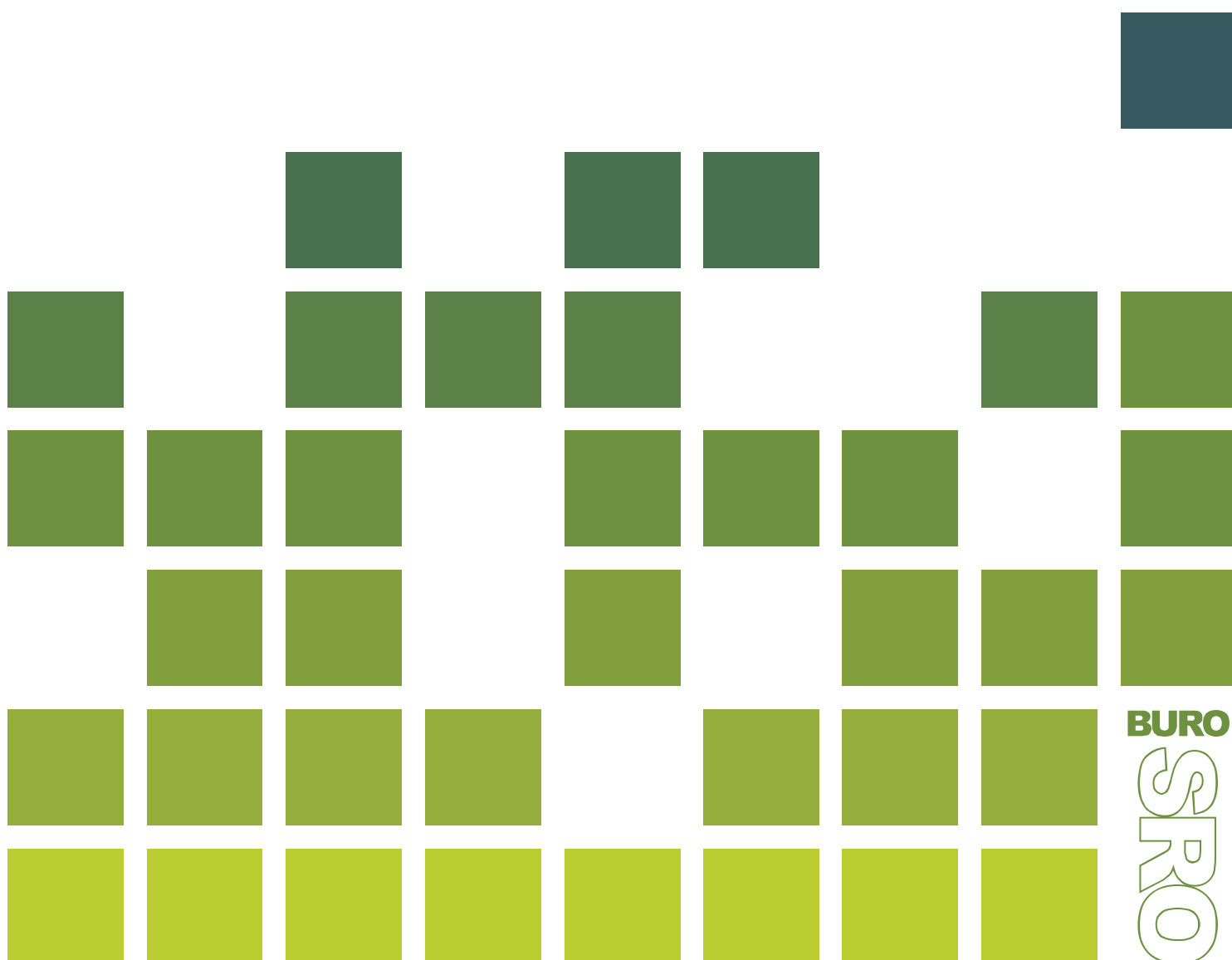


Bestemmingsplan

Hoveniersweg naast 7 en 12a

Gemeente Zutphen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Hoveniersweg naast 7 en 12a
Identificatienummer:	NL.IMRO.0301.bp1517HWnaast7en12-vs01
Status:	Vastgesteld
Datum:	23 september 2019
Projectnummer Buro SRO:	65.90.09

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. S. van Dalen
----------------	-------------------

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

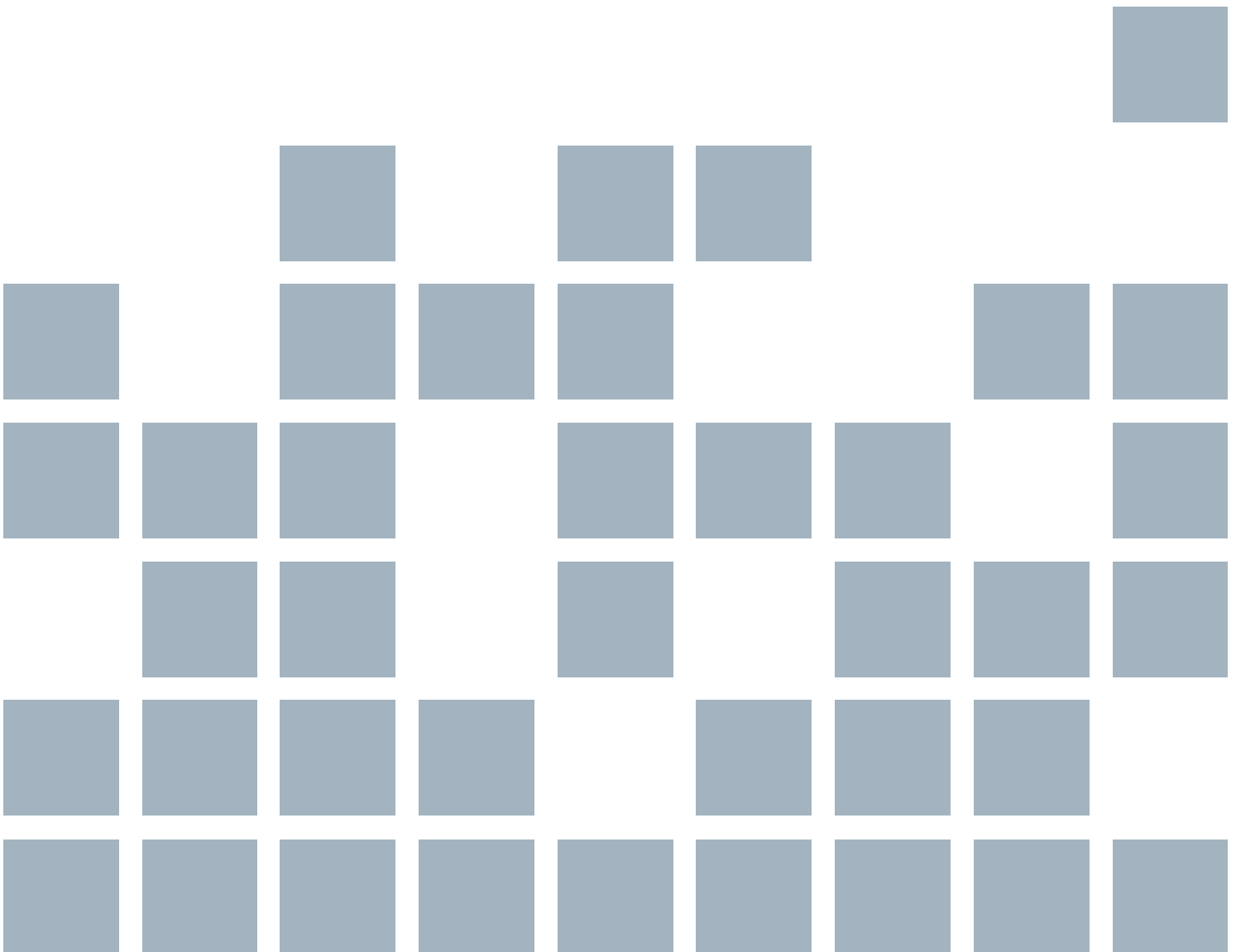


Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Opbouw bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Het initiatief	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	13
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	16
4.1 Milieu	16
4.2 Water	23
4.3 Ecologie	24
4.4 Verkeer	26
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	27
4.6 Economische uitvoerbaarheid	29
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	30
5.1 Algemeen	30
5.2 Wijze van bestemmen	30
Hoofdstuk 6 Procedure	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Verslag vooroverleg en inspraak	31
6.3 Verslag zienswijzen	31
 Bijlagen bij de toelichting	 33
Bijlage 1 Bodemonderzoek	35
Bijlage 2 Watertoets 1	37
Bijlage 3 Watertoets 2	39
Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio	41
Bijlage 5 Stikstofberekening	43
Bijlage 6 Zienswijzennota	45

Regels		47
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	49
Artikel 1	Begrippen	49
Artikel 2	Wijze van meten	54
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	55
Artikel 3	Wonen	55
Artikel 4	Waarde - Archeologie Middelhoge Verwachtingswaarde	56
Hoofdstuk 3	Algemene regels	59
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	59
Artikel 6	Algemene bouwregels	59
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	59
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	61
Artikel 9	Overgangsrecht	61
Artikel 10	Slotregel	61

Toelichting



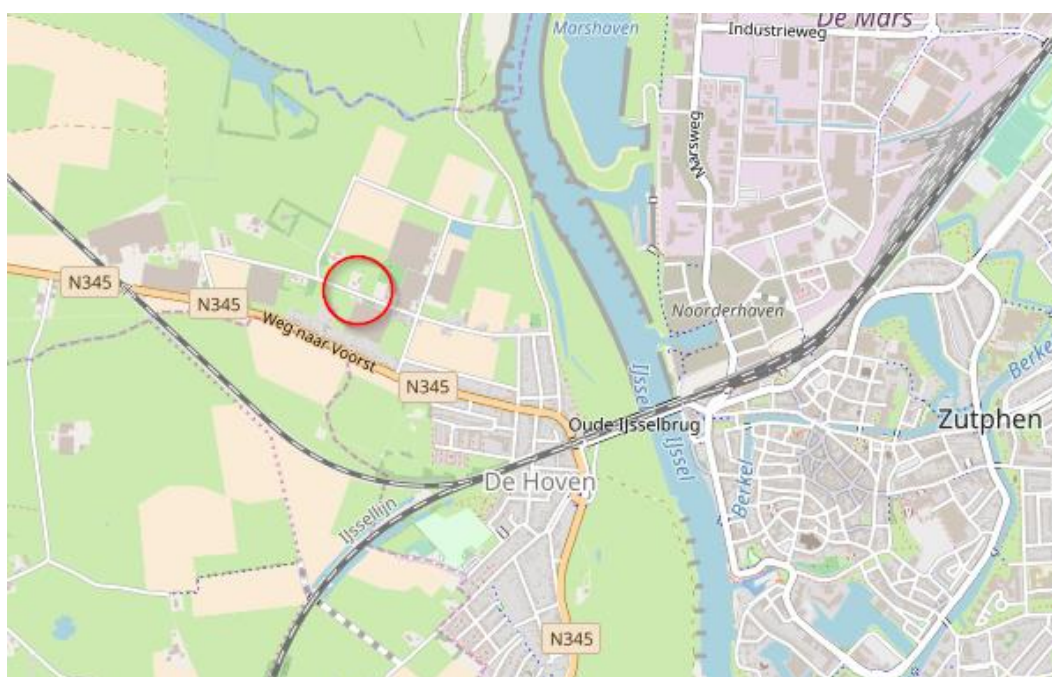
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De heer Van Dalen, hierna initiatiefnemer, is voornemens om 2 woningen te bouwen aan de Hoveniersweg (naast 12a en naast 7) in Zutphen. Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoveniersweg in het westelijk buitengebied van Zutphen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. Met de bestemming wordt geregeld wat de functie van de grond is. Ook geeft het bestemmingsplan aan wat er gebouwd mag worden, waarvoor de gebouwen gebruikt mogen worden en is het een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting en is opgesteld volgens de laatste afspraken over de RO Standaarden 2012.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, laat tot op perceelsniveau zien welke bestemmingen er gelden. Met aanduidingen kan meer informatie worden gegeven over wat is toegestaan, bijvoorbeeld met bouwvlakken of maatvoeringen.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden.

Opzet van de toelichting

In deze toelichting is het volgende opgenomen:

- een beschrijving van de bestaande situatie en van het voorgenomen initiatief (hoofdstuk 2);
- een samenvatting van het relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid (hoofdstuk 3);
- in hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst op grond van het geldende beleid en de relevante milieuwetgeving. Ook wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- hoofdstuk 5 geeft de verantwoording van de keuze van bestemmingen en wat er met de bestemmingen wordt beoogd;
- het verslag van de procedure (hoofdstuk 6): de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

De toelichting voldoet hiermee aan de eisen die worden gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van dit plan is het niet nodig om een milieueffectrapport, als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer, op te stellen. In hoofdstuk 4 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met aanwezige waarden van de gronden, de effecten op het aangrenzende gebied en de wijze waarop milieukwaliteitseisen (volgens hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) bij het plan zijn betrokken

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Hoveniersweg in De Hoven in het buitengebied van de gemeente Zutphen, aan de westelijke kant van de rivier de IJssel. Landschappelijk gezien behoort het gebied tot het rivierenlandschap van de IJssel. Dit landschap wordt gekenmerkt door openheid, de aanwezigheid van rivierduinen met een gaaf microreliëf van lage duinen en complexen van richels en geulen. Dwars door het gebied loopt de Weg naar Voorst, een provinciale weg met daarlangs lintbebouwing. Het achterliggende agrarische gebied is van oudsher in gebruik als tuinbouwgebied. Een aantal tuinders heeft in het verleden de overstap gemaakt naar glastuinbouw. Langs de Hoveniersweg staat een aantal grote kassencomplexen, afgewisseld met vroegere tuinderswoningen die als burgerwoning in gebruik zijn en later gebouwde vrijstaande woningen. Het plangebied bevindt zich ten noorden en ten zuiden van de Hoveniersweg. Bijgevoegde afbeelding geeft dit globaal aan.



Luchtfoto van het plangebied (bron: PDOKviewer)

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het plan om 2 vrijstaande woningen te realiseren aan de Hoveniersweg, waarvan 1 woning ten noorden van de weg en 1 woning ten zuiden van de weg. De noordelijke woning komt tussen Hoveniersweg 12 en 12a te liggen, op een kavel van ca. 1000m². De zuidelijke woning wordt gerealiseerd tussen Hoveniersweg 5a en 7, op een kavel van ca. 650 m². Hiervoor moet een deel van de kas achter Hoveniersweg 5a worden gesloopt, omdat de afstand tussen een woning en een kas conform wetgeving minimaal 10 meter moet zijn.

Met dit initiatief worden twee nieuwe woningen toegevoegd tussen de reeds bestaande bebouwing langs de Hoveniersweg op kavels die nu (grotendeels) leeg zijn. Hiermee wordt het bebouwingslint opgevuld en ontstaat een door de gemeente Zutphen gewenste organische ontwikkeling / dorpse uitbreiding van De Hoven.

Voor de nieuwe woningen is nog geen bouwplan beschikbaar. Bij de uitwerking van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de volgende uitgangspunten:

- de bouwhoogte van de woningen bedraagt 6 tot 7,5 meter;
- de goothoogte van de woningen bedraagt 3 tot 4,5 meter;
- de woningen worden afgedekt met een kap;
- de woningen hebben afwisselende bebouwings- en dakrichtingen;
- bijgebouwen worden met dak ontworpen;
- de afstand tussen de weg en de bebouwing moet minimaal ca. 7,5 meter zijn;
- er moet genoeg ruimte worden vrijgehouden langs de te ontwikkelen kavels om inritten naar naastgelegen en/of achtergelegen kavels mogelijk te maken.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro. Ten oosten van het plangebied liggen de uiterwaarden van de IJssel. Deze zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. De afstand tussen dit gebied en het plangebied bedraagt meer dan 500 meter. Deze afstand is dermate groot dat kan worden gesteld dat de bouw van 2 woningen en de sloop van een deel van een kas niet zal leiden tot significante negatieve effecten (zie ook paragraaf 4.3).

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan betreft de bouw van 2 woningen en de sloop van een deel van bestaande glasopstanden. Het plan is dermate kleinschalig dat het geen invloed heeft op de regionale behoefte en het regionaal afgestemde woningbouwprogramma. Bij een ontwikkeling van 2 woningen is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro, zo blijkt uit vaste jurisprudentie. De ladder voor duurzame verstedelijking is zodoende niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsvisie en –verordening Gelderland zijn in 2014 vastgesteld. Sindsdien zijn de plannen een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

De provincie kiest er in de Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven:

1. Duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust en toekomstbestendig bodem- en watersysteem.

De provincie streeft naar een vitaal buitengebied met behoud van levendigheid, met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding en rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dat betekent dat initiatieven worden gezien als een kans en dat ontwikkelingen niet vooraf worden uitgesloten. Bij initiatieven in het buitengebied geldt dat het 'nieuwe rood' een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Planspecifiek

Het voorliggende plan betreft de realisatie van 2 woningen en de sloop van een deel van bestaande glasopstanden. Dit draagt bij aan een vitaal buitengebied met behoud van levendigheid, met een verbetering van de kwaliteit van wonen. Zodoende leidt het initiatief tot een kwaliteitsverbetering van het gebied. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit plan niet aan de orde, omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zie voor verdere toelichting het rijksbeleid onder paragraaf 3.1.

Geconcludeerd kan worden dat onderhavig initiatief in lijn is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Middengebied IJsselsprong

Deze structuurvisie is opgesteld door de gemeenten Zutphen en Brummen en vastgesteld op 10 maart 2014. De visie bevat de hoofdlijnen van herijkte ontwikkeling van dit gebied van de Intergemeentelijk Structuurvisie IJsselsprong uit 2008. De herijking was nodig door onder meer een teruglopende woningbouwbehoefte en teruglopende financieringsbronnen voor de groene opgave.



Uitsnede kaart Intergemeentelijke Structuurvisie Middengebied IJsselsprong

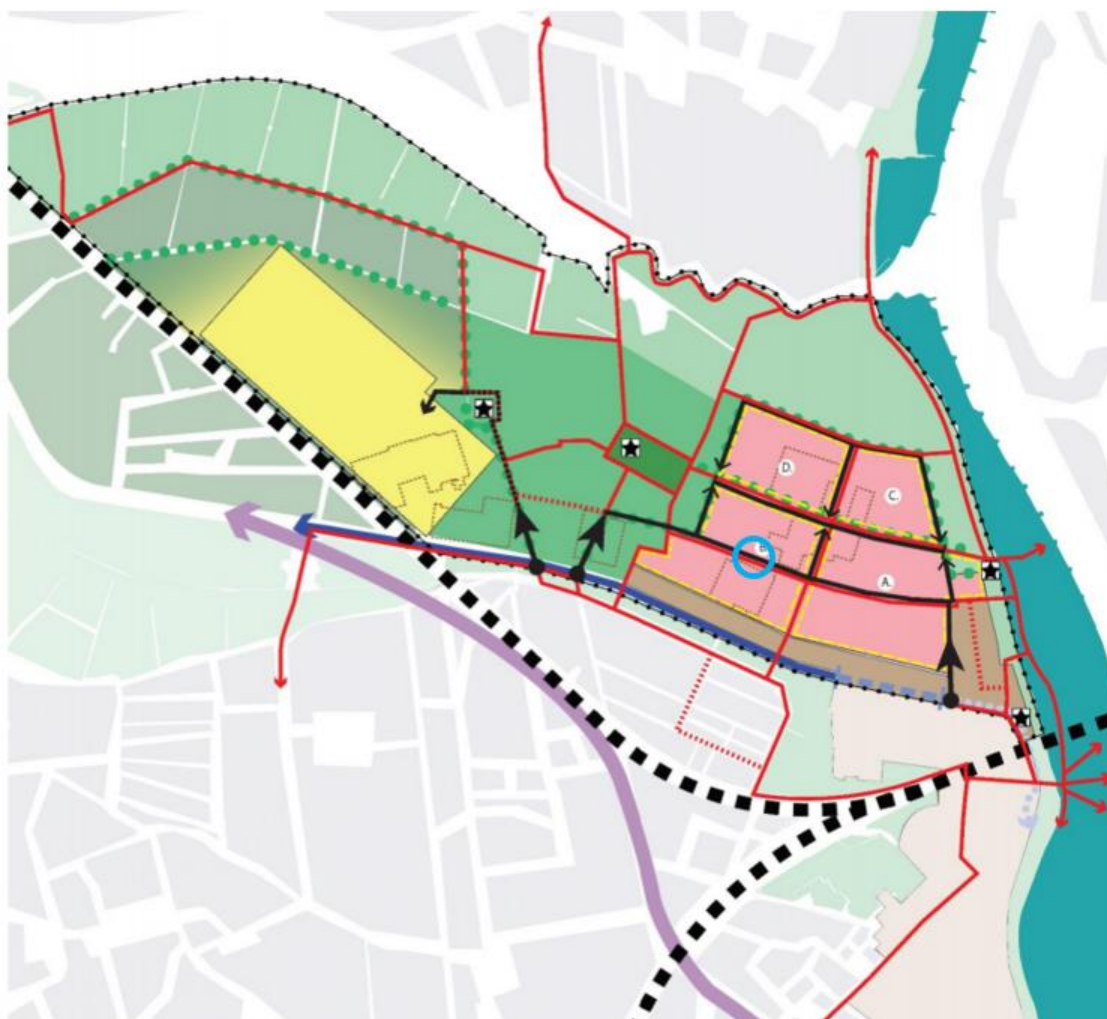
De structuurvisie geeft aan dat aan de randen van De Hoven een organische ontwikkeling mogelijk is, inclusief woningbouw op dorpse wijze. Een reden hiervoor is o.a. gelegen in het verbeteren van het woon- en leefklimaat en de sociale samenhang. In totaal wordt hierbij gedacht aan maximaal 300 woningen, in verband met de regionale en lokale woningbouwmarkt in principe niet eerder te realiseren dan vanaf 2018. Het tuindersgebied vormt hiervoor de inspiratiebron. De bestaande linten kunnen aangrijpingslijnen zijn voor organische ontwikkeling. Op de lange termijn is in dit deel van De Hoven geen perspectief meer voor (grootschalige) glastuinbouw. Deze economisch sterke en van oudsher aan de Hoven verbonden sector wordt geconcentreerd ter hoogte van de huidige glastuinbouwlocatie bij het spoor. De provincie Gelderland heeft groen licht gegeven voor deze ontwikkeling.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief voorziet in de bouw van 2 woningen en de sloop van een deel van de kas. De woningen liggen direct aan de Hoveniersweg in het gebied dat is aangemerkt voor organische groei. Het plan sluit aan bij de doelstelling voor het gebied, waarbij de glastuinbouw op termijn plaats maakt voor woningen. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling die vooruit loopt op de meer planmatige benadering van 300 woningen die na 2018 gerealiseerd worden.

3.3.2 Structuurvisie Noordrand De Hoven

Deze structuurvisie (vastgesteld op 28 januari 2019) is een partiële uitwerking van de Intergemeentelijke structuurvisie Middengebied IJsselsprong, voor het gebied ten noorden van de Weg naar Voorst in de Hoven, de 'Noordrand de Hoven'. De clustering en uitbreiding van de glastuinbouw is economisch van belang voor de omgeving en draagt bij aan de integrale gebiedsontwikkeling van de noordrand. Deze partiële uitwerking leunt inhoudelijk sterk op de Intergemeentelijke structuurvisie Middengebied. Voor de beschrijving van het beleidskader wordt daarom verwezen naar de voorgaande paragraaf 3.3.1. Woningbouw in de Hoven draagt, ook in de beperktere aantallen, bij aan doorstroming en wooncarrière en behoud van voorzieningen en verenigingen en daarmee aan de sociale cohesie en de economische draagkracht. De Noordrand van de Hoven heeft ook een ruimtelijke herstructurering nodig. Deze wordt mogelijk gemaakt door de verplaatsing van bestaande glasopstanden en door de inzet van woningbouw en de daaraan gekoppelde structurerende ingrepen.



Uitsnede uit de structuurvisie Noordrand De Hoven

Planspecifiek

De realisatie van twee nieuwe woningen in de Noordrand van de Hoven levert een kleine bijdrage aan de doorstroming en wooncarrière en behoud van voorzieningen en verenigingen en daarmee aan de sociale cohesie en de economische draagkracht. Zodoende past het initiatief binnen het beleid van de structuurvisie Noordrand de Hoven.

3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid en West' van de gemeente Zutphen, vastgesteld op 1 juli 2013.



Uitsnede uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid en West'

Het noordelijke perceel in het plangebied heeft reeds de bestemming 'Wonen', behorend bij de woning op Hoveniersweg 12a. Binnen de woonbestemming is één woning toegelaten. Het zuidelijke perceel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' met een functieaanduiding voor glastuinbouw.

Beide percelen hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Tevens hebben beide percelen de gebiedsaanduiding 'waardevol landschap' en 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'.

De gebiedsaanduiding duidt op het waardevolle landschap van de IJsseluiterswaarden. Ontwikkelingen zijn hier alleen mogelijk als dit geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft. De kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

- enige nog breed meanderende rivier, leesbaar rivierenlandschap;
- gaaf microreliëf van lage rivierduinen, complexen van richels en geulen (kronkelwaarden) en dergelijke;
- grote openheid van de uiterwaarden met nauwelijks bebouwing;
- rust, ruimte en donkerte m.u.v. de omgeving van stedelijke gebieden.

Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Voor de noordelijke woning is een kadastrale afsplitsing nodig van de woning op 12a, zodat de nieuwe woning een eigen bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt met bouwvlak. Tevens moet voor de zuidelijke woning een bestemmingsvlak 'Wonen' met een bouwvlak worden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan te vinden. De conclusie van dit onderzoek is dat de bodem geschikt is voor de beoogde ontwikkeling tot woningbouw. Het aspect bodem staat verder niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ (fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor beide stoffen bedraagt de grenswaarde 40 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15568890 (aan de Weg naar Voorst ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2016 (µg/m ³)	21,0 µg/m ³	18,1 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (de bouw van 2 woningen en de sloop van een deel van een kas) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, het toevoegen van 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeurgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De gemeente Zutphen heeft in het Geluidsplan Zutphen 2015-2025 gemeentelijk geluidbeleid geformuleerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypes. Het voorliggende plangebied ligt in het gebiedstype 'Landelijk gebied'. Een kenmerk van dit gebied, dat agrarische activiteiten als hoofdfunctie heeft, is de lage dichtheid en lage gebruiksintensiteit. De algemene kwalificatie voor de geluidsambities is "redelijk rustig" voor verkeerslawaai (streefwaarde 48 dB). Voor geluid van bedrijven gelden er twee niveaus: "rustig" waar het gaat om grondgebonden landbouw en "redelijk rustig" als het gaat om glastuinbouw. Er geldt een ambitiewaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde en een bovengrens van 50 dB(A).

Planspecifiek

Op grond van het geluidbeleid van de gemeente Zutphen is er voor het bestemmingsplan aan de Hoveniersweg 10 in Zutphen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit perceel ligt in de directe nabijheid van het voorliggende plan. De conclusies uit het uitgevoerde onderzoek zijn ook bruikbaar voor voorliggend plan. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting door wegverkeer op de Weg naar Voorst ten hoogste 30 dB bedraagt (na aftrek van 5 dB ex art 110g van de Wgh). De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee ook voor dit plan niet overschreden. De verkeersintensiteit op de overige wegen is zeer laag en akoestisch niet relevant. Voor het geluid van bedrijven wordt verwezen naar paragraaf 4.1.5 Milieuzonering.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat.

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijbedrijven die mogelijk geurhinder opleveren. Het plan zal daarom geen invloed hebben op de bedrijfsvoering van veehouderijen en in de woningen zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuozonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuozonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuozonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

In- en uitwaartse zonering

Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie (een bedrijf of bedrijventerrein) met als doel milieugevoelige functies uit de omgeving te weren. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de milieugevoelige functie (bijvoorbeeld een woongebied) een bufferzone gecreëerd.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied liggen enkele glastuinbouwbedrijven. Het gebied is in transformatie: de glastuinbouw wordt uitgeplaatst en het beleid van de gemeente Zutphen is gericht op een kleinschalige en organische woningbouwontwikkeling in De Hoven (zie paragraaf 3.3.1). In de tussenliggende periode is er een menging van glastuinbouwbedrijven en woningen aanwezig. Onderhavig initiatief (de sloop van een deel van een kas en de bouw van 2 woningen) geeft invulling aan dit beleid.

Volgens de publicatie Bedrijven en Milieuozonering wordt voor een kas een afstand geadviseerd van minimaal 30 meter tot een rustige woonwijk vanwege het aspect geluid. Voor de aspecten geur, stof en gevaar bedraagt de afstand minimaal 10 meter.

Onderhavig gebied is echter geen rustige woonwijk, maar kan in de transformatieperiode worden beschouwd als een gemengd gebied met een menging van woningen en glastuinbouwbedrijven. De aan te houden afstand kan daarom met 1 stap worden verkleind tot 10 meter.

Het plangebied van de noordelijke woning grenst aan de oostzijde aan een glastuinbouwbedrijf. Om aan de richtafstand van 10 meter te kunnen voldoen moet er tussen de nieuwe woning en de erfgrans minimaal 10 meter afstand zitten. In het plan is hier rekening mee gehouden met een afstand van 10 meter tussen het bouwvlak en de erfgrans. Het plangebied van de zuidelijke woning bevindt zich nu op het perceel van een glastuinbouwbedrijf. Om aan de richtafstand van 10 meter te kunnen voldoen, zit met dit plan minimaal 10 meter afstand tussen het bouwvlak en de erfgrans. Hiervoor wordt een deel van de kas achter Hoveniersweg 5a gesloopt.

Het initiatief is hiermee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuozonering.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

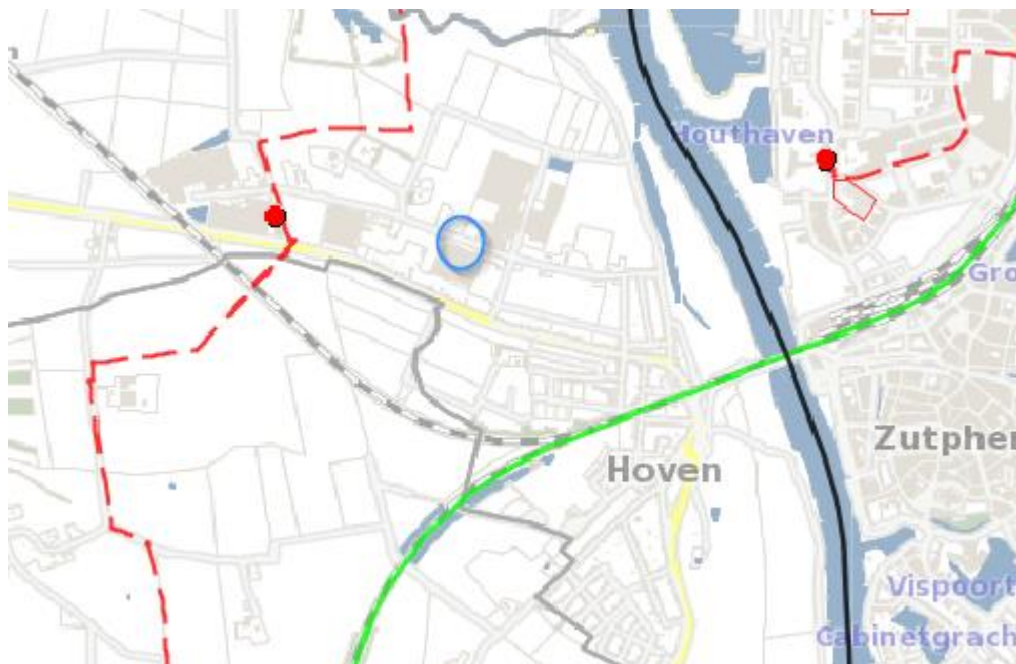
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10⁻⁶-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zutphen (2015)

Doel van de Beleidsvisie externe veiligheid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Zutphen aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het in dit document weergegeven externe veiligheidsbeleid in acht.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Risicovolle inrichtingen in de omgeving (bron: risicokaart.nl)

Hieruit is op te maken dat:

- De afstand tot de gasleiding en het gasdrukregelstation aan de Sprabannenweg ruim 550 meter bedraagt. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten het invloedsgebied van de leiding.
- Binnen het Basisnet water is de IJssel als zwarte route (frequent transport) aangemerkt. Het invloedsgebied bedraagt 35 meter. Dit is op grote afstand van het plangebied.
- De spoorlijn Arnhem - Zutphen is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op grond van het Bevt moet bij ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van deze spoorlijnen het groepsrisico altijd worden verantwoord. Het invloedsgebied bedraagt 4000 meter.
- Niet op de risicokaart aangegeven, maar wel opgenomen in het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Zutphen zijn de wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De belangrijkste wegen voor dit transport zijn de N348, de N314, de N345, N346 en N319 en enkele lokale wegen. Op grond van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) moet bij ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van een transportroute het groepsrisico altijd worden verantwoord. Het invloedsgebied bedraagt 355 meter (bron: Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zutphen, 2015).

Verantwoording groepsrisico

Uit toetsing aan de signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het mogelijk maken van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische stoffen over de spoorlijn Arnhem - Zutphen en over de provinciale weg N345. Voor wat betreft de spoorlijn ligt het plangebied geheel buiten de 200 meter van de transportroute. Voor de N345 ligt de een van de nieuwe woningen op een afstand van ca. 200 meter van de weg, de andere op een afstand van ca. 170 meter daarvan. Op basis van het Bevt dient voor een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter vanaf de transportroute ingegaan te worden op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater;
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet. Dit is alleen van toepassing op nog niet aanwezige (beperkt) kwetsbare objecten.

Daarnaast stelt het Bevt dat de Veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld moet worden om advies uit te brengen over de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Het advies van de Veiligheidsregio is opgenomen in bijlage 4.

Volgens de Beleidsvisie externe veiligheid (gemeente Zutphen, 2015) hebben de wegen binnen de gemeente Zutphen geen PR 10^{-6} - contour. Binnen de gemeente Zutphen zijn er geen wegen waarvoor een plasbrandaandachtsgebied (PAG) is vastgesteld. Er zijn geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde of mogelijke toekomstige knelpunten rond de provinciale wegen. In de meeste gevallen is het groepsrisico verwaarloosbaar klein. Binnen de hele gemeente Zutphen zijn er twee situaties waarbij sprake is van een knelpunt ten aanzien van rampenbestrijding. Geen van beiden liggen in de buurt van het plangebied. Verder zijn binnen de gemeente geen situaties waar ten aanzien van personendichtheid in het invloedsgebied sprake is van een aandachtspunt.

De planlocatie ligt in het buitengebied. De personendichtheid is nog aanmerkelijk lager dan in andere delen van Zutphen. Met het toevoegen van twee woningen neemt de personendichtheid niet noemenswaardig toe. Daarmee is aannemelijk dat het groepsrisico onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft, niet met meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

De woningen zijn geen zeer kwetsbare objecten. Er kan daarom worden volstaan met een standaard verantwoordingsplicht.

Maatgevende scenario's

De maatgevende scenario's voor de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid waarbij het plangebied binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en dat van toxische vloeistoffen/gassen ligt, zijn een wolkbrandexplosie en een toxische wolk. Onderstaand is vanuit deze scenario's ingegaan op de mogelijkheden voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Bij een calamiteit zal de brandweer zich inzetten om effecten ten gevolge van het incident te beperken of te voorkomen. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. Eventuele secundaire branden in het plangebied kunnen met behulp van de primaire bluswatervoorzieningen worden bestreden door de brandweer. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Bereikbaarheid

Het plangebied is vanaf twee zijden via de Hoveniersweg te bereiken. De Hoveniersweg is een relatief smalle binnenweg met aan beide zijden een verhardingsstrook. Doordat het plangebied van twee zijden is te benaderen is sprake van een voldoende bereikbaarheid.

De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen

Bij een calamiteit is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij een incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert. Bij een scenario waarin toxische stoffen vrijkomen, is het advies om te schuilen in een gebouw, waarvan ramen, deuren en ventilatie gesloten kunnen worden. Bij een wolkbrandexplosie scenario is het advies om te vluchten van de risicobron af.

Conclusie

De wegen binnen de gemeente Zutphen hebben geen $PR 10^{-6}$ contour. Er zijn geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde of mogelijke toekomstige knelpunten rond de provinciale wegen. In de meeste gevallen is het groepsrisico verwaarloosbaar klein. Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat het toevoegen van twee woningen geen noemenswaardige invloed op het groepsrisico heeft. Er zijn voldoende mogelijkheden zijn voor de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan hoeven te worden gesteld in het kader van het milieuaspect externe veiligheid.

4.1.7 Milieueffectrapportage

Voor activiteiten die belangrijke milieugevolgen kunnen hebben, is het verplicht een milieueffectrapportage (m.e.r.) uit te voeren en een Milieu Effect Rapport (MER) te maken. Hiermee krijgt het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming. De m.e.r. onderzoekt de milieugevolgen van een plan of een besluit en (milieuvriendelijker) alternatieven. Een plan of besluit is m.e.r.-plichtig in een van de volgende situaties:

- in het Besluit milieueffectrapportage, artikel 7.4 bijlagen C en D zijn activiteiten aangewezen waarvoor direct een m.e.r.-plicht geldt;
- een m.e.r.-plicht kan volgen uit een passende beoordeling in het kader van de Wet Natuurbescherming;
- op grond van de provinciale milieuverordening kunnen aanvullend op het Besluit m.e.r. activiteiten worden aangewezen waarvoor een m.e.r.-plicht geldt.

M.e.r.-beoordeling

Een aantal activiteiten op kleinere schaal zijn m.e.r.-beoordelingsplichtig als een indicatieve drempelwaarde uit bijlage D wordt overschreden. Ook als de drempelwaarden niet worden overschreden kan in overleg worden bekeken of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling, omdat er mogelijk belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Er kunnen twee uitkomsten zijn:

- als de conclusie is dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden hoeft er geen m.e.r.-procedure te worden doorlopen. Dit wordt in het betreffende plan of besluit gemotiveerd en moet ook formeel bekend worden gemaakt door het bevoegd gezag;
- als belangrijke nadelige milieugevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de bouw van 2 woningen. Voor dit plan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van onderhavig plan, die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu ter plaatse. Voor alle milieuaspecten geldt dat er nagenoeg geen nadelige effecten optreden, dan wel dat deze effecten met mitigerende maatregelen worden beperkt, zodat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Geconcludeerd kan worden dat er geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk is.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft

maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Planspecifiek

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Vallei en Veluwe. Voor het plan is de digitale watertoets doorlopen voor zowel het noordelijke plangebied (bijlage 2) als het zuidelijke plangebied (bijlage 3). Uit de watertoets blijkt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging liggen. Met voorliggend initiatief zal de hoeveelheid bebouwing en verharding beperkt toenemen, maar niet zodanig dat hierdoor essentiële waterbelangen worden geraakt. Op basis van het voorgaande wordt door het waterschap een positief wateradvies gegeven voor onderhavig plan. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Aandachtspunten

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Het initiatief is hiermee uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenaamde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaande afbeelding laat de ligging van het plangebied zien ten opzichte van het Natura 2000-gebied Rijntakken, deelgebied Uiterwaarden IJssel. De afstand tot het te beschermen gebied bedraagt ruim 600 meter. Door de beperkte omvang van de ontwikkeling (de bouw van 2 woningen en de sloop van een deel van een kas) en de afstand tot het te beschermen gebied, mag gesteld worden dat er geen significante negatieve effecten zullen optreden.

Voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase van de twee woningen in onderhavig plan is een Aeriusberekening uitgevoerd. Uit deze berekening (opgenomen in bijlage 5) blijkt dat de bouw en het gebruik van 2 woningen tot een zeer beperkte toename van de stikstofuitstoot leidt. Dit heeft echter geen gevolgen voor de depositie op het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Het initiatief is uitvoerbaar in het kader van de stikstofwetgeving, ook in relatie tot de uitspraak van de Raad van State d.d. 29 mei 2019. Aangetoond is immers dat er geen sprake is van een toename van de depositie in het Natura 2000-gebied.



Begrenzing van het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk, zoals vastgelegd in de Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland. Dit is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Begrenzing van het Gelders Natuurnetwerk (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Soortenbescherming

Gezien het huidige gebruik van de gronden is het aannemelijk dat het plangebied geen essentiële functie heeft voor beschermde soorten. De grond in het zuidelijke plangebied betreft de tuin van Hoveniersweg 5a. In het noordelijke plangebied is de grond in gebruik als intensief beheerd grasland. Hier hoeven geen beplantingen te worden verwijderd.

Uit recent onderzoek in de directe nabijheid van het plangebied blijkt dat aannemelijk is dat het plangebied geen essentiële functie heeft voor beschermde soorten. De planlocatie en het omliggende terrein heeft (mogelijk) een functie voor algemeen voorkomende planten, zoogdieren, amfibieën, insecten en vogels. In de omgeving kunnen passerende en jagende vleermuizen voorkomen, maar de voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante afname van foerageergebied of het ongeschikt raken van migratieroutes. Voor het inpassen van het bouwperceel bij Hoveniersweg 5a dient vrij dichtgegroeid opgaand groen verwijderd te worden. Dit dient buiten de broedperiode plaats te vinden. Tijdens de werkzaamheden dient de algemene zorgplicht voor flora en fauna in acht te worden genomen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De 2 nieuwe woningen worden ontsloten op de Hoveniersweg. Dit is een lokale weg die alleen gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. De weg kan de beperkte hoeveelheid verkeer van 2 woningen zonder problemen verwerken. Bij de woningen zal parkeergelegenheid worden gecreëerd op eigen terrein. Omdat in de directe omgeving geen gelegenheid is om in de openbare ruimte te parkeren, kan het bezoekersparkeren problemen opleveren. Dit kan worden ondervangen door het terrein zodanig in te richten dat er meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. In de regels is opgenomen dat er voldoende ruimte moet zijn voor 3 geparkeerde auto's per woning.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Het gebied rond het plangebied ligt net buiten het hoveniersdorp de Hoven. Tussen 1584 en 1586 is rond De Hoven een stelsel van schansen aangelegd als onderdeel van de oorlogshandelingen rond Zutphen tussen Staatse en Spaanse troepen. Eén van die schansen bevond zich dicht bij de planlocatie. Na 1600 is de grond tot in de 19e eeuw in gebruik geweest als bouwgrond en pas in de tweede helft van de 19e eeuw is een geometrisch landwegenpatroon aangelegd. Als onderdeel van de ruilverkaveling tussen 1950 en 1955 is dit volledig verdwenen en een nieuwe verkaveling met wegenverloop aangelegd. Van de oudere verkaveling, noch van de 16e-eeuwse schansen zijn op de planlocatie bovengronds restanten bewaard gebleven (bron: Martijn Horst, *Een historisch-geografische inventarisatie van De Hoven en de Overmarsch*, Heerde 2011 (rapport Cultuurland Advies i.o.v. Gemeente Zutphen).

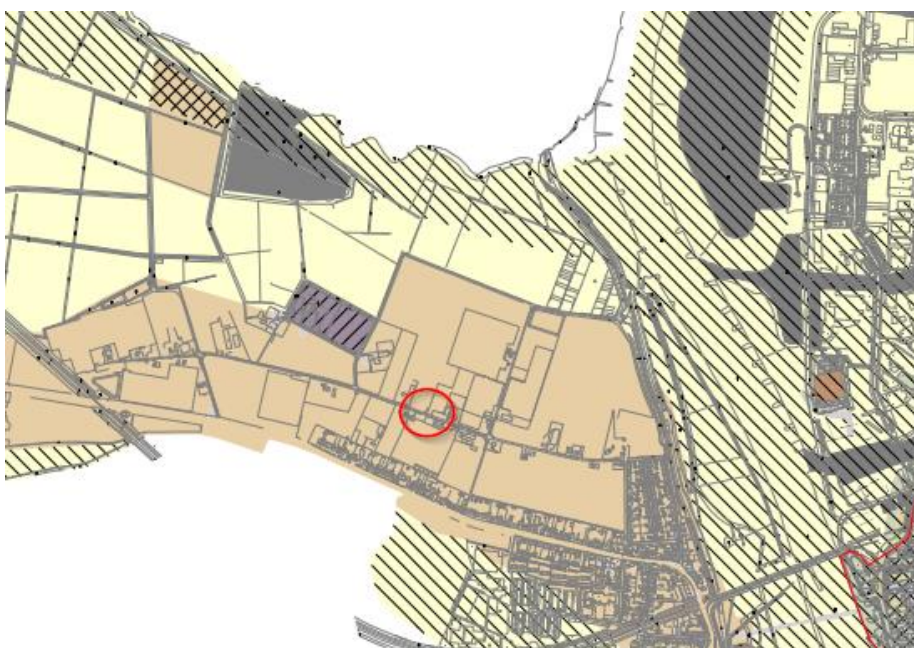


Bron: Een historisch-geografische inventarisatie van De Hoven en de Overmarsch. De planlocatie ligt in de blauwe cirkel.

Bovenstaand kaartbeeld laat in grijs de verdwenen wegen, verkavelingen, steenfabriek en schansen zien en in kleur de nog aanwezige relictten. In de omgeving van het plangebied is bovengronds niets van waarde bewaard gebleven. De stedenbouwkundige uitgangspunten, zoals in de regels opgenomen, ten aanzien van bouwmassa, bouwhoogte, goothoogte en kaprichting passen in het nu heersende beeld van de Hoveniersweg. Deze weg wordt gekenmerkt door bebouwing die is opgericht na de ruilverkaveling in de jaren '50 van de vorige eeuw.

Archeologie

Op basis van de landschappelijk ligging op de oeverwal van de IJssel, heeft het gebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde houdt in dat er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden bij het realiseren van een bouwwerk groter dan 500 m².



Uitsnede Archeologische Waardenkaart Zutphen

Met voorliggend plan gaat het om het realiseren van 2 bouwwerken van kleiner dan 500 m². Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoge Verwachtingswaarde' blijft in onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen': voor beide nieuw te bouwen woningen is een bestemmingsvlak 'Wonen' opgenomen. Met een bouwvlak is aangegeven waar de woningen gebouwd mogen worden. In de regels is de maximale maatvoering van de woning en bijgebouwen opgenomen. Daarnaast zijn in de regels een aantal randvoorwaarden gegeven waaraan moet worden voldaan.
- 'Waarde - Archeologie Middelhoge Verwachtingswaarde': de dubbelbestemming is gehandhaafd, omdat er geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd op de locatie.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg en inspraak

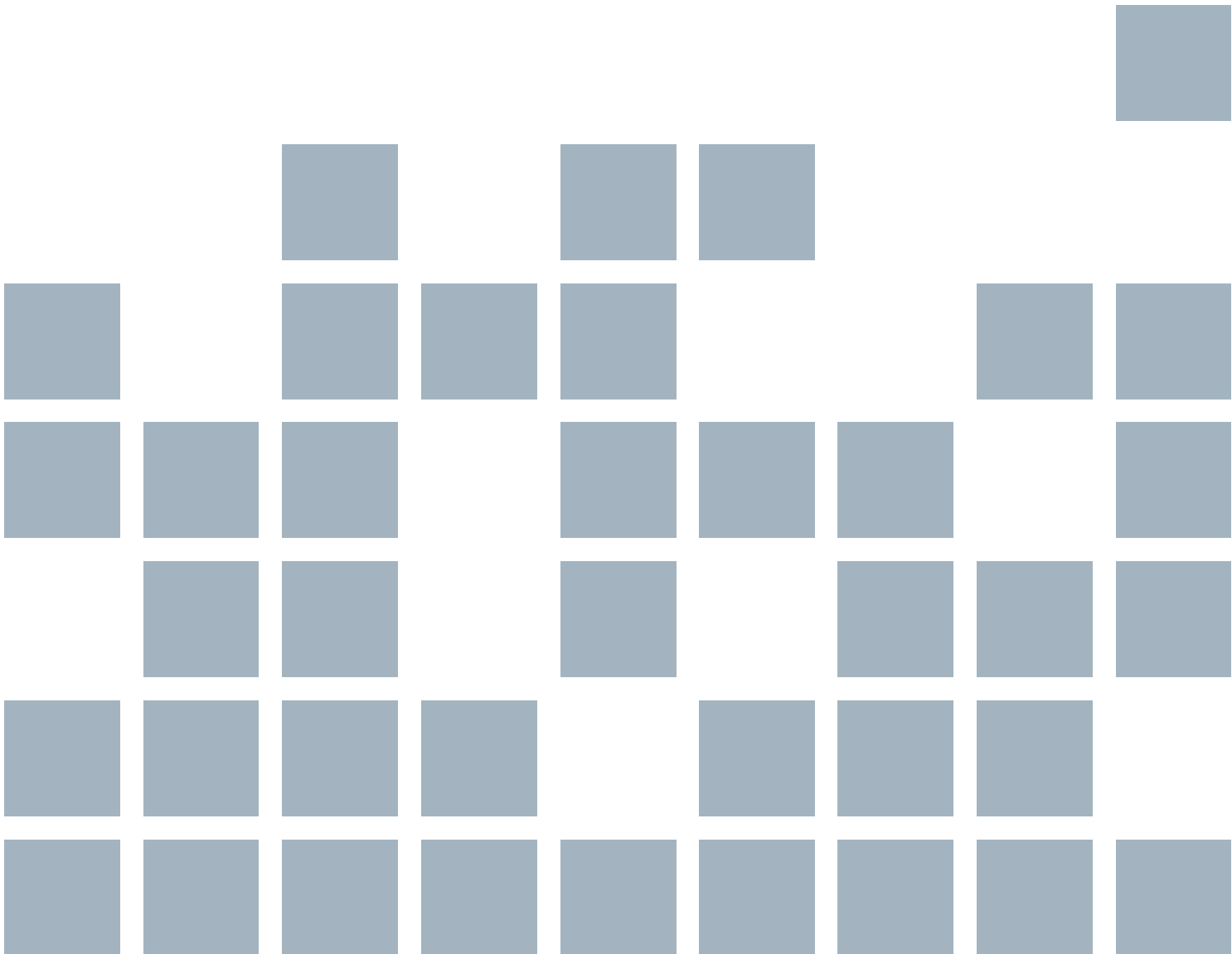
Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de provincie, de omgevingsdienst en de veiligheidsregio. Het waterschap is via de digitale watertoets ingelicht over het plan. De provincie en het waterschap zijn akkoord met het plan. De adviezen van de omgevingsdienst en de veiligheidsregio zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

De initiatiefnemer informeert omwonenden persoonlijk over het plan.

6.3 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 19 april tot en met 31 mei 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. In de Zienswijzennota, opgenomen in bijlage 6, is deze samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting op twee punten aangepast.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Watertoets 1

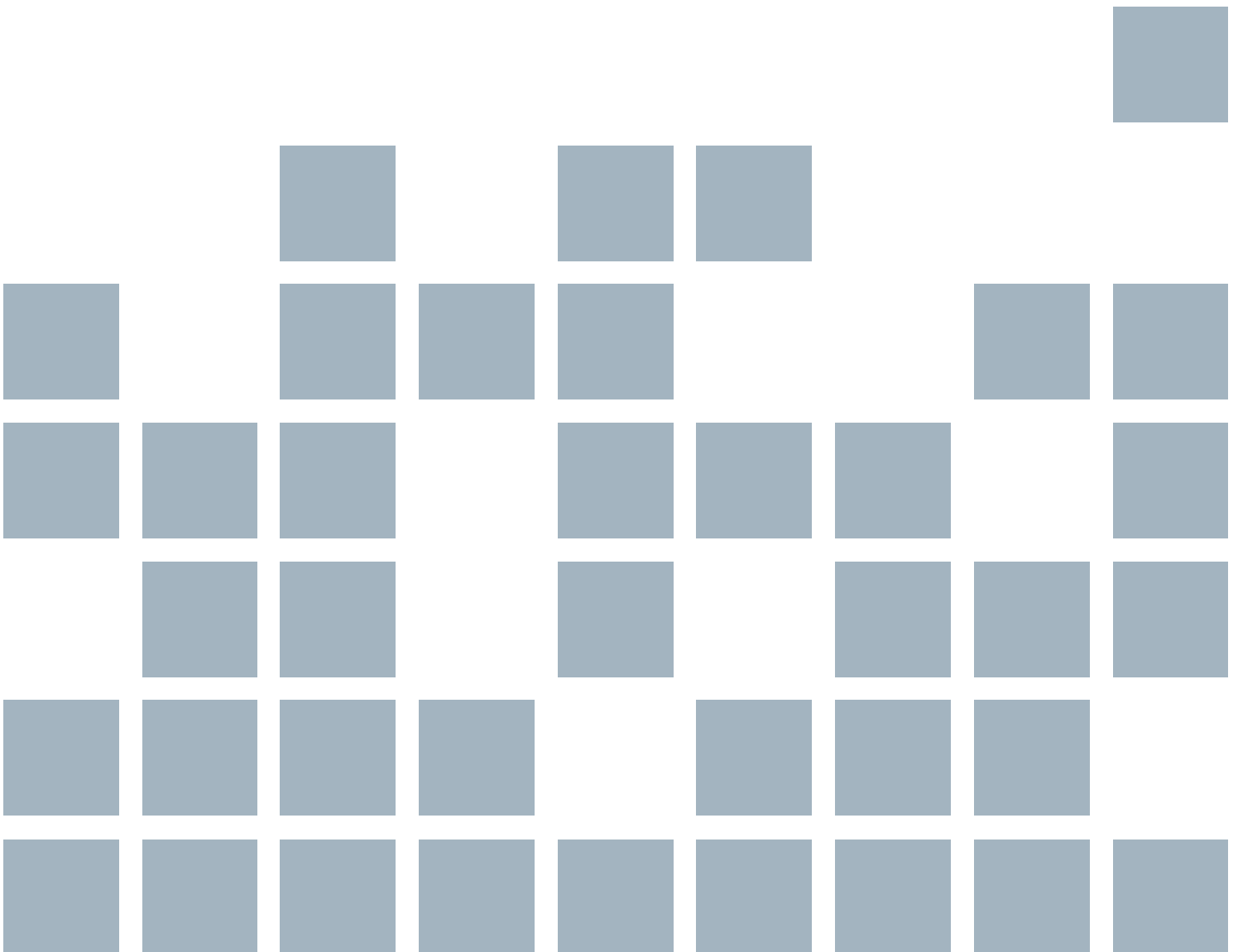
Bijlage 3 Watertoets 2

Bijlage 4 Advies Veiligheidsregio

Bijlage 5 Stikstofberekening

Bijlage 6 Zienswijzennota

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan NL.IMRO.0301.bp1517HWnaast7en12-vs01 van de gemeente Zutphen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0301.bp1517HWnaast7en12-vs01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep

beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is, dat deze activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen kunnen worden uitgeoefend waaronder niet wordt begrepen de uitoefening van detailhandel of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten. Onder aan huis verbonden beroepen worden in ieder geval begrepen: architect, advocaat, acupuncturist, beeldhouwer, belastingadviseur, fysiotherapeut, grafisch ontwerpen, huisarts, hypotheekadviseur, (juridisch) adviseur, kunstschilder, makelaar, notaris, psycholoog, tandarts, verloskundigenpraktijk, dierenarts (kleine huisdieren), zakelijke dienstverlening en logopedie;

1.7 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.8 archeologische deskundige

de gemeentelijk (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.9 archeologische verwachting

de toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.10 archeologische waarde

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.11 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.12 bebouwing

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

1.13 bed & breakfast

het kleinschalig verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

1.14 beperkt kwetsbaar object

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.15 bestaand

- a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

een gebouw ten dienste van een groter genot van het gebruik van het hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, bergingen, hobbykasjes, tuinhuisjes en huisdierenverblijven;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.21 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.22 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.23 bouwvlak

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

1.24 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;

1.25 calamiteit

een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis, die ernstige schade veroorzaakt;

1.26 consumentverzorgende bedrijfsactiviteit

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van een dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie; de volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met inachtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: adviesbureau, fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, kantooractiviteiten, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges etc.) en glazenwasser;

1.27 cultuurhistorische waarden

- a. het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals ondermeer tot uitdrukking komt in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de beplanting en de bebouwing;
- b. de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied; architectonische waarden worden hier mede onder begrepen;

1.28 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.29 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.31 gebouw

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

1.32 gebruiken

gebruiken, het doen gebruik, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.33 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.34 huishouden

een persoon die of groep personen die gezamenlijk een huishouding voert;

1.35 karakteristieke bebouwing

een gebouw of een complex van gebouwen dat vanwege zijn cultuurhistorische en architectonische waarde in relatie met zijn cultuurhistorisch waardevolle omgeving als waardevol wordt beschouwd; hieronder vallen in ieder geval de T-boerderij en de traditionele Saksische boerderij;

1.36 kas

een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

1.37 kelder

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

1.38 kwetsbaar object

- a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 - 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 - 2. scholen;
 - 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 - 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 - 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.39 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.40 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.41 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.43 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;

1.44 ondergronds

onder peil;

1.45 overkapping

een overkapt bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;

1.46 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- d. voor woonboten en drijvende steigers: het waterpeil;

1.47 permanente bewoning

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.48 prostitutie

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

1.49 recreatiewoning

een gebouw dat naar aard en inrichting is bedoeld voor recreatie bewoning;

1.50 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.51 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang als of zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.52 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.53 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw; gebouwen welke met meer dan één zijde naar de weg gekeerd zijn hebben meerdere voorgevels;

1.54 waterbeheerder

een beheerder zoals bedoeld in artikel 1.1 van de Waterwet;

1.55 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.56 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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 bouwdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een 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 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 oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping;

de oppervlakte van een bouwvlak ten dienste van intensieve veehouderij

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak voor zover deze uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van intensieve veehouderij wordt benut.

2.2

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.3

Bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak. De goothoogte wordt dan gemeten vanaf het peil tot aan de goot van de dakkapel.

2.4

Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. aan huis verbonden beroepen dan wel consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat maximaal 50 m² van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van het aan huis verbonden beroep dan wel de consumentverzorgende bedrijfsactiviteit, waarbij geldt dat maximaal 40% van de oppervlakte van de bestaande gebouwen hiervoor mag worden benut;
 - c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, tuinen en erven.

3.2 bouwregels

3.2.1 woningen

Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. binnen het bouwvlak mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
- c. inhoud bedraagt maximaal 600 m³;
- d. goothoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- e. bouwhoogte bedraagt maximaal 7,5 m;
- f. de woning heeft wisselende bebouwings- en dakrichtingen ten opzichte van omliggende woningen.

3.2.2 bijgebouwen en overkappingen

Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd achter het verlengde van de voorgevel van de woning;
- b. gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² per woning;
- c. bijgebouwen zijn voorzien van een kap;
- d. goothoogte maximaal 3 m;
- e. bouwhoogte maximaal 5,5 m.

3.2.3 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

3.3 specifieke gebruiksregels

3.3.1 voorwaardelijke verplichting slopen kas

Voordat de nieuw te bouwen woning tussen Hoveniersweg 5a en 7 in gebruik wordt genomen, dient een deel van de achterliggende kas gesloopt te worden, zodat de afstand tussen de kas en de woning minimaal 10 meter bedraagt.

3.3.2 voorwaardelijke verplichting parkeren

Voordat een nieuw te bouwen woning in gebruik wordt genomen, dienen er op het terrein 3 parkeerplaatsen te zijn aangelegd en in stand te worden gehouden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie Middelhoge Verwachtingswaarde

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie Middelhoge Verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

4.2 bouwregels

4.2.1 algemeen

Ten aanzien van het oprichten van nieuwe bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

4.2.2 archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 4.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 4.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 4.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders.

4.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

4.4.1 verbod

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.4.3 uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

4.4.4 toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 4.4.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

4.4.5 voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

4.4.6 deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4.4.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

4.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie Middelhoge Verwachtingswaarde', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

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 bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 ondergronds bouwen

6.1.1 algemeen

Binnen het plangebied mag ondergronds worden gebouwd overeenkomstig de bouwregels die gelden voor het bovengronds bouwen, met dien verstande dat de maximale bouwhoogte van bouwwerken zoals opgenomen in het plan tevens geldt als de maximale (verticale) bouwdiepte.

6.1.2 uitzondering ondergrondse damwandschermen

In afwijking van het bepaalde in artikel 6.1.1 mogen tevens ondergrondse damwandschermen worden gebouwd ten behoeve van het tegenhouden van kwel of de bescherming van de fundering van bruggen of hoogspanningsmasten. Hiervoor geldt geen maximale bouwdiepte.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
- d. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 bevoegdheid

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, inhoudsmaten, percentages en afstandseisen met uitzondering van de genoemde oppervlaktematen van gebouwen en bouwwerken;
- b. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- c. de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een bouwhoogte van ten hoogste 3 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten; gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen uitgezonderd.

8.2 afweging

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 afwijking

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1.1 met maximaal 10%.

9.1.3 uitzondering

Artikel 9.1.1 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 overgangsbepalingen van dat plan.

9.2 overgangsrecht gebruik

9.2.1 algemeen

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

9.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, 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.

9.2.3 verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

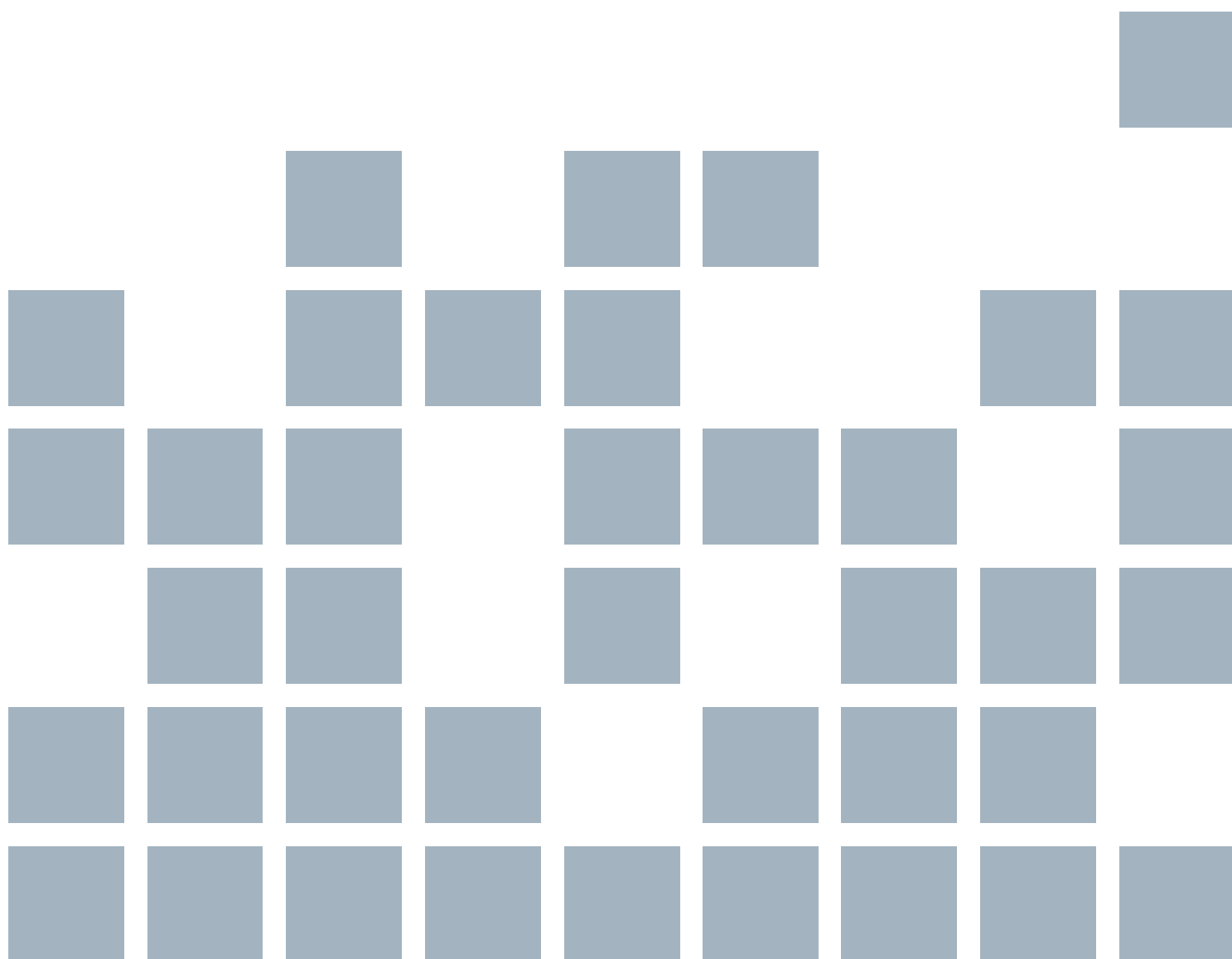
9.2.4 uitzondering

Artikel 9.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Hoveniersweg naast 7 en 12a' van de gemeente Zutphen.

Verbeelding





buro-sro.nl