

GEMEENTE ZUTPHEN

Bestemmingsplan “Bevrijdingslaan 29”

Datum : februari 2011

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding en doel
- 1.2 Ligging plangebied
- 1.3 Geldend bestemmingsplan

2. Beleidskader

3. Onderzoek en randvoorwaarden

- 3.1 Ruimtelijk/planologisch
- 3.2 Waterparagraaf
- 3.3 Archeologie en cultuurhistorie
- 3.4 Natuurbeschermingswetgeving
- 3.5 Milieuzonering
- 3.6 Bodem
- 3.7 Wet geluidhinder
- 3.8 Luchtkwaliteit
- 3.9 Externe veiligheid

4. Juridische aspecten

- 4.1 Algemeen
- 4.2 Verbeelding
- 4.3 Planregels
- 4.4 Afstemmen met andere regelgeving
- 4.5 Hoofdstukopbouw van de regels

5. Economische uitvoerbaarheid

6. Procedure

- 6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 bro
- 6.2 Inspraak

1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de aanleiding voor de bestemmingsplanherziening, het doel van het plan en de ligging van het plangebied aangegeven.

1.1 Aanleiding en doel

Er is een verzoek ingediend door de eigenaar van de gronden om een twee-onder-een kap woning te bouwen op het perceel Bevrijdingslaan 29. De betreffende gronden zijn nu grotendeels bebouwd met verouderde bebouwing. De gronden hebben een bestemming “Maatschappelijke Doeleinden” en “Boxengarage” binnen het huidige bestemmingsplan. De nieuwe functie woningbouw past beter in de omgeving, zodat het gemeentebestuur medewerking wenst te verlenen aan een wijziging van het vigerend bestemmingsplan. Door deze wijziging kan planologisch medewerking worden verleend aan de gewenste ontwikkeling.

1.2 Ligging plangebied (zie figuur)



Het plangebied bevindt zich in een oudere uitbreidingswijk van Warnsveld met overwegend naoorlogse bebouwing met een woonfunctie. De betreffende gronden zijn gelegen aan het deel van de Bevrijdingslaan dat gelegen is tussen de Hellenkamp en de Breegraven.

In de huidige situatie zijn de gronden grotendeels bebouwd met eenlaagse bebouwing. Deze bebouwing beslaat circa de helft van het perceel van 350 m². In de nieuwe situatie zal de nieuwe bebouwing globaal de bestaande bebouwingscontouren volgen. Ten behoeve van een goede achtertuin voor de nieuwe woningen wordt evenwel ook nog een stuk grond van het achterliggende recreatieterrein aan het nieuwe woonperceel toegevoegd (een stuk van ca 80 m²).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het van toepassing zijnde bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan “Warnsveld 1978”. Hierin hebben de gronden de bestemming “Maatschappelijke doeleinden”, “Boxengarage” en “Agrarisch gebied zonder bebouwing”. Daarnaast is sprake van een inmiddels vastgesteld bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord 2008. Vanwege de ontwikkelingen van dit plan (nieuw initiatieven worden niet meegenomen in actualisaties) is het perceel Bevrijdingslaan 29 niet opgenomen in Warnsveld Kom Noord. Een deel van de gronden valt wel binnen een zogenaamde dubbelbestemming: “Molenbeschermingszone MB”. Binnen deze zone zijn beperkingen aan de orde ten aanzien van de toegelaten bouwhoogte van nieuwe bebouwing.

2 BELEIDSKADER

In het Streekplan Gelderland 2005 valt het plangebied in de zone “bestaand stedelijk gebied” en “bestaand bebouwd gebied”. Voor het bestemmingsplan is hierbij van belang dat de gemeente in grote vrijheid zelf kan bepalen hoe de ruimte voor wonen en werken wordt ingericht.

Voor de gemeente geldt dat het beleid gericht is op het zoveel mogelijk benutten van binnenstedelijke gronden voor woningbouw om het waardevolle buitengebied van de gemeente te ontzien. Uit een oogpunt van vernieuwing van bestaande verouderde woonbuurten is incidentele nieuwbouw tevens een wens en dikwijls een aanleiding om ook andere nieuwe ontwikkelingen in gang te zetten.

Daarnaast is van belang dat maatschappelijke voorzieningen worden geconcentreerd in buurt- en wijkcentra en in combinatie met zoveel mogelijk andere voorzieningen. Het amoveren van verouderde kleinschalige bebouwing met een maatschappelijke bestemming op een solitaire locatie binnen de wijk, past dan ook in het beleid.

3 ONDERZOEK EN RANDVOORWAARDEN

3.1 Ruimtelijk/planologisch

Het plan voorziet, na de sloop van de bestaande éénlaagse rommelige bebouwing, in de nieuwbouw van een dubbele woning in twee bouwlagen + kap. In de omgeving bevindt zich overwegend woningbouw in twee lagen + kap zowel rijenhuizen als dubbele woningen, zodat wordt aangesloten bij de bestaande bebouwingstypologie.

Direct ten noorden van het plangebied, op de hoek van de Hellenkamp, zal eveneens, na

sloop van de bestaande verouderde bebouwing nieuwbouw gerealiseerd worden in de vorm van een kleinschalig appartementengebouw.

Het straatbeeld van de Bevrijdingslaan zal door de nieuwe ontwikkeling veel meer het karakter van een woonstraat krijgen doordat nu tweezijdig sprake zal zijn van woningbouw. Het wordt daarmee een meer volwaardige overzichtelijke ruimte binnen de buurt.

Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein waarbij inpandig garages worden gemaakt, en ook nog voldoende opstelruimte resteert voor de woningen om een auto op eigen terrein te stallen.

Aan de straatkant zal sprake zijn van een voortuin zoals ook aan de overzijde het geval is. Hiermee wordt het straatprofiel voldoende ruim. Aan de achterkant kan een achtertuin gemaakt worden als een deel van de gronden van het binnenterrein aan het perceel is toegevoegd. Het betreft hier een uitstulping van het recreatieterrein (volkstuinten) dat feitelijk ruimtelijk logisch bij het bouwperceel kan worden betrokken. Deze ingreep gaat niet ten koste van de gebruikswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van het recreatieterrein. Overigens grenzen ook de omringende woningen met de achtertuin aan het recreatieterrein zodat ook hiermee de bestaande typologie wordt doorgezet.

Molenbeschermingszone

Een deel van het plangebied valt net binnen de zone die in het in het vastgestelde bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord aangewezen is als "Molenbeschermingszone MB" (ca. 500 m). Dit stelt beperkingen aan de bouwhoogte en de hoogte van beplantingen. Voor de bouwhoogte geldt dat deze in dit plan beperkt is tot 9 meter. Deze hoogte blijft ruim beneden de norm die gesteld is voor bebouwingshoogte die op deze afstand van de molen als maximum geldt. Voor de beplantingshoogte van de eventuele beplanting in de voortuin zal in de planregels een aparte aanlegvergunning worden opgenomen die de maximale beplantingshoogte beperkt.

3.2 Waterparagraaf

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een elftal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie nu en in de toekomst. Het resultaat van deze toets volgt hieronder.

Thema	Toelichting	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Nee Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden?	Nee Ja Nee
Grondwateroverlast	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van Rijn en IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee Nee Nee

	4. Beoogt het plan het dempen van slootjes of andere wateren.?	Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich overstorten van het rioolstelsel in of nabij het plangebied? 2. Nieuwe functies die miliehygienische of verdrinkingsrisico's hebben?	Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt het plangebied nabij een Hen of Sed water of Strategisch actiegebied	Nee Nee
Verdroging	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur.	Nee
Natte natuur	1. In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS.	Nee
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Toelichting op de aspecten

Veiligheid

In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot het zomer- en/of winterbed van een rivier. De beleidslijn "Ruimte voor de rivier" is niet aan de orde.

Riolering

In de huidige situatie vindt de afvoer van afvalwater plaats via het gemengd rioolstelsel. Het vuilwaterriool zal worden aangesloten op het riool in de Bevrijdingslaan. De toename van het afvalwater is niet zodanig dat het bestaande stelsel opnieuw moet worden gedimensioneerd. Het regenwater zal niet meer worden afgevoerd via het riool (zie wateroverlast).

Wateroverlast(oppervlaktewater)

Het verhard oppervlak in en om het plangebied zal door de nieuwe ontwikkeling niet toenemen. Evenwel om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet meer afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. In het plan worden daartoe infiltratievoorzieningen opgenomen die er voor zullen zorgen dat het regenwater kan worden opgevangen in de bodem op het perceel. Er is dus sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Verder zullen eisen gesteld worden aan duurzaam materiaalgebruik.

Grondwateroverlast

De bodem bestaat overwegend uit zand. Het grondwater ligt van nature diep ter plaatse van de voormalige es waarop de kom van Warnsveld gebouwd is. In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast en kwel.

Grondwaterkwaliteit

Het plangebied bevindt zich niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Volksgezondheid

De ontwikkeling van het plangebied zal niet leiden tot de realisatie van extra overstorten.

Tevens bevinden zich, of komen er geen functies, in of nabij het plangebied die milieuhygienische of verdrinkingsrisico's met zich mee brengen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plan maakt ook geen functies mogelijk die tot extra belasting van de waterkwaliteit zullen leiden. Vuil van daken en verharding zal door de infiltratievoorzieningen worden uitgefilterd.

Verdroging/Natte natuur

Het plangebied ligt niet in of nabij beschermingszones voor natte natuur.

Inrichting en beheer

Het beheer van de infiltratievoorzieningen en/of het infiltratieriool ligt bij de eigenaar van het nieuwe complex en zal bij akte worden geregeld. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

De archeologische waardenkaart van de gemeente geeft voor het plangebied een hoge verwachtingswaarde aan. Dit geldt overigens voor een groot deel van de bebouwde kom van Warnsveld.

Met de gemeentelijke archeoloog is afgesproken dat, wanneer de bestaande bebouwing gesloopt is, er nader onderzoek zal plaatsvinden bij de aanleg van de bouwput. Mocht er een waardevol bodemarchief aanwezig zijn, dan is het beleid er op gericht om dit archief zoveel mogelijk te documenteren en conserveren in de bodem zodat dit voor latere generaties niet verloren gaat.

3.4 Natuurbeschermingswetgeving

Gebiedsbescherming

Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd natuurgebied (Natura 2000/Ecologische hoofdstructuur), een gebied dat tegenwoordig beschermd wordt middels de Natuurbeschermingswet 1998.

Soortbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Wanneer plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooral te worden beoordeeld of er mogelijke consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn. Aangezien op het perceel zich geen natuurwaarden bevinden, is een flora- en faunaonderzoek is niet noodzakelijk. Bovendien is het gelegen in stedelijk gebied.

3.5 Milieuzonering

Er bevinden zich geen bedrijven in de omgeving die een effect hebben op het plangebied qua milieuhinder. Het naastgelegen installatiebedrijf heeft inmiddels een andere bestemming (woonbestemming) gekregen.

3.6 Bodem

Door bureau Van der Poel Consult bv te Markelo is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Bevrijdingslaan 29 (d.d. 27-3-2008, rapportnummer: EA80303283, kad. percelen 3068, 3069 en 3070 sectie I, gemeente Warnsveld).

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is die voor een onverdachte locatie.

Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de gemeten overschrijdingen dusdanig zijn dat geen aanvullende maatregelen en/of analyses noodzakelijk worden geacht.

Er zijn milieuhygienisch geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw van woningen op de locatie. Opgemerkt wordt wel dat in de grond streefwaarden worden overschreden. Deze grond is niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en kan niet zondermeer in het grondverkeer worden gebracht. Geadviseerd wordt eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

3.7 Wet geluidhinder

De nieuwe woningen liggen aan een weg die valt binnen een 30 km zone. Een akoestisch onderzoek is voor een weg met een maximumsnelheid van 30 kilometer niet noodzakelijk. Ook is ter plaatse sprake van een lage verkeersintensiteit zodat de voorkeursgrenswaarde voor de gevel niet wordt overschreden.

3.8 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze niet “in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging”. Dat geldt bijvoorbeeld voor een woningbouwplan van maximaal 500 woningen. De onderhavige planontwikkeling heeft betrekking op de bouw van twee woningen zodat dit niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

3.9 Externe veiligheid

Voor de geplande ontwikkeling is getoetst aan de routing voor gevaarlijke stoffen over de weg en over het spoor. Tevens bevinden zich in en nabij het plangebied geen inrichtingen die onder de BEVI vallen.

Gesteld kan worden dat dit aspect voor het plangebied niet aan de orde is.

4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe het beleid en de uitgangspunten zijn verwoord in de planregels. Er wordt een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart), regels en een toelichting. De digitale verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de aanleiding, onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

4.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond is in de verbeelding gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN).

In de verbeelding zijn bouwvlakken aangewezen waarbinnen gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Alleen als dat in de regels is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar (bijgebouwen/aan- en uitbouwen).

Verder kunnen de maximale goot- en bouwhoogtes van de verbeelding worden afgelezen. De codes voor de bestemmingen en aanduidingen staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak gelegen bouwvlak. De aanduiding die de maximale hoogtes weergeven staat in het bouwvlak.

4.3 Planregels

Bij de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Hierbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen, wijze van meten), vervolgens de Bestemmingsregels, de Algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en ten slotte de Overgangs- en Slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met eerst de bestemmingsomschrijving. Vervolgens de bouwregels en daarna de gebruiksregels.

4.4 Afstemmen met andere regelgeving

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de regels in dit bestemmingsplan ten aanzien van omvang en situering van gebouwen, omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen, omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maar worden daarnaast ook getoetst aan het gemeentelijke **welstandsbeleid**.

Dit betreft toetsing ten aanzien van aan- en/of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, dakkapellen, gevelwijzigingen, erfafscheidingen en reclame.

4.5 Hoofdstukopbouw van de regels

Artikel 1 en 2:

Hierin worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is uitsluitend gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan met uitzondering van andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. Een omgevingsvergunning is opgenomen om de hoogte van de beplanting te beperken vanwege de ligging binnen een molenbeschermingszone.

Artikel 4 Wonen

In de verbeelding is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is maximaal 50 m² aan gebouwen toegestaan. De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag zonder een kap.

Om te voorkomen dat de straatwand bij de vrijstaande woningen helemaal dichtslibt door gebouwen naast de woning, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd.

Vanwege de ruime kavels wordt bij de woonfunctie de mogelijkheid geboden om op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor beroepsuitoefening aan huis.

Tegelijkertijd dient het rustige woon- en leefklimaat te worden beschermd, zodat de beroepsuitoefening aan strenge regels is gebonden.

Binnen de bestemming "Wonen" is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld een huisarts, tandarts, kapper of schoonheidsspecialist aan huis en voor kantoor aan huis.

Daartoe is in de begripsomschrijving opgenomen dat onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. Dit houdt in dat wel bovengenoemde beroepen zich kunnen vestigen maar geen timmerwerkplaatsen, garagebedrijven en aannemers. Andere dienstverlenende beroepen als ze naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn met de eerder toegestane beroepen zijn wel toelaatbaar.

De omvang van de deze nevenfunctie is beperkt tot maximaal 50 m².

Niet toegestaan is de tijdelijke of permanente huisvesting van meer dan 1 huishouden in een woning. De ruimtelijke situatie is daartoe onvoldoende ruim. Intensivering zou kunnen leiden tot ongewenste parkeerproblemen in de openbare ruimte.

Tenslotte is een omgevingsvergunning opgenomen om de hoogte van de beplanting te beperken vanwege de ligging van een deel van de gronden binnen een molenbeschermingszone.

Artikel 5 Anti-dubbeltelregeling

In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard regel opgenomen. Het besluit verplicht om deze regel in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In het bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar de bestaande bebouwing aan voldoet. Er kunnen evenwel overschrijdingen zijn waarvoor in het verleden vergunning voor is verleend.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een algemene gebruiksregel opgenomen. Deze regel is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast is er bij de bestemming Wonen een specifieke gebruiksregel opgenomen.

In de Algemene gebruiksregels is een verbod op de vestiging van seksinrichtingen en prostitutie opgenomen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Voor de afwijkingen geldt dat in artikel 8 een algemene afwijkingsregel is opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is ondermeer opgenomen om maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

In de Bouwverordening zijn ook voorschriften van stedenbouwkundige aard opgenomen. Deze worden niet van toepassing verklaard.

Artikel 10 Overgangsrecht

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van het voorliggend plan betreft een particulier initiatief. De kosten die verband houden met deze herziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Vanwege het feit dat het plan invloed heeft op de fysieke leefomgeving en dat effecten mekaar kunnen zijn in de directe omgeving, kan er eventueel schade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening ontstaan. Met de aanvrager wordt overeengekomen dat dergelijke schade geheel voor zijn rekening komt.

De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding. De aanvrager beschikt over voldoende financieringsmogelijkheden.

6 PROCEDURE

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De gemeente pleegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk 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.

De volgende instanties zijn benaderd voor overleg bij het bestemmingsplan “Bevrijdingslaan 29”.

1. Waterschap Rijn en IJssel
2. KPN
3. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

4. Provincie Gelderland
5. Ministerie van VROM
6. Vitens

Het voorgeschreven overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening heeft geleid tot het volgende resultaat.

1. Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft bij brief van 18 november 2009, nummer 09-13728 inhoudelijk gereageerd en opgemerkt dat de watertoetstabel ontbreekt in de waterparagraaf. Het Waterschap verzoekt indien er nog wijzigingen worden aangebracht, de tabel op te nemen in de waterparagraaf.

Antwoord:

Aangezien het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt is de watertoets opgenomen in het bestemmingsplan.

2. Overige instanties

KPN en Vitens hebben gereageerd maar hebben geen inhoudelijke opmerkingen over het plan. De overige instanties zijn akkoord met het plan en hebben geen (inhoudelijke) reacties gegeven.

6.2 Inspraak

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

De gemeente Zutphen heeft een inspraakverordening. Het bevoegde orgaan, in dit geval B&W, bepaalt of er gebruik wordt gemaakt van inspraak. Tevens bepaalt zij voor welke termijn er inspraak mogelijk is. In dit geval wordt er vanwege de kleinschaligheid van het plan en omdat er voor een ieder nog de gelegenheid bestaat zienswijzen naar voren te brengen, geen gebruik gemaakt van inspraak.

PLANREGELS

PLANREGELS

Bestemmingsplan “Bevrijdingslaan 29” van de gemeente Zutphen

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

Artikel 4 Wonen

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti dubbeltelregel

Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Artikel 8 Algemene afwijkingen van de bouwregels

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11 Slotregel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan “Bevrijdingslaan 29” van de gemeente Zutphen;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0301.50bpBevrijln29-vs01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep:

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

bebouwing:

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

begane grond:

de verdieping van een gebouw die ter plaatse van de hoofdtoegang rechtstreeks toegankelijk is vanaf het maaiveld, en waartoe ten behoeve van het toelaatbare gebruik mede wordt gerekend eventuele kelders, onderbouwen en/of souterrains;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

consumentverzorgende bedrijfsactiviteit:

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie; de volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met 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, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges ets.) en glazenwasser;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

eerste verdieping:

de verdieping van een gebouw die gelijk boven de begane grondverdieping is gebouwd;

gebouw:

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

goot, druiplijn, boeiboord:

constructie of de overgang van gevel- naar dakvlak;

grondgebonden woning:

een woning die direct met de grond is verbonden, en die niet als een gestapelde woning is aan te merken;

hoofdverblijf:

het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres;

huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

kantoor:

het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

kap:

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste 1 hellend vlak;

openbare weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

peil:

het peil voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, is de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de openbare weg waarop het desbetreffende gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde is georiënteerd;

prostitutie:

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

raamprostitutie:

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

topgevel:

gevel met een kap waarvan de nok min of meer loodrecht op de weg staat;

verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;

voortuin:

gronden met de bestemming tuin die zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

woning:

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

zelfstandige woonruimte:

het kenmerk van een zelfstandige woonruimte is, dat deze een eigen toegang heeft en door 1 huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (art. 30 huisvestingswet). Elke andere situatie moet derhalve worden aangemerkt als onzelfstandige woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de inhoud van een bouwwerk:

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

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

de overbouwde oppervlakte van een bouwwerk:

de som van de oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar mee gelijk liggen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsregels

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

3.2 Bouwregels

Op de voor Tuin aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

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

Op de voor Tuin aangewezen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door Burgemeester en wethouders, deze gronden op te hogen en/of hoogopgaande beplanting aan te brengen/te hebben.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden op de verbeelding, dienen deze aangeduide aantallen in acht te worden genomen.

4.2 Bouwregels

Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen en de volgende regels:

4.2.1 Binnen het bouwvlak:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;

- c. de dakhelling van een kap mag, voor de gehele kap, niet meer dan 45 graden bedragen waarbij een kap met topgevel is toegestaan aan de straatzijde;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

4.2.2 Buiten het bouwvlak:

- a. per bouwperceel is maximaal 50 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 3 meter van de voortuin;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Een woning mag niet worden gebruikt voor de (tijdelijke) huisvesting van meer dan 1 huishouden.

4.3.2 Buiten het bouwvlak mogen de gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid.

4.3.3 De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor aan huis verbonden beroepen en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten met een maximale vloeroppervlakte van 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².

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

Op de voor Wonen aangewezen gronden is het verboden zonder een omgevingsvergunning verleend door Burgemeester en wethouders, deze gronden op te hogen en/of hoogopgaande beplanting aan te brengen/te hebben.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de Bouwvoorschriften, zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Het is in ieder geval verboden om de gronden en opstallen te gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- e. raamprostitutie;
- f. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing hebben verleend.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in paragraaf 7.1 indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene afwijkingen van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:
 - 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 - 2. de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak daarbij niet wordt overschreden;
- b. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse transportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1. Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Het onder 10.1.1 gestelde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

10.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in 10.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

10.2.3 Indien het gebruik, als bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Het gestelde onder 10.2.1, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze planregels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “**Bevrijdingslaan 29**” van de gemeente Zutphen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De Griffier,

De Voorzitter,

VERBEELDING