bui T=10 + 10% onder de toegestane peilstijging van 0,30 meter.

6. Archeologie

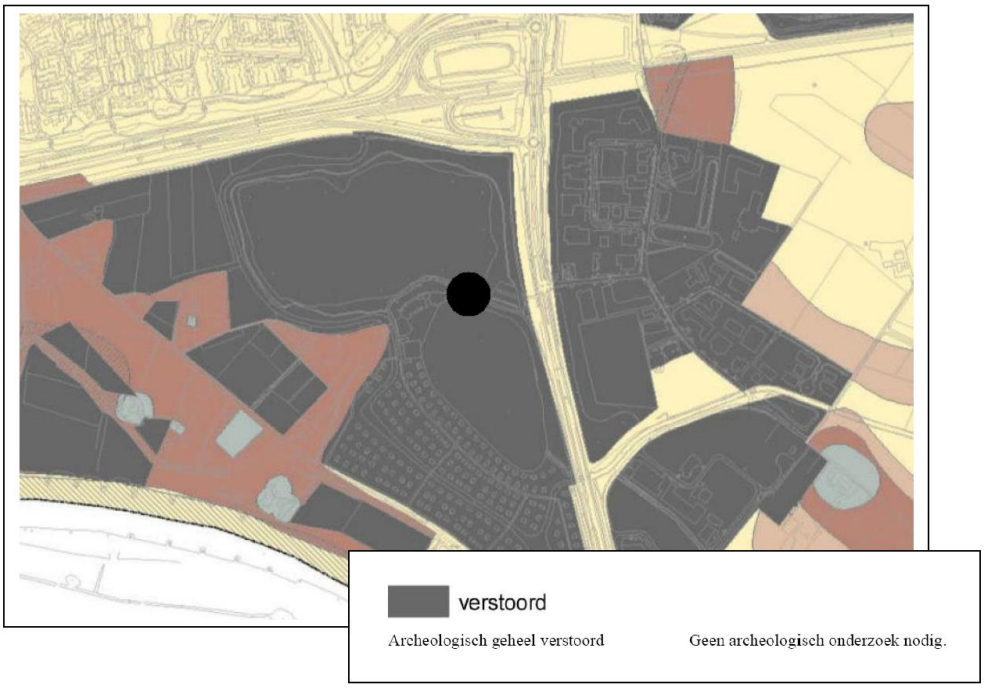
Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Gemeentelijke archeologie beleid

Formeel dient er bij de herinrichting van een plangebied van een dergelijke omvang en voorgenomen grondverzet een archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. Volgens de leidinggevende archeologische 'Verwachtingskaart van Zutphen' ligt het plangebied echter in een zone die als “verstoord” staat aangegeven. In de bij deze verwachtingskaart aangegeven legenda staat hierbij beschreven dat er in dat geval geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Zie de bijgaande uitsnede uit de verwachtingskaart van Zutphen.

Het aspect Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.



Afbeelding: uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Zutphen, met de locatie van het plangebied (zwart stip)

Conclusie

Gelet op het feit dat het plangebied op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente de aanduiding ‘verstoord’ heeft worden geen archeologische waarden verwacht en is verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt een plicht bij het uitvoeren van grondwerkzaamheden archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in artikel 47 lid 1 van de Monumentenwet 1988.

7. Milieu

7.1. Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden vanuit diverse milieuaspecten inzichtelijk gemaakt. Waar nodig moet een vertaling plaatsvinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

7.2. Bodemkwaliteit

7.2.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Het doel van het Besluit bodemkwaliteit (2008) is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit.

Relatie Wabo, Wbb en Woningwet (Wonw)

De inwerkingtreding van de Wabo (1 oktober 2010) heeft effect op de Wbb en de Woningwet (Ww): in de Wabo is aangegeven dat in de plaats van de aanhoudingsgrond (uit de Ww) een afstemmingsregeling wordt opgesteld waarbij de inwerkingtreding van de omgevingsvergunning wordt afgestemd op de acties ten aanzien van de bodemverontreiniging. Deze afstemmingsregeling is opgenomen in artikel 6.2c van de Wabo. Voorts geldt ten aanzien van de bodem dat artikel 8, tweede lid, onderdeel c, van de Woningwet gemeenten verplicht in hun bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem op te nemen. Die voorschriften dienen op grond van artikel 8, vierde lid, van de Woningwet in elk geval betrekking te hebben op het verrichten van onderzoek naar aard en mate van verontreiniging van de bodem, op de aard en omvang van dat onderzoek en op inrichting van het op te stellen onderzoeksrapport.

7.2.2 Onderzoek / conclusie

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740, Ecopart, 11 november 2011).

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het niet aannemelijk is dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie. De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehaltes, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie). Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de geprojecteerde nieuwbouw van een hotel.

Opgemerkt dient te worden dat de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond bij eventuele afvoer van grond beperkingen kunnen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

In het kader van het onderzoek is geen aandacht besteed aan de milieuhygiënisch kwaliteit van de aanwezige halfverhardingslaag. Aanbevolen wordt om bij het bouwrijp maken van de locatie de aanwezige puin apart te zetten en eventueel her te gebruiken op de locatie. Indien de aanwezige halfverhardingslaag dient te worden afgevoerd zal dit op een milieuhygiënisch verantwoorde wijze dienen plaats te vinden.

7.3. Industrielawaai

In het kader van de voorbereiding van dit plan is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de omgeving van het hotel (Ecopart, Akoestisch onderzoek industrielawaai, 18 oktober 2011).

Gezien de situering van de onderzoekslocatie en de in de directe omgeving gelegen geluidsgevoelige objecten is er geen directe geluidshinder afkomstig van het hotel te verwachten. Er is echter mogelijk sprake van een functiewijziging van een gedeelte van de vakantiewoningen op het nabijgelegen vakantiepark naar reguliere woningen. Daarom is besloten onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de maatgevende woningen op het vakantiepark als gevolg van de indirecte hinder afkomstig van het hotel. De directe hinder afkomstig van het hotel wordt buiten beschouwing gelaten.

De beoordeling van de indirecte hinder vindt plaats overeenkomstig de circulaire “Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; beoordeling in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet Milieubeheer” van het ministerie van VROM van 29 februari 1996. Deze geeft aan dat de indirecte hinder beoordeeld wordt als wegverkeerslawaai en getoetst dient te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het equivalente geluidsniveau. Wanneer hier niet aan kan worden voldaan dan kan gemotiveerd

een hogere waarde worden toegestaan tot een maximale grenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde.

Het verkeer van en naar het hotel wordt beoordeeld over dat gedeelte van de openbare weg waarin het voor het gehoor herkenbaar is ten opzichte van het overige verkeer. Voor het berekenen van de indirecte hinder is uitgegaan van de afstand van het hotel tot aan Bronsbergen.

Voor het berekenen van de indirecte hinder is rekening gehouden met personenauto's met een bronvermogen van 90 dB(A). Om de praktijksituatie te simuleren is een rekenmodel opgesteld waarin een mobiele bron is gemodelleerd. De modellering is hierbij afhankelijk van de routelengte, de afstand tussen de route en het dichtstbijzijnde immissiepunt en het aantal vervoersbewegingen. In de overdrachtsberekening is voor de mobiele bron uitgegaan van de in tabel 1 vermelde gegevens.

Geluids-bron	**Aantal/ periode* [D/A/N]**	**Snelheid [km/uur]**	**Route-lengte [m]**	**Aantal bron-punten**	**Bron-num-mers**	**Cb [dB(A)] [D/A/N]**
Personen-auto's	222/37/15	60	865	35	01	21,2/24,2/31,1

Tabel 1: mobiele bronnen.

Het hotel is te bereiken via de Peppelendijk. Voor wat betreft het aantal personenauto's dat per dag het hotel bezoekt is uitgegaan van 275 verkeersbewegingen (5 maal 50 hotelkamers plus 5 suites). Voor wat betreft de verdeling van de verkeersbewegingen tussen de verschillende beoordelingsperioden is uitgegaan van de verdeling zoals die is aangegeven door de gemeente Zutphen voor het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai.

Er zijn in totaal 45 beoordelingspunten geplaatst op de gevels van de maatgevende woningen langs de rijroute. In de afzonderlijke bijlage bij deze toelichting zijn de invoergegevens van het rekenmodel en de resultaten van de berekeningen weergegeven.

Op de maatgevende beoordelingspunt heerst een geluidsbelasting van maximaal 32 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee kan ruimschoots worden voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde.

7.4. Wegverkeerlawaai

In het kader van de voorbereiding van voorliggend plan is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai op de gevels van het toekomstig hotel aan de Peppelendijk te Zutphen (Ecopart, Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai, 5 december 2011).

Doelstelling van het onderzoek is om na te gaan hoe hoog de geluidsbelasting op de gevels van het nieuw te bouwen hotel is als gevolg van het wegverkeerslawaai afkomstig van met name de Den Elterweg (N314) en de N348. Een hotel is volgens de Wet geluidhinder niet geluidsgevoelig. Deze wet is dan ook niet van toepassing. De geluidsbelasting dient echter in het kader van

een goede ruimtelijke ordening voor de herziening van het bestemmingsplan in kaart te worden gebracht.

De geluidsbelasting op de gevels van het hotel bedraagt maximaal 55 dB ten gevolge van het verkeer op de Peppelendijk. De maximale geluidsbelastingen als gevolg van de N314, de N348 en Bronsbergen bedragen respectievelijk 54, 44 en 27dB.

Er wordt aanbevolen om met betrekking tot de geluidwering van de gevels van het hotel aansluiting te zoeken bij de eisen voor woningen zoals die worden gesteld in het Bouwbesluit. Bij de karakteristieke geluidwering dient hier rekening mee te worden gehouden. Hiervoor is aanvullend onderzoek noodzakelijk. In het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning zal een dergelijk onderzoek gedaan worden.

Conclusie
Ter plaatse van de beoordelingspunten met een hogere (gecumuleerde) geluidsbelasting dan 53 dB dient aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidwering van de gevels van het hotel. De geluidwering dient minimaal gelijk te zijn aan het verschil tussen de berekende geluidsbelasting en de grenswaarde voor het binnenniveau van 33 dB. Het genoemde aanvullend onderzoek kan in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning gedaan worden.

7.5 Luchtkwaliteit

7.5.1 Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit kan worden gesteld dat op 15 november 2007 de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking is getreden. Deze vervangt het ‘Besluit luchtkwaliteit 2005’. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van de te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Bij besluitvorming is het van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekende mate (Besluit NIBM) en de ministeriele regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip “niet in betekende mate” is (per 1 augustus 2009) gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

Voor woningbouwlocaties met maximaal 1500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) hoeft geen beoordeling op luchtkwaliteit meer plaats te vinden.

7.5.2 Onderzoek

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar luchtkwaliteit (Ecopart, Luchtkwaliteit, 21 oktober 2011). Hieronder is dit onderzoek samengevat.

De realisatie van een hotel met 50 hotelkamers en 5 suites lijkt dusdanig van omvang te zijn dat aan het criterium van de regeling NIBM wordt voldaan en dat zonder verdere toetsing gesteld kan worden dat het aspect luchtkwaliteit in zoverre geen belemmeringen met zich meebrengt. Omdat in de regeling NIBM een hotel niet expliciet genoemd wordt is toch een berekening uitgevoerd om inzicht te krijgen in de concentraties van verschillende stoffen in het kader van de luchtkwaliteit.

Voor de berekeningen is gebruik gemaakt van het CAR II model, versie 10.0 (webbased model). Er is één rekenpunt gesitueerd aan de Peppelendijk ter plaatse van de in- en uitrit van de parkeerplaats. Voor de berekening van de huidige situatie is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens zoals deze door de gemeente Zutphen zijn aangeleverd. Voor de bepaling van de verkeersintensiteiten in 2020 is rekening gehouden met een autonome groei van 1,5 % en een verkeerstoename als gevolg van het hotel van 275 verkeersbewegingen (5 x 55 hotelkamers). In bijlage III zijn de berekeningen van de verkeersgegevens weergegeven. In bijlage IV en V zijn respectievelijk de invoergegevens en resultaten van het rekenmodel weergegeven.

Uit de resultaten blijkt dat in de bestaande situatie een concentratie van 21,6 µg/m^3 voor NO_2 aanwezig is. In de toekomstige situatie is dit 14,5 µg/m^3. De concentratie fijn stof bedraagt in de bestaande situatie 24,2 µg/m^3 en in de toekomstige situatie 21,8 µg/m^3. De concentraties nemen daarmee af. Daarnaast wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. Dit geldt ook voor de overige stoffen.

7.5.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit plaats vinden. Dit geldt voor de huidige situatie alsook voor de toekomstige situatie. Daarnaast kan worden gesteld dat de realisatie van het hotel ‘Niet in betekende mate’ bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

7.6. Milieuzonering

7.6.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten

(VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

7.6.2 Onderzoek / conclusie

Bedrijventerrein de Revelhorst
In het kader van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de bedrijfszonering in de omgeving van het plangebied (Ecopart, Bedrijfszoneringonderzoek, 21 oktober 2011). Dit onderzoek is opgenomen als afzonderlijke bijlage bij de toelichting.

In verband met mogelijke milieuhinder is het bedrijventerrein de Revelhorst ten oosten van de N314 van belang. Te plaatse zijn meerdere bestemmingsplannen van kracht.

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen van Revelhorst 1995, Revelhorst 1999 en Revelhorst IV mogen bedrijven behorende in de milieucategorieën 1 t/m 3 zich op het bedrijventerrein vestigen. Bij dergelijke milieucategorieën behoort een richtafstand van maximaal 100 meter.

Op grond van het bestemmingsplan Revelhorst 1988 mogen bedrijven behorende in de milieucategorieën 1 t/m 5 zich op het bedrijventerrein vestigen. Uit de toelichting behorende bij het bestemmingsplan van Revelhorst 1988 blijkt echter dat voor de bepaling van de verschillende categorieën is gekozen voor een andere indeling dan dat gebruikelijk is. Hieruit volgt dat ook voor de bedrijven vallende onder het bestemmingsplan Revelhorst 1988 een maximale richtafstand van 100 meter geldt.

In de bijlage bij het onderzoek is de hindercontour van 100 meter rondom het totale bedrijventerrein weergegeven. Hieruit blijkt dat het bestemmingsplangebied buiten de hindercontouren is gelegen van de verschillende bedrijven die op het bedrijventerrein zijn gevestigd. De bedrijven op de Revelhorst worden door de komst van het hotel niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

Lichthinder
Naast de milieuhinder van bedrijventerrein de Revelhorst zijn tevens de mogelijke lichteffecten van het hotel op de IJssel in beeld gebracht. De kortste afstand van het gebouw tot de IJssel is bijna 600 meter. In het gebied tussen het gebouw en de IJssel ligt een recreatiepark met ruim 200 recreatiewoningen en over een behoorlijke lengte direct langs de IJssel nog een strook met vrijstaande woningen en een groep forse bomen. Het naastliggende bedrijventerrein heeft bovendien forse bebouwing over een grote lengte op een afstand van nog geen 300 meter van de IJssel direct langs de N314, die daarbij verderop over de IJsseldijk voert en druk wordt bereden. Het hotel heeft daarbij juist aan de IJsselzijde vanwege privacy-afspraken met de naastliggende buitensauna over de gehele hoogte een nagenoeg blinde gevel, waardoor het in de avond- en nachturen vanuit richting IJssel visueel nauwelijks aanwezig zal zijn. Er is derhalve geen sprake van eventuele lichthinder als gevolg van het onderhavige project.

7.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van en het transport van gevaarlijke stoffen. De gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen, stationaire bronnen zoals een chemische fabriek of een LPG vulpunt en mobiele bronnen zoals transport van gevaarlijke stoffen over wegen en door leidingen. Voor

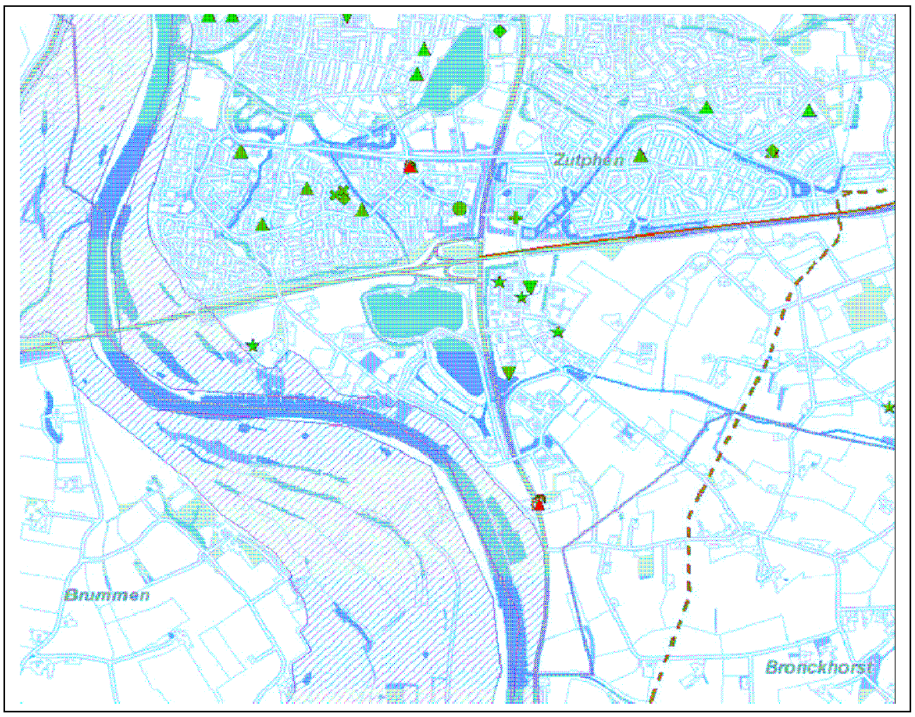
inrichtingen (bedrijven) is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid omschreven als 'de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof bij betrokken is'. Voor transport is de 'Wet vervoer gevaarlijke stoffen' van belang. Daarnaast zijn er een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

Bij externe veiligheid wordt een onderscheidt gemaakt tussen een groepsrisico en een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het plaatsgebonden risico biedt de burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen.

Het onderzoek externe veiligheid bestaat uit een kwalitatieve beoordeling van de onderdelen bedrijven en inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Voor deze drie aspecten is een eerste inschatting gegeven van de risico's die van invloed zijn op de ontwikkelingslocatie.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of inrichtingen aangetroffen waarvoor een onderzoeksplicht geldt in het kader van Bevi. Het meest dichtbijgelegen LPG-station ligt op circa 950 meter afstand van het plangebied. Er hoeft derhalve geen Kwantitatieve Risico-analyse (QRA) te worden uitgevoerd.

De risicokaart van de provincie Gelderland laat zien dat de risicocontouren niet over het plangebied lopen.



Afbeelding: risicokaart van de provincie Gelderland

7.8. Overige belemmeringen

Voor zover bekend zij er geen kabels of leidingen welke een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Deel D: Uitvoerbaarheid en procedure

8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten) deze kosten moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Hiervoor dient in principe een exploitatieplan te worden opgesteld. Indien via een privaatrechtelijke overeenkomst het kostenverhaal anderszins is verzekerd geldt de exploitatieplanverplichting niet.

Bij de ontwikkeling van het hotel zal een anterieure overeenkomst gesloten worden tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Deze overeenkomst dient gesloten te zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Hiermee worden de kosten anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet aan de orde.

Gelet op het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan voorziet in een beperkte ontwikkeling. Mede gelet hierop wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Hierbij wordt opgemerkt dat conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overleg zal worden gevoerd met instanties die belast zijn met het behartigen van belangen in het plangebied.

8.3 Handhavingaspecten

Inleidend

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder omgevingsvergunning voor het bouwen, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en voor werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning) en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Er zijn twee vormen van handhaving te onderscheiden: preventieve en repressieve handhaving.

Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Vervolgens worden in het kader van preventieve handhaving duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels opgesteld en aandacht besteed aan communicatie en voorlichting.

Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijk actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

Vertaling naar bestemmingsregeling

Door middel van het opnemen van flexibiliteitsbepalingen (binnen de bestemmingen en door middel van algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingen) wordt ingespeeld op eventuele toekomstige ontwikkelingen.

De verbeelding, de regels en de toelichting zijn, tot slot, zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

9 Procedure

9.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Gelet op de beperkte ontwikkeling in het plan is afgezien van inspraak.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties en heeft informeel overleg plaatsgevonden.

9.2 Ontwerpfase

Voorliggend ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. De ontvangen zienswijze zijn op volgorde van binnenkomst geordend, samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen, die als afzonderlijke bijlage bij de toelichting is gevoegd. Indien een van deze zienswijzen aanleiding gaf tot het bijstellen van het bestemmingsplan is tevens aangegeven op welke wijze het bestemmingsplan is aangepast.

9.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroeps-termijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:
Nota van beantwoording zienswijzen

REGELS

VERBEELDING