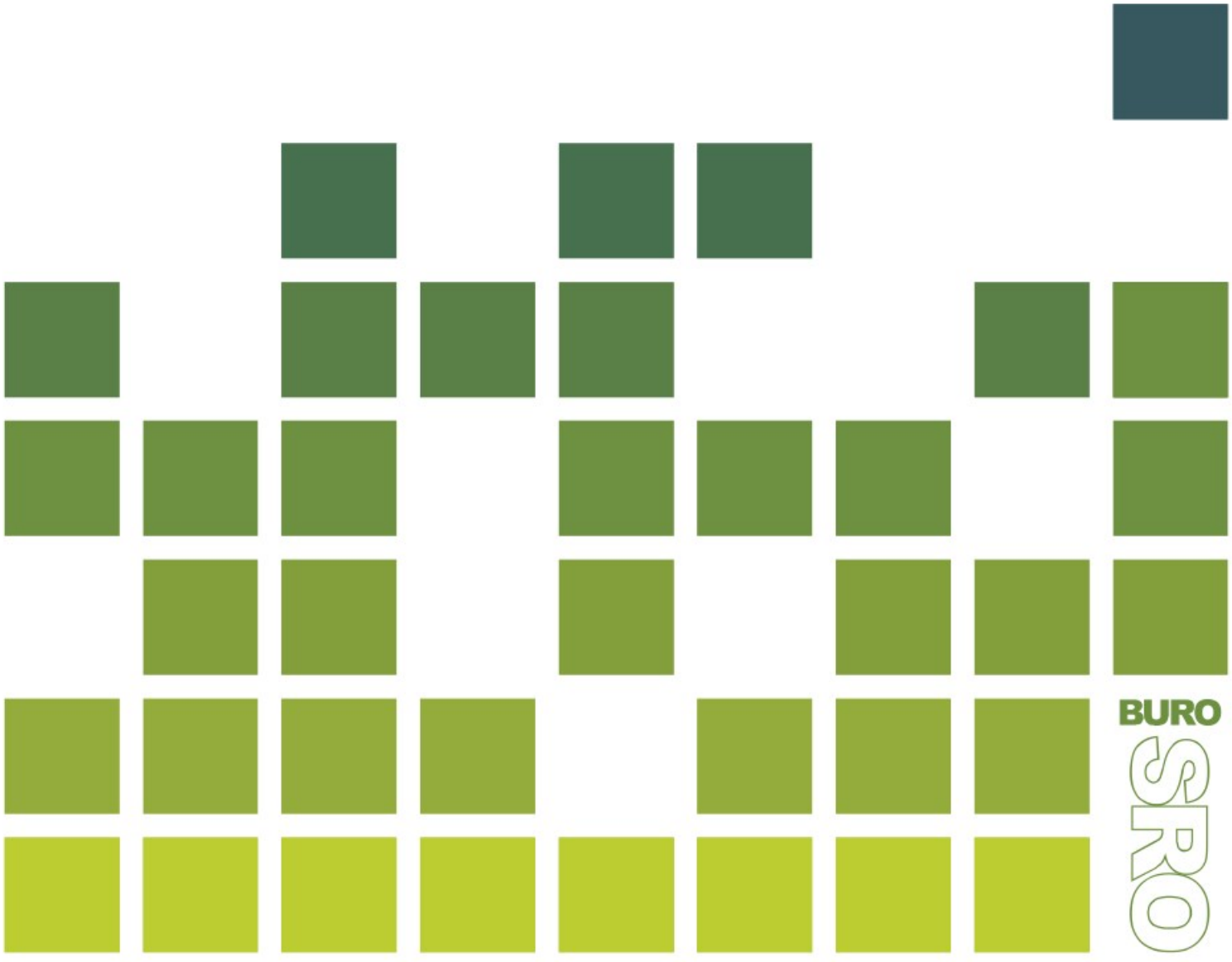
Bestemmingsplan

Breegraven 101-115 Warnsveld

Gemeente Zutphen



Gegevens over het plan:

Plannaam:	Breegraven 101-115
Identificatienummer:	NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01
Status:	Vastgesteld
Datum:	Februari 2024

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Woningstichting Ons Huis
Contactpersoon opdrachtgever:	[redacted]
Betrokken gemeente:	Zutphen
Behandelend ambtenaar:	[redacted]
Projectleider Buro SRO:	[redacted]
Projectnummer Buro SRO:	65.40.01

Gegevens Buro SRO:

Vestiging Arnhem

Bezoekadres	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon	026 – 35 23 125
e-mail algemeen:	arnhem@buro-sro.nl
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 11
Hoofdstuk 3 Beleidskader 13
3.1 Rijksbeleid 13
3.2 Provinciaal beleid 14
3.3 Regionaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 15
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 18
4.1 Milieu 18
4.2 Water 27
4.3 Verkeer 30
4.4 Ecologie 31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie 32
4.6 Economische uitvoerbaarheid 34
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving 35
5.1 Algemeen 35
5.2 Verbeelding 35
5.3 Planregels 35
5.4 Wijze van bestemmen 36
Hoofdstuk 6 Procedure 37
6.1 Algemeen 37
6.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg 37
6.3 Zienswijzen 37
6.4 Proces n.a.v. zienswijzen 37

Bijlagen bij de toelichting 41

Bijlage 1 Bodemonderzoek Breegraven 101-103 43
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Breegraven 105-115 45
Bijlage 3 Actualiserend vooronderzoek bodem 47
Bijlage 4 Verkennend onderzoek asbest in bodem 49
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeer 51
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek parkeren appartementen 53
Bijlage 7 Notitie akoestisch onderzoek 55
Bijlage 8 Advies Veiligheidsregio 57
Bijlage 9 Aanmeldnotitie m.e.r. 59
Bijlage 10 Quickscan flora en fauna 61
Bijlage 11 Ecologisch vervolgonderzoek en projectplan 63
Bijlage 12 Voortoets stikstofdepositie 65
Bijlage 13 Archeologisch PvE 67

Regels 69

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**71**
Artikel 1	Begrippen	71
Artikel 2	Wijze van meten	76
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**78**
Artikel 3	Tuin	78
Artikel 4	Wonen	78
Artikel 5	Waarde - Hoog Verwachte Archeologische Waarde	79
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**83**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	83
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	83
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	83
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	84
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**85**
Artikel 10	Overgangsrecht	85
Artikel 11	Slotregel	85

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Woningstichting Ons Huis is voornemens om op de locatie van de inmiddels gesloopte twee-onder-één-kapwoningen aan de Breegraven 101-115 nieuwbouw te realiseren in de vorm van appartementen. Het plan past echter niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan en een herziening van het vigerend bestemmingsplan "Warnsveld Kom Noord 2008" is nodig.
Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking kan worden verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat een perceel van circa 2500 m² gelegen aan de Breegraven aan de rand van de oude kern van Warnsveld. Het plangebied bevindt zich tegenover een supermarkt met parkeerterrein en op korte afstand van het winkelcentrum de Dreiumme. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de gemeente Zutphen.



Ligging locatie in Zutphen (bron: Openstreetmap.org)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. In een bestemmingsplan wordt de bestemming, ofwel de functie van de grond aangewezen. Ook geeft het bestemmingsplan regels over het gebruik van de grond en wat daarop gebouwd mag worden. Omgevingsvergunningen moeten worden getoetst aan het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

Toelichting
De toelichting wordt opgesteld overeenkomstig artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting is opgenomen:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 Bro bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek;
- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Omdat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer is opgesteld, worden in de toelichting, conform artikel 3.1.6 lid 2 Bro, ten minste neergelegd:

- 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;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

Verbeelding
De verbeelding, een kaart, geeft de bestemming van de grond aan met daarbij eventuele aanduidingen zoals bouwvlakken. Door op de verbeelding te kijken is te zien welke bestemmingen en mogelijke aanduidingen er gelden. De verbeelding omvat de laatste afspraken over InformatieModel Ruimtelijke Ordening (IMRO) en Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

Planregels
De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en vaak ook op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden. In het vormgeven van de planregels wordt aangesloten bij de SVBP 2012.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 wordt vervolgens een juridische planbeschrijving gegeven. Tot slot bevat hoofdstuk 6 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij de uitkomsten van de inspraak en overlegmomenten zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

In de gemeente Zutphen bevindt zich een aantal wijken en buurten die voor herstructurering in aanmerking komen. Het betreft hier veelal woonbuurten met een groot woningbestand uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw. Veel van deze woningen zijn aan renovatie toe of aan vervanging. Veelal is ook de stedenbouwkundige structuur (deels) en de openbare ruimte gedateerd. De woonwijk in Warnsveld gelegen in het zuidelijk deel van de oude kern is een gebied dat als zodanig is aan te merken. Voor een deel van de wijk is herstructurering aan de orde, maar verder betreft het incidentele vervanging van verouderde complexen en groepen woningen, meestal in eigendom van Woningstichting Ons Huis.



Luchtfoto met globale ligging plangebied (bron: Bing Maps)



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

Het plangebied is gelegen aan de rand van de oude kern van Warnsveld en bevindt zich tegenover een supermarkt met parkeerterrein. Op korte afstand (ongeveer 200 m) bevindt zich ook het winkelcentrum de Dreiumme met alle voorzieningen. Verder liggen er een tweetal vrijstaande woningen tegenover het plangebied.
Het plangebied betreft een perceel van circa 2500 m² gelegen in het zuidoostelijk deel van de woonstraat de Breegraven. Op het perceel bevonden zich oorspronkelijk een 8-tal twee-onder-een-kap woningen. Deze zijn inmiddels gesloopt. De woningen waren in matige staat en verouderd. Bijgevoegde foto geeft een impressie van de voormalige situatie.



Voormalige straatbeeld plangebied en aanzicht te slopen woningen (bron: Google Streetview)

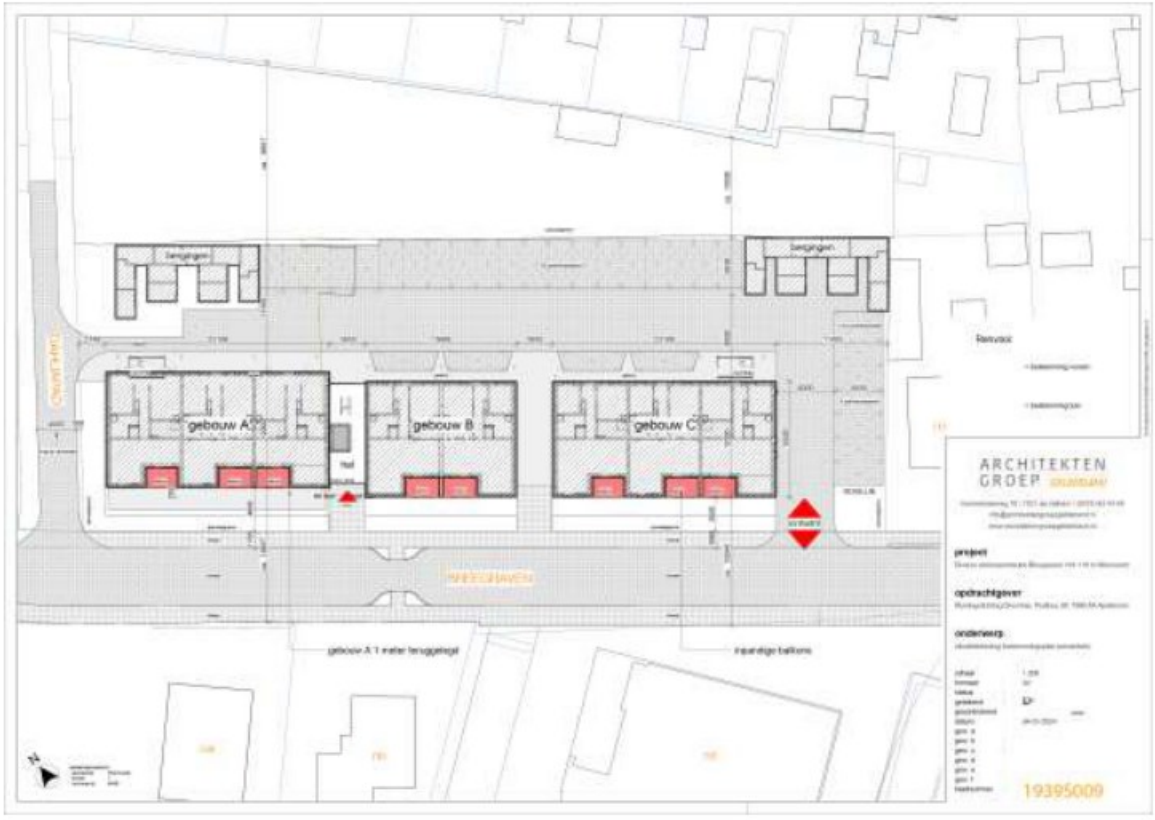


Beeld van de situatie tijdens de sloop

De gronden in het plangebied zijn onderdeel van een half-open bouwblok met overwegend half vrijstaande woningen en korte blokjes rijwoningen. Het binnenterrein is zeer ruim met diepe tuinen en een groot stuk grond dat gebruikt wordt door een volkstuinvereniging. Op de luchtfoto is dit te zien. Langs de noordwestelijke grens van het plangebied loopt een weggetje door het bouwblok heen (het Dahliapad). Dit weggetje dient ter ontsluiting van de volkstuinen/het binnenterrein, maar het wordt ook gebruikt door voetgangers en fietsers als doorsteek.
De Breegraven heeft overwegend een woonfunctie. Er is een menging van rijwoningen en tweekappers. Ook is er een blokje gestapelde woningen aanwezig ongeveer halverwege de straat. Ter hoogte van het plangebied verandert het karakter van de straat door de aanwezigheid van een supermarkt met ruime parkeervoorziening. Hier is sprake van meer dynamiek in de straat.

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen
Voorliggend plan speelt in op de veranderde dynamiek in de buurt. De locatie, tegenover de relatief drukke supermarkt, is minder geschikt voor grondgebonden eengezinswoningen, maar juist wel voor kleine appartementen voor starters en senioren.
Ruimtelijk uitgangspunt van het plan is het inpassen van de appartementengebouwen in het dorpse karakter van de straat. Dat wil zeggen: geen lange blokken woningen, groene voortuinen en maximaal 3 bouwlagen. In het plan is daarom gekozen voor een appartementencomplex dat optisch in blokken is verdeeld. Voor de blokken is groen aanwezig. De door de balkons verspringende voorgevellijn versterkt het informele karakter van het plan.



Situering appartementencomplex langs de Breegraven (bron: Architektengroep Gelderland)

Aan de achterzijde worden, tegen de achterste perceelsgrens, de bergingen van de woningen gesitueerd alsmede de parkeerplaatsen. Door de ruimte die nog tussen het perceel en de achtergelegen woningen aanwezig is, blijft het binnenterrein voldoende ruim en groen. Er wordt geen aantasting van privacy verwacht omdat de balkons en de woonkamers van de woningen aan de straatzijde liggen. De galerij aan de achterzijde ligt relatief ver van de tegenover gelegen woningen af.

Het appartementencomplex telt 24 appartementen in gestapelde vorm. Alle woningen hebben 2 slaapkamers en zijn geschikt voor minder validen en senioren, onder andere door de aanwezigheid van een lift.

Ontsluiting en parkeren

Achter de woningen ligt een parkeerhof en een aantal langsparkeerplaatsen met in totaal 31 parkeerplaatsen (inclusief 1 mindervalidenparkeerplaats). Iedere woning heeft daar een parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen zijn voor bezoekers. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning. Het parkeerhof wordt ontsloten aan de zuidoostzijde. Op deze wijze wordt het Dahliapad niet belast met extra autoverkeer.

Architectuur

De nieuwe woningen zullen qua uitstraling, passen in het bestaande straatbeeld. De gevels worden uitgevoerd in baksteen maar krijgen een eigentijdse uitstraling en detaillering. Door de architectuur krijgt het straatbeeld maar ook de entree van de wijk een visuele opwaardering. Dit past in het proces van dorpsvernieuwing dat een aantal jaren geleden voor de wijk is ingezet. Hieronder zijn enkele schetsvarianten afgebeeld die een impressie van het toekomstige gevelbeeld vanaf de Breegraven geven. Het exacte ontwerp wordt nog verder uitgewerkt (zie ook paragraaf 6.4).



Varianten toekomstige gevelbeeld vanaf Breegraven (bron: Architektengroep Gelderland)

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, 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 structuurvisie 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.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van nationaal belang. Wel is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' van belang. Onderhavig plan omvat 24 woningen en moet worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de realisatie van dit plan worden 24 appartementen in de sociale huurklasse gerealiseerd. Dit sluit aan bij de woonbehoefte van Zutphen: de laatste jaren is er door de sterk stijgende woningprijzen sterke behoefte ontstaan aan huurwoningen in de sociale sector. Dit plan is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente.

Het plan betreft een herstructureringsproject: verouderde woningen worden vervangen door nieuwbouw die beter aansluit bij de woonbehoefte.
Gezien deze aspecten is het plan passend binnen de vereisten die gesteld worden in de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland
De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Planspecifiek
Op het perceel bevinden zich gedateerde woningen die gesloopt gaan worden of reeds gesloopt zijn. De bouwkundige staat voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Realisatie van nieuwbouw op de huidige locatie die aan de huidige behoefte voorziet, past binnen de ambities die in de Omgevingsvisie worden genoemd.
In het plangebied worden maximaal 24 nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Nieuwe woningen zijn op grond van de Omgevingsverordening alleen toegestaan wanneer deze passen binnen de Regionale Woonagenda. Dit is het geval. Hiermee past de beoogde ontwikkeling in het kader dat door de provincie wordt gesteld.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda Clean Tech Regio 2018

Op basis van haar Koers 'Ruimte voor goed wonen' wil de Provincie Gelderland met alle Gelderse regio´s komen tot afspraken. Maatwerk, flexibele plannen en de recente grote woningvraag in een aantal gebieden staan hierbij centraal. Met de Woonagenda Cleantech Regio "Investeren in maatwerk voor goed wonen" zet deze regio in op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Ook met nieuwbouw wordt daaraan bijgedragen met de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek.

De gezamenlijke ambities voor deze Woonagenda richten zich op drie thema's:

- Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland;
- Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad;
- Wonen en zorg, met o.a. sturen op de gevolgen die de vergrijzing heeft.

Planspecifiek

Met voorliggend plan worden 24 appartementen gerealiseerd. De appartementen zijn zeer geschikt voor minder validen en senioren, onder andere door de aanwezigheid van een lift. Hiermee levert het plan een bijdrage aan de ambitie om wonen en zorg met o.a. sturen op de gevolgen die de vergrijzing heeft. Het plan sluit daarmee aan bij de Woonagenda Clean Tech Regio 2018 en het Addendum Evaluatie en herijking Regionale woonagenda inclusief de nieuwe bandbreedte woningbouw.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Geluidsplan Zutphen 2015-2025

De gemeente Zutphen heeft in het Geluidsplan Zutphen 2015-2025 gemeentelijk geluidbeleid geformuleerd. Hierin wordt onderscheid gemaakt in verschillende gebiedstypes. De geldende geluidsnormen zijn op landelijk niveau vastgesteld, maar geluidhinder komt veelal lokaal voor. Lokaal komen situaties voor waarbij de normen geen recht doen aan de specifieke situatie en een integrale belangenafweging. Zo zal het in het landelijk gebied immers rustiger zijn dan in het dynamische centrumgebied. De lokale omgeving vraagt dan ook om maatwerk. Daarom is deze nota gebiedsgericht. Een nota die bijdraagt aan bescherming van huidige en toekomstige gevoelige bestemmingen en ruimte biedt en behoudt aan bedrijfsactiviteiten.
In het geluidsplan is een aantal beleidsafspraken geformuleerd, waarbij in het kader van besluitvorming nog steeds ruimte overblijft.

Planspecifiek

In paragraaf 4.1.3 wordt verder ingegaan op het aspect geluid.

3.4.2 Beleidsvisie externe veiligheid Zutphen

Doel van de Beleidsvisie externe veiligheid Zutphen (2015) 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

In paragraaf 4.1.5 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

3.4.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2008”. De bestemming van het plangebied is "Wonen" met de aanduiding 'dubbele woning'. De woonblokken binnen dit plan zijn vrij precies bestemd waarbij de bebouwingsgrenzen strak om de blokken getrokken zijn. Op de achtererven kan worden aan- of bijgebouwd. Op de afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan aangegeven.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan “Warnsveld Kom Noord 2008”

De nieuwbouw in de vorm van appartementen past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Het plan past niet binnen het bouwvlak en ook de hoogte is groter dan is toegestaan. Om het plan te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Overig beleid

Structuurvisie Warnsveld

In 2004 is de structuurvisie Warnsveld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Warnsveld vastgesteld. Deze nota is integraal overgenomen door de gemeente Zutphen in haar beleid. De hoofddoelstelling van de visie is 'het karakter van Warnsveld behouden als een zelfstandig in het groen gelegen dorp waar het prettig wonen is'.
Het beleid is vooral gericht op het beheer van het bestaande dorp en het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit. Dat wil zeggen: groene plantsoentjes, dierenweides en trapveldjes dienen gehandhaafd te blijven. Terughoudend met worden omgegaan met het invullen van nog onbebouwde ruimtes.
Het voorliggend plan voorziet in de vervanging van verouderde bebouwing met een negatieve beeldkwaliteit. Er wordt geen open groene ruimte bebouwd. Het is daarmee in lijn met de doelstellingen van de visie.

Woonvisie ‘Zutphen: daar wil ik wonen’

De woonvisie ‘Zutphen: daar wil ik wonen’ gemeente Zutphen 2019-2024 is een actualisatie van de vorige woonvisie 'Ik woon in Zutphen' gemeente Zutphen 2013-2017. Er is bewust gekozen voor actualiseren in plaats van een geheel nieuwe woonvisie op te stellen. De woonthema’s uit de vorige woonvisie zijn nog steeds actueel maar zijn verscherpt en nader uitgewerkt. Op basis daarvan zijn drie woonambities geformuleerd en

worden zestien strategische acties beschreven om de ambities te realiseren. De drie woonambities zijn:

- Ambitie 1 Sterke positie als centrumgemeente
  De gemeente behoudt en versterkt de brede waaier aan woonmilieus voor alle typen huishoudens. Daarvoor wordt een strategisch woningbouwprogramma gehanteerd waarin plannen staan en/of worden toegevoegd die bijdragen aan de door de gemeente gewenste kwaliteitsslag.
- Ambitie 2 Ambitieus in energietransitie en verlaging van woonlasten
  Zutphen heeft de ambitie om in 2030 energieneutraal te zijn. Als onderdeel van de aanpak van de bebouwde omgeving krijgt wonen een prominente plek in het Zutphens Energieakkoord. Nieuwbouw wordt (zoveel) mogelijk energieneutraal.
- Ambitie 3 Sociaal economisch evenwicht in woonwijken
  De gemeente streeft naar gebalanceerde wijken met een mix van inkomensgroepen en leefstijlen. We verbeteren het evenwicht tussen de primaire doelgroep en de kernvoorraad. Er worden eisen gesteld aan gezonde en groene woonwijken.

De integrale woonambities en strategische acties vragen om inzet en investering van alle partijen binnen de gemeente. De ambities uit deze woonvisie worden meer dan voorheen gebiedsgericht uitgewerkt. Er wordt samengewerkt met de natuurlijke partners (bewoners, woningcorporaties, overige verhuurders, welzijnswerk en marktpartijen). Er worden conform de Woningwet 2015 lokale prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt.

Dit plan betreft een initiatief van de woningcorporatie. De woningaantallen en doelgroepen zijn afgestemd opgenomen in het strategisch woningbouwprogramma. Het initiatief past binnen de ambities die in de Woonvisie worden gesteld.

Welstandsnota

In de welstandsnota van de gemeente (april 2004) wordt aan het gebied geen bijzondere kwaliteit toegekend. Wel geldt dat de plekken voor nieuwbouw zoveel mogelijk afgestemd moeten worden op de karakteristiek van het oude dorp.
Onderhavig plan is eind 2019 en begin 2020 besproken met de welstandscommissie. Hierbij zijn enkele opmerkingen gemaakt die vervolgens zijn verwerkt in het ontwerp van het appartementencomplex.

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

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek

Door bureau CPL (in samenwerking met Econsultancy) is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie Breegraven 101-103 (rapportnr. 12045470, d.d. 31-5-2012). Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de nieuwe bestemming voor het perceel en dat er geen reden bestaat tot nader onderzoek.
Voor de overige gronden (Breegraven 105-115) in het plangebied is een verkennend bodemonderzoek (Econsultancy, rapportnr. 15055563, d.d. 24 juni 2015) uitgevoerd, dat als bijlage 2 is ingevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat er ook voor deze percelen géén reden bestaat voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Omdat de hierboven beschreven onderzoeken inmiddels zijn verouderd is een actualiserend vooronderzoek bodem uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 3. Hierin wordt geconcludeerd dat bij de eerder uitgevoerde bodemonderzoeken de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater voldoende is vastgelegd. De destijds vastgelegde bodemkwaliteit wordt nog steeds representatief geacht voor de actuele bodemkwaliteit op de locatie. Het is dan ook niet noodzakelijk om aanvullend onderzoek te doen naar chemische bodem- of grondwaterkwaliteit.
Gezien het feit dat er bij de terreininspectie daken met asbestverdachte golfplaten zijn waargenomen en er bij de voorgaande bodemonderzoeken zintuiglijke bijmenging met puin in de bovengrond is waargenomen, is het noodzakelijk om een verkennend onderzoek asbest in bodem uit te voeren. Dit onderzoek is uitgevoerd en de rapportage is toegevoegd als bijlage 4. Hierin wordt geconcludeerd dat er in deellocatie A in de bodem asbest is aangetroffen in het monster van de fijne fractie (<20 mm) (13 mg/kg d.s.). Dit gehalte bevindt zich echter onder de helft van de hergebruikswaarde. Gezien de aangetroffen asbestgehaltes bestaat er géén reden een nader onderzoek asbest op de locatie uit te voeren. In deellocatie B is in de bodem is zowel zintuiglijk als analytisch géén asbest geconstateerd. Op basis van de onderzoeksresultaten wordt gesteld dat er geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem. Geconcludeerd wordt dat er géén milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Gezien de uitkomsten van beide bodemonderzoeken is onderhavig initiatief uitvoerbaar ten aanzien van het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan moeten twee aspecten in beeld gebracht worden met betrekking tot 'lucht'. Ten eerste of de luchtkwaliteit de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Gevoelige bestemmingen

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het Besluit gevoelige bestemmingen is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Met het Besluit wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale- en rijkswegen beperkt. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Het Besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2), in het bijzonder kinderen, ouderen en zieken. Indien een project betrekking heeft op een gevoelige bestemming en geheel of gedeeltelijk is gelegen op een afstand van 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen (gemeten vanaf de rand van de weg) mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een gevoelige bestemming niet toenemen als overschrijding van de grenswaarden voor PM_{10} of NO_2 dreigt/plaatsvindt.

De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming:

- scholen;
- kinderdagverblijven;
- verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Het gaat hierbij niet om bestemmingen in de meest enge zin van het woord, maar om alle vergelijkbare functies, ongeacht de exacte aanduiding ervan in bestemmingsplannen en andere besluiten.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het 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 m^3) een 'betekenend' 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. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Uit de “rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008 en 2009” blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen meer plaatsvinden in de gemeente. De luchtkwaliteit is dus voldoende voor de beoogde ontwikkeling.

Op 10 april 2012 heeft het college besloten dat bij vestiging van gevoelige bestemmingen binnen 50 meter van wegen met een intensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen extra aandacht wordt besteed aan de consequenties voor luchtkwaliteit. De intensiteit van de Breegraven bedraagt volgens het milieumodel van de gemeente Zutphen in het jaar 2025 circa 1.400 motorvoertuigen.

Ook op grond van de jaarlijkse NSL-monitoring (National Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) blijkt dat in de gemeente Zutphen geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van grenswaarden voor

luchtkwaliteit. De ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen sprake van realisatie van gevoelige bestemmingen als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen). Tevens ligt het plangebied buiten de zones van 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg. Dit betekent dat er geen extra aandacht aan de consequenties voor het onderdeel luchtkwaliteit besteed hoeft te worden.

Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar op het gebied van 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 (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    1. een verzorgingstehuis;
    2. een psychiatrische inrichting;
    3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Geluid van spoor en industrie is niet aan de orde. Daarom is een akoestisch onderzoek naar wegverkeer uitgevoerd, dat als bijlage 5 is toegevoegd aan deze toelichting. Uit het onderzoek blijkt dat de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Warnsveld binnen de geluidzone van de Oranjedreef, de Draaiomsdreef, de Ooyerdreef en de Scheperdreef. De maximum snelheid op deze wegen bedraagt 50 km/uur. De geluidbelasting door wegverkeer op deze gezoneerde wegen ligt in alle rekenpunten onder de grenswaarde van 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt door deze wegen niet overschreden. Een hogere waarde voor wegverkeer vanuit de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk.

De woningen liggen op korte afstand van de Breegraven; dit is een 30 km weg zonder geluidzone. In de omgeving liggen verder diverse 30 km wegen zonder geluidzone. In de Nota hogere waarden geluid 2015-2025 heeft de gemeente vastgelegd dat zij voor nieuwe geluidgevoelige bestemmingen langs 30 km wegen dezelfde voorwaarden hanteert als voor gezoneerde wegen zoals een geluidluwe gevel, cumulatie e.d.. Er is echter geen hogere waarde procedure nodig. De geluidbelasting op de Breegraven bedraagt ten hoogste 54 dB op de zuidgevels. De geluidbelasting overschrijdt daarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Maatregelen aan de bron zijn reeds getroffen dan wel niet mogelijk in het kader van Duurzaam Veilig. Afschermen van de woningen is fysiek niet mogelijk.

Het voorliggende plangebied ligt volgens het geluidsplan van de gemeente Zutphen in het gebiedstype 'Woonkwartier'. Het gebiedstype woonkwartieren kent vooral een woonfunctie, het gaat hierbij in veel gevallen om woningen met tuinen. De algemene kwalificatie voor de geluidsambitie is "redelijk rustig" voor verkeerslawaai (streefwaarde 48 dB). Er wordt wel voldaan aan de voorwaarden uit de Nota hogere waarden

van de gemeente Zutphen: De bovengrens van de geluidklasse “zeer onrustig” van 58 dB voor wegverkeer in de woonkwartieren wordt niet overschreden. De gemeente geeft in haar geluidbeleid verder aan dat ten minste één geluidluwe gevel en buitenruimte aanwezig moet zijn om te voldoen aan het beleid voor 30 km wegen. De achtergevel (noordgevel) van de woningen is geluidluw. Daardoor is tevens sprake van een geluidluwe buitenruimte achter de woning. Voor de zuidgevels van de woningen, met een gecumuleerde geluidbelasting van 59 - 60 dB zonder aftrek bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 26 dB. Voor deze gevels zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig. Voor geluidluwe gevels met een geluidbelasting van ten hoogste 53 dB zonder aftrek, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA;k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bouwbesluit. Voor de geluidluwe gevels zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.

De initiatiefnemer zal aan de aangegeven geluidwerende voorzieningen voldoen. Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar op het gebied van geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. 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.
Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functies krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.
Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.
Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het onderhavige plangebied bevindt zich in de bebouwde kom van de gemeente Zutphen (Warnsveld). Het plangebied en de omgeving worden aangemerkt als “rustige woonwijk”. Tegenover het plangebied ligt een supermarkt, die echter aan de afstandseis hiervoor (>10 m) voldoet. Schuin tegenover het plangebied (Breegraven 128) is een transportbedrijf gesitueerd. Dit is een bedrijf aan huis (de woonfunctie is overheersend) en het bedrijf moet reeds rekening houden met omliggende woningen. Verder zijn er geen bedrijven of andere functies in de buurt van het plangebied aanwezig die hinder opleveren. Dit geldt ook voor agrarische bedrijven buiten de bebouwde kom die geuroverlast veroorzaken.

Om te onderzoeken welke invloed het plan heeft op de omgeving qua geluid (m.n. geparkeerde auto's), is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de grenswaarden op enkele meetpunten worden overschreden bij de woning Breegraven 117. De piekniveaus zijn zowel het gevolg van de auto-passages als het parkeren. Om de geluidbelasting te beperken zijn er in het onderzoek enkele maatregelen voorgesteld.

De gemeente stelt de grenswaarden vast op basis van haar geluidbeleid. Daarbij zal het referentieniveau van het gebied een belangrijke rol spelen. Voor woonkwartieren, waar onderhavig plangebied onder valt, geldt voor geluid van bedrijven/inrichtingen een ambitieniveau van 45 dB(A) en een grenswaarde van 50 dB(A). Bij overschrijding van de voorkeursgrenswaarden zal een afweging worden gemaakt tussen de kosten en technische mogelijkheden voor geluidbeperkende voorzieningen en de daarmee te realiseren geluidwinst. Op basis van deze afweging kan de gemeente afwijkende grenswaarden vaststellen, mits wettelijke maximale waarden niet worden overschreden. Wanneer hogere geluidniveaus op de woning Breegraven 117 worden toegestaan kan worden onderzocht of aan de wettelijke binnenniveaus kan worden voldaan: 35 dB(A) etmaalwaarde gemiddeld, en 55 dB(A) maximale geluidniveau overdag, 50 dB(A) in de avond en 45 dB(A) in de nacht. Dit is het geval, bij de woning kan met de in het rapport benoemde maatregelen aan de wettelijke binnenniveaus worden voldaan (goede beglazing, kierdichting en eventueel geluidgedempte ventilatie). Dit wordt aangetoond in de aanvullende notitie in bijlage 7. De te nemen maatregelen zijn afgestemd met de bewoners en akkoord bevonden.

Gezien de hiervoor beschreven aspecten wordt het bestemmingsplan uitvoerbaar geacht op het gebied van milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de externe risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans om te overlijden op een bepaalde plaats ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR is op de kaart van het gebied weer te geven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6}/jaar PR-contour (die als wettelijk grenswaarde fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten komen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR is weer te gegeven in de fN-curve: een grafiek waar de kans (f) is afgezet tegen het aantal slachtoffers (N). Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. De 1% letaliteitgrens vormt doorgaans de grens van het invloedsgebied (tenzij anders bepaald). Dit is de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.
Op inrichtingen en transport is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Daarnaast kan er sprake zijn van gemeentelijk beleid op het gebied van externe veiligheid.

Besluit en Regeling externe veiligheid inrichtingen
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Besluit risico's zware ongevallen
Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso III-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo-bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Besluit en Regeling externe veiligheid buisleidingen
Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening staan net als bij het Bevi in een regeling (Revb).

Besluit en Regeling externe veiligheid Transportroutes
Vanaf 1 juni 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi. *Informatie uit risicoatlassen en de toepassing van vuistregels uit de circulaire wijzen uit dat in de Achterhoek over het algemeen sprake is van een laag risiconiveau langs transportroutes. Toch kan soms een nadere beoordeling van met name het groepsrisico nodig zijn.*

Vuurwerkbesluit
Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik
Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de opslag van zwart buskruit en ontplofbare stoffen die worden gebruikt voor het slopen van gebouwen en fundaties, het uitvoeren van seismisch onderzoek en dergelijke. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Besluit ruimte
Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.

Activiteitenbesluit
Het Activiteitenbesluit schrijft voor bepaalde typen opslagen en installaties externe veiligheidsafstanden voor. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om gasdrukmeet- en –regelinstallaties, propaantanks (met een inhoud van maximaal 13 m3) en vuurwerk (tot 10.000 kilogram consumentenvuurwerk).

Beleidsvisie
Op 18 mei 2015 is door de gemeenteraad van Zutphen de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Zutphen. De gemeente Zutphen heeft de volgende Ambities:

- In woongebieden moet veilig kunnen worden gewoond.
- Binnen bedrijventerreinen worden risicovolle inrichtingen zo gepositioneerd dat er zo min mogelijk mensen in de omgeving wonen of verblijven. Daarbij moeten risicovolle bedrijven zich kunnen ontwikkelen op de hiervoor aangewezen bedrijventerreinen.
- Buiten de bebouwde kom worden risico's met mate toegestaan vanwege de aanwezige ruimte. Risicovolle ontwikkelingen blijven in beperkte mate mogelijk zolang andere woningen en bedrijven niet worden gehinderd.
- Afgewogen ontwikkelingen in de buurt van transportassen. Ontwikkelingen in de buurt van transportassen moeten mogelijk blijven. Dit wordt per situatie beoordeeld.

In Deel C van deze ontwerp beleidsvisie wordt ingegaan op de aanwezige risicobronnen binnen de gemeente Zutphen. In dit advies wordt het lokale externe veiligheidsbeleid van de gemeente Zutphen meegewogen.

Planspecifiek

In bijgevoegde figuur is een uitsnede van de signaleringskaart weergegeven. In deze figuur is het plangebied ingetekend. Zoals in de figuur te zien is, ligt er een gearceerde contour over het plangebied. Dit is de contour van het spoor voor vervoer van toxische stoffen. Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig. Hierna wordt kort per modaliteit ingegaan op de aanwezige risicobronnen.



uitsnede signaleringskaart omgeving plangebied (bron: beoordeling ODA

In de directe omgeving van de bouwlocatie bevinden zich geen Bevi-bedrijven. De locatie valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6 per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico. Ook vanuit het Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit, het Besluit ruimte en de Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik krijgt deze locatie niet te maken met veiligheidsafstanden. De aangevraagde activiteiten op de locatie zelf leveren geen risicocontouren op waarmee buiten het terrein van de inrichting rekening moet worden gehouden.

In de directe omgeving van de bouwlocatie bevinden zich geen hoge druk aardgasleidingen. De locatie valt

buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10-6 per jaar. De locatie valt bovendien buiten de invloedsgebieden van het groepsrisico.
Voor de modaliteit transport is gekeken naar de provinciale weg de N348 welke op een afstand van meer dan 600 meter van het plangebied is verwijderd. De 10^{-8} contour ligt hierbij op 98 meter aan weerszijden van de weg. De N348 heeft derhalve geen invloedsgebied dat over het plangebied heen valt. Op een afstand van ongeveer 2,2 kilometer van het plangebied ligt het spoortraject Zutphen-Ressen. Doordat over dit traject toxische stoffen worden vervoerd is er sprake van een invloedsgebied van 4 kilometer aan weerszijde van het spoor. Dit invloedsgebied valt over het plangebied. In dit geval moet volgens het besluit transportroutes externe veiligheid en de bijbehorende regeling een verantwoording van het groepsrisico worden geschreven voor de modaliteit spoor.
Het plangebied ligt buiten de 200 meter zone van het spoor, waardoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Volgens artikel 7 en 9 moet aandacht worden besteed aan de beheersbaarheid en bestrijdbaarheid van mogelijke calamiteiten en dient de Veiligheidsregio om advies te worden gevraagd. Dit advies is bijgevoegd als bijlage 8. In onderhavig geval is er sprake van een ligging in het midden van een bestaande wijk. Het plangebied is goed bereikbaar. Tevens wordt de beoogde doelgroep van de appartementen zelfredzaam geacht. Hieronder wordt nader ingegaan op het advies van de Veiligheidsregio.

Bereikbaarheid en toegankelijkheid
Bij de nieuwbouw ten behoeve van 24 appartementen, is het ten behoeve van een adequate (geneeskundige) hulpverlening van belang dat er rekening wordt gehouden met de onderstaande aspecten.

Bereikbaarheid
- Creëer voor ambulances een goede bereikbaarheid door minimaal twee toe- en uitgangswegen te realiseren. Voor ambulances is het namelijk niet alleen van belang om zo snel mogelijk bij het gebouw te kunnen komen, maar ook om zo snel mogelijk weer weg te kunnen rijden zonder hinder te ondervinden van andere (hulpverlenings-)voertuigen.
- Ambulances dienen dichtbij de gebouwen geparkeerd te kunnen worden. Obstakels op de weg, de stoep en het terrein dienen dus zodanig te worden ingericht dat ambulances snel en goed bij de gebouwen kunnen komen. Het beperken van trappen, paaltjes, drempels, grote bloembakken, e.d. draagt bij aan een goede bereikbaarheid van de gebouwen voor ambulances en brancards.
- Zorg voor een eenduidige, duidelijke bewegwijzering, waarbij borden en nummers zodanig zijn geplaatst, dat bij een calamiteit in/bij de gebouwen duidelijk is waar de hulpverleners naar toe moeten.

Begaanbaarheid
- Voor zowel ambulancepersoneel als een slachtoffer is het een grote belasting om een brancard met slachtoffer de trappen af te dragen. Het advies is dan ook om in plaats van een platformlift, een brancardlift te installeren, zodat een slachtoffer op een brancard niet via de trappen vervoerd hoeft te worden. De vloeroppervlakte van een brancardlift betreft 1,05 bij 2,10 meter. Bij brand mag een lift gebruikt worden mits deze aan de hiervoor geldende brandwerendheidseisen voldoet.
- Indien een lift niet gebruikt kan worden, zullen de slachtoffers via de trap naar beneden gebracht moeten worden. Het advies is om een evacuatiestoel te plaatsen in het trappenhuis. Hiermee kunnen slachtoffers gemakkelijk via een trap worden vervoerd.
- Om de gebouwen voor brancards goed begaanbaar te houden, is het van belang om met name de ingang begaanbaar te houden. Grind voor de ingang en het gebruik van grote rubberen ringmatten vormen voor ambulancepersoneel en het slachtoffer op de brancard namelijk een obstakel. Een schoonloopmat is een goed alternatief om binnen bij de ingang te plaatsen.

Zelfredzaamheid
T.a.v. zelfredzaamheid adviseert de GHOR het volgende:

- Plaats een AED op een strategische locatie. In geval van een circulatiestilstand wordt, door z.s.m. te defibrilleren, de overlevingskans van de betreffende persoon vergroot. Als deze AED aan een buitenmuur wordt bevestigd en beschikbaar wordt gesteld voor algemeen gebruik, kan deze AED ook gebruikt worden bij nood in de omgeving.
- Plaats een Stop de bloeding-set naast de AED. Dit is een pakketje met extra hulpmiddelen om bloedingen te stoppen. Omstanders en niet-medische hulpverleners kunnen de overlevingskansen van slachtoffers van (bom)aanslagen en grote ongelukken aanzienlijk verhogen. Door ernstig bloedverlies meteen adequaat te stelpen, worden levens gered. Dat geldt natuurlijk ook voor meer alledaagse verwondingen waarbij levensbedreigend bloedverlies optreedt, bijvoorbeeld bij een val door een glazen deur of ernstige open botbreuken.

Conclusie
Gezien de hiervoor beschreven aspecten wordt het initiatief uitvoerbaar geacht ten aanzien van externe veiligheid. Het concept van onderhavig plan is ter beoordeling voorgelegd aan de Omgevingsdienst Regio Achterhoek en de reactie is verwerkt in deze paragraaf. Voor wat betreft de modaliteit spoor wordt nog een aanvulling aangebracht in deze toelichting (en vóór vaststelling van dit bestemmingsplan aangebracht worden). De verwachting is echter dat de uitvoerbaarheid niet in het geding is.

4.1.6 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 overschreven 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
Het onderhavige plan betreft het realiseren van 24 appartementen binnen het stedelijk gebied van Warnsveld. Voor dit plan is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (zie bijlage 9). 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

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) 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 21ste eeuw heeft in augustus 2000 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 overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren 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 het 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. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. 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 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Rijn en IJssel
Voor dit plan is het beleid van Waterschap Rijn en IJssel mede van belang. Waterschap Rijn en IJssel heeft in 2013 de 'Watervisie 2030' opgesteld. Vanuit deze visie hebben zij het beleid voor de periodes 2016-2021 en 2022-2027 verder ingevuld. De ambities uit de watervisie willen zij samen met hun partners verder vormgeven. Het waterbeheerplan biedt hiervoor concrete aanknopingspunten.

Waterbeheerplan 2022-2027
Waterschap Rijn en IJssel beschrijft in het Waterbeheerplan 2022-2027 het beleid voor alle taakgebieden van het waterschap. Het plan geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en met welke aanpak het waterschap deze doelen wil bereiken.
Vanuit het leidend principe 'Water en mens in hun element' draagt het waterschap bij aan ruimtelijke kwaliteit en een duurzame leefomgeving. De zorg voor waterveiligheid, schoon water en voldoende water vraagt structureel aandacht en is continu in beweging. Dat doet het waterschap door het (grond)waterpeil te

beheren, rioolwater te zuiveren en te zorgen voor schoon water in beken, sloten en rivieren en te zorgen voor stevige dijken.

Als belangrijkste speerpunt voor de periode 2022-2027 ziet het waterschap de opgave om zijn gebied veerkrachtiger te maken tegen klimaatverandering. Hiervoor werkt het waterschap toe naar een andere balans van vasthouden-bergen-afvoeren (voorraadbeheer), rekening houdend met de meest recente inzichten over de snelheid van klimaatverandering. In het waterbeheerprogramma 2022-2027 zijn doelen en werkzaamheden weergegeven in vier thema's.

Klimaatrobuust gebied: het doel is het beheer, het onderhoud en de inrichting van het regionaal watersysteem zodanig te invullen, dat jaarrond een optimale balans tussen te nat en te droog wordt bereikt en tegelijkertijd inwoners, bedrijven en medeoverheden voldoende weerbaar zijn tegen de onvermijdelijke gevolgen van extreem weer.

Veilig gebied: het waterschap zorgt voor veilige dijken, nu en in de toekomst. De ambitie is dat in 2050 de waterkeringen voldoen aan de nieuwe normen voor waterveiligheid, en dat daarbij wendbaar kan worden ingespeeld op ontwikkelingen, het beheer op een duurzame wijze wordt uitgevoerd en wordt gewerkt aan behoud en verhoging van de biodiversiteit van de dijken.

Circulaire Economie en Energietransitie: het waterschap wil in het uitvoeren van zijn primaire taak zoveel mogelijk bijdragen aan het beperken van klimaatverandering. Daarbij wil zij in 2050 onderdeel zijn van een 100% circulaire economie waarin onze taken klimaatneutraal worden uitgevoerd.

Gezonde leefomgeving: het waterschap zorgt voor een schoon en gezond watersysteem voor de mensen en de natuur in het gebied. Het waterschap streeft ernaar dat het water in onze leefomgeving geschikt is voor verschillende maatschappelijke functies en dat het geen risico's oplevert voor de volksgezondheid. Doel is een oppervlaktewatersysteem te bereiken dat optimaal is voor ecologisch functioneren en biodiversiteit en natuurwaarden daarbinnen en -buiten bevordert.

Het waterschap heeft de "Handreiking Waterparagraaf voor bestemmingsplannen" (versie januari 2012) ontworpen waarmee kan worden bepaald voor welke plannen en in welke mate het waterschap betrokken dient te worden bij het opstellen van een waterparagraaf.

Bij plannen met een verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in de nieuwe situatie hoeft geen berging gerealiseerd te worden. Bij plannen met een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² dient rekening gehouden te worden met een maatgevende bui van 80 mm per uur (in stedelijk gebied). Hiervoor kan de volgende berekening worden gehanteerd, waarin de factor 0,08 m een maatgevende bui van 80 mm per uur vertegenwoordigt: Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * 0,08.

Watertakenplan Zutphen 2021-2025
Gemeente Zutphen heeft de ambitie om een groene, gezonde woon- en leefomgeving voor haar inwoners te zijn en zet duurzaamheid hoog op de agenda. Vanuit de gemeentelijke watertaken kunnen we een grote bijdrage leveren aan de ambities van Zutphen. Het Watertakenplan beschrijft daarom hoe zij de aankomende jaren (2021-2025) invulling zullen geven aan hun watertaken en hoe dit bijdraagt aan de ambities een groene, gezonde én klimaatbestendige gemeente te zijn. De onderstaande tabel toont de bergingseis in verschillende situaties:

Berging per situatie	Perceel*	Te ontwikkelen gebied
Situatie	Tot 500 m2 perceeloppervlak (75% verharding)	Meer dan 500 m2 (perceel)oppervlak (50% verharding)
Eén woning	2,25 m3 berging per 100 m2 perceeloppervlak	1,50 m3 berging per 100 m2 perceeloppervlak
Meerdere woningen	2,25 m3 berging per 100 m2 perceeloppervlak	40 mm (centrale) waterberging + 1,0 m3 berging per 100 m2 perceeloppervlak

* = Perceel is een kavel / stuk grond van dezelfde eigenaar met één woning inclusief tuin

Planspecifiek (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 dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

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

Thema	Toelichting	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3.Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Ja Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebeid bevinden zich natte en laag gelegen gebieden?	Nee Ja Nee
Grondwateroverlast	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van Rijn en IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel.? 4. Beoogt het plan het dempen van slootjes of andere wateren.?	Nee Nee Nee Nee
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. Bevinden zich overstorten van het rioolstelsel in of nabij het plangebied? 2. Nieuwe functies die miliehygiënische of verdrinkingsrisico's hebben?	Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt het plangebied nabij een Hen of Sed water of Strategisch actiegebied	Nee Nee

Verdroging	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur.	Nee
Natte natuur	1.In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS. 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap. 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Uit de tabel blijkt dat twee thema's van belang zijn, namelijk de aspecten riolering/afvalwater en wateroverlast (toename van verhard oppervlak).

In de bestaande situatie vindt de afvoer van afvalwater plaats via het gemengd rioolstelsel. De toename van het afvalwater is niet zodanig dat het bestaande stelsel opnieuw moet worden gedimensioneerd. Het bestaande riool biedt voldoende capaciteit.

Om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen, wordt het regenwater niet meer afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden-bergen-afvoeren behandeld. In het plan worden daartoe infiltratievoorzieningen opgenomen die er voor zullen zorgen dat het regenwater kan worden opgevangen in de bodem op het perceel.
De totale verharding in het plangebied bedraagt ca. 2.218 m² (2525 m² minus 307 m² groen). Conform het beleid van het waterschap moet per m² 80 mm geborgen kunnen worden. Hiermee is er ca. 177 m³ berging nodig. Om in deze hoeveelheid waterberging te kunnen voorzien worden infiltratiekratten aangelegd op het achterliggende parkeerterrein. Op het parkeerterrein is voldoende ruimte om deze infiltratiekratten aan te leggen. In de vergunningfase zal dit verder exact worden uitgewerkt.

Ten opzichte van de bestaande situatie neemt het verhard oppervlak toe met 530 m², waarvan 338 m² (het parkeerterrein) wordt uitgevoerd in halfopen bestrating. Deze oplossing zorgt ervoor dat de waterafvoer bij piekmomenten geleidelijker wordt afgevoerd.

In het plangebied is geen sprake van grondwateroverlast en kwel. Het grondwater bevindt zich gemiddeld op een diepte van 2 meter onder het maaiveld. In het plangebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen. Verder zullen eisen gesteld worden aan duurzaam materiaalgebruik.

Gezien de hiervoor beschreven aspecten is dit bestemmingplan uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In onderhavig plan neemt ten opzichte van de bestaande situatie het aantal woningen toe. Er worden 24 appartementen gerealiseerd terwijl er in de oude situatie 8 twee-onder-één-kapwoningen aanwezig waren. Om in de parkeerbehoefte te voorzien, wordt er achter op het terrein een parkeerhof gerealiseerd. In dit parkeerhof zijn, naast bergingen, 31 parkeerplaatsen gesitueerd (incl. 1 mindervalidenparkeerplaats). Elke woning heeft daar een parkeerplaats. De overige parkeerplaatsen zijn voor bezoekers. Voor de appartementen kan worden uitgegaan van een parkeernorm van 1,3 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekersparkeren). Voor 24 appartementen komt de totale parkeerbehoefte daarmee op 31 parkeerplaatsen. Met de realisatie van 31 parkeerplaatsen wordt er aan de parkeernorm voldaan.

Het parkeerhof wordt ontsloten aan de zuidoostzijde. Op deze wijze wordt het Dahliapad niet belast met extra autoverkeer. De Breegraven zelf biedt voldoende capaciteit om de toegenomen hoeveelheid verkeersbewegingen op te vangen.

Gezien de hiervoor beschreven aspecten is dit bestemmingsplan uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde 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
Om te onderzoeken of er natuurwaarden of beschermde soorten in het geding komen, zijn er een voortoets stikstofdepositie (bijlage 12), een quickscan flora en fauna (bijlage 10) en een vervolgonderzoek/projectplan (bijlage 11) uitgevoerd.

Gebiedsbescherming
Aangezien de onderzoekslocatie niet is gelegen in of in de nabijheid van een onderdeel dat behoort tot de EHS of Gelders Natuurnetwerk, is aantasting niet aan de orde. De onderzoekslocatie ligt circa 2,5 km van het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied. Uit de voortoets stikstofdepositie blijkt dat het toekomstig gebruik van de appartementen geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden. Ook de sloop van de woningen, aanleg van de appartementen en openbare ruimte veroorzaken op Natura 2000-gebieden op basis van de inschatting van de werkzaamheden geen bijdrage aan stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied waarvoor de berekeningen zijn uitgevoerd neemt de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden zowel in de gebruiksfase als in de aanlegfase niet toe. Er is dus geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000 gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is daarom niet nodig voor dit project. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden is gelet op afstand tot de onderzoekslocatie en de aard van de ingreep niet aan de orde.

In bijgevoegde afbeelding is de ligging van de onderzoekslocatie ten opzichte van de EHS/ GNN en het Natura 2000 gebied de Uiterwaarden van de IJssel weergegeven.



Ligging onderzoekslocatie (pijl) ten opzichte van de EHS (groen) / Natura 2000 (gearceerd).

Soortenbescherming
Uit het onderzoek blijkt ten aanzien van algemene broedvogels overtredingen kunnen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Een overtreding ten aanzien van steenmarter is eveneens te voorkomen door zorgvuldig handelen en rekening te houden met de gevoelige periode van de soort.
Om te onderzoeken of er sprake is van verstoring/overtreding door de ingrepen ten aanzien van de huismus, gierzwaluw of vleermuizen, is een vervolgonderzoek uitgevoerd. Uit het onderzoek is gebleken dat er een ontheffing nodig is. Deze ontheffing is verleend door het bevoegd gezag. Inmiddels is in het plangebied gestart met de sloop.
Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Flora- en faunawet wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Conclusie
Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling kan gesteld worden dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is op het gebied van ecologie. Tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen, hetgeen volgens de onderzoeken goed mogelijk is.

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

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit 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.

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

Een groot deel van de bebouwde kom van Warnsveld is cultuurhistorisch van belang. Dat geldt in mindere mate voor de buurt waarin het voorliggend plan zich bevindt. Deze is van recentere datum (jaren '50 en '60) maar heeft toch zijn eigen karakteristiek. Van belang zijn vooral het heldere stratenpatroon, het vele groen en de rustige sfeer. Als zodanig sluit de wijk goed aan bij de historische kom van het dorp. Minder interessant is de kwaliteit en architectuur van de bebouwing. Deze is matig en onopvallend op een enkele uitzondering na. Er is geen sprake van monumenten in de buurt of in de directe omgeving. Wel zijn er enkele nieuwe complexen in de wijk die zorgen voor een kwaliteitsverhoging door hun goede eigentijdse architectuur. De nieuwbouw sluit aan bij de cultuurhistorie van de wijk doordat de schaal en structuur aansluiten bij de bestaande bebouwing. Het bestaande stratenpatroon wordt niet gewijzigd. Er worden hiermee geen cultuurhistorische waarden aangetast.
Volgens de archeologische waardenkaart van de gemeente ligt het plangebied in een zone met een hoge verwachtingswaarde. Het plangebied maakt onderdeel uit van de Warnsveldse Enk met prehistorische en vroegmiddeleeuwse bewoning. Al eerder werden vondsten in de omgeving van het plangebied gedaan. Een vooronderzoek is nodig waarbij uitgegaan kan worden van proefsleuven in plaats van boringen. Omdat de laatste woningen pas recent zijn gesloopt, toen het bestemmingsplan al verder in procedure was, kon dit nog niet plaatsvinden. In overleg met de gemeentelijk archeoloog is daarom besloten dat de resultaten van het vooronderzoek en de consequenties daarvan mee zullen worden genomen in het bouwproces (bij aanleg van fundering). Normaal dienen de resultaten van het vooronderzoek in het bestemmingsplan te worden meegenomen. De verwachting is echter, dat dit de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan niet in gevaar brengt (zie archeologisch Programma van Eisen in bijlage 13).

Gezien de hiervoor beschreven aspecten is het bestemmingsplan uitvoerbaar op het gebied van 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

In voorliggend plan wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De kosten voor omzetting naar woningen komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De afhandeling van eventuele planschade wordt hierin ook betrokken. Gezien de betrokkenheid van beide partijen bij dit project en de eigendomssituatie, hoeft voor de haalbaarheid van dit project niet te worden gevreesd. Het bestemmingsplan is hiermee economisch uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Dit 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 bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.
Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.
Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Tuin, die de functie van tuin in combinatie met de woonfunctie mogelijk maakt. In de tuin zijn uitsluitend gebouwen toegestaan in de vorm van erkers en andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair. Er is verharding toegestaan ten behoeve van parkeerplaatsen, opritten en toegangspaden.
- Wonen, waarin de woonbebouwing is opgenomen. Op de verbeelding is binnen deze bestemming een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd. Daarbij is de maximale bouwhoogte aangegeven. Tevens zijn regels bepaald voor bijbehorende bouwwerken. Een parkeervoorziening is toegestaan op het maaiveld.
- Waarde – Hoog Verwachte Archeologische Waarde (dubbelbestemming) waarin het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem is opgenomen.

Dit plan kent verder geen noemenswaardige bijzonderheden.

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. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met 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.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd 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 artikel 3.1.1 Bro overleg

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

6.3 Zienswijzen

In 2015 was het toenmalige Woningbedrijf Warnsveld voornemens op de locatie Breegraven 101-115 te Warnsveld 22 appartementen te realiseren. Hiervoor heeft vanaf 24 september 2015 een ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Door verschillende omstandigheden heeft het plan stilgelegen. In 2019 heeft de woningstichting Ons Huis het plan aangepast. Het aantal appartementen is gewijzigd naar 24 en het ontwerp is gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan is hierop aangepast en geactualiseerd. Dit plan is opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd met de mogelijkheid om zienswijzen naar voren te brengen. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2022 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. De zienswijzen die tijdens deze termijn zijn ingediend zijn samengevat en van een reactie voorzien in de zienswijzennota bij het vaststellingsbesluit.

6.4 Proces n.a.v. zienswijzen

Na een forumvergadering van de gemeenteraad waarin de omwonenden van de locatie gesteund werden in hun bezwaren door de commissieleden van de raad is aan woningstichting Ons Huis gevraagd om omwonenden meer te betrekken in de planvorming. Op 6 september 2023 heeft daarom een eerste inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst is het schetsontwerp van het plan gepresenteerd (zie paragraaf 2.2) en konden omwonenden en belanghebbenden hun opmerkingen geven op het plan. Naar aanleiding van de opmerkingen en verbeterpunten die werden gemaakt door omwonenden tijdens de inloopbijeenkomst op 6 september 2023 heeft Ons Huis een nieuwe inloopbijeenkomst georganiseerd op 30 november 2023. Op deze avond is hetzelfde schetsontwerp gepresenteerd met als aanvulling een aantal varianten. Hieronder wordt nader ingegaan op de aangedragen wensen vanuit de omgeving.

Gevel straatzijde

Voor de gevel van het complex (aan de straatzijde) is een aantal alternatieven uitgewerkt. Hierbij draait het vooral om het uiterlijk en de verschijningsvorm van de derde woonlaag. In de klankbordgroep wordt de uiteindelijke keuze gemaakt voor een variant en zal de definitieve gevelverbeelding worden uitgewerkt. De gevel heeft in het originele ontwerp balkons buiten de gevellijn liggen. Naar aanleiding van de opmerkingen van omwonenden zijn de balkons nu binnen de gevellijn ingetekend. De balkons zijn hierdoor loggia`s geworden. Hierdoor zijn de plattegronden van de appartementen compacter geworden.

Daktype

Eén van de vragen van omwonenden had betrekking op de dakvorm. Waarom is gekozen voor een plat dak en kan er niet gekozen worden voor een puntdak. Wanneer wordt gekozen voor aan puntdak kunnen er niet voldoende appartementen op de verdieping worden gerealiseerd en komt de nok van het gebouw ook een stuk hoger te liggen. Dit wordt door omwonenden ook niet gewenst. De eerder benoemde gevelvarianten (zie afbeeldingen in paragraaf 2.2) voorzien in de suggestie dat er iets met een schuin dak gedaan kan worden, zonder dat er daadwerkelijk een nok hoeft te worden gemaakt.

Ontsluiting

Eerder was het plan om aan de oostzijde van het gebouw een ontsluiting te realiseren om zo bij de parkeervoorzieningen bestemd voor de appartementen te komen. Via het Dahliapad zou het verkeer de locatie weer moeten verlaten. Er werden door omwonenden veel vragen gesteld over de veiligheid van langzaam verkeer dat gebruik maakt van het Dahliapad. Ook konden volgens de omwonenden autolichten zorgen voor hinder. Dit heeft ertoe geleid dat de ontsluiting via het Dahliapad is komen te vervallen en dat de in- en uitrit aan de oostzijde van het complex gepositioneerd wordt en er één ontsluiting op de Breegraven is.

Positie van het gebouw op de kavel

Het gebouw bestaat uit drie gebouwdelen A (west), B (midden) en C (oost). Door verschillende omwonenden is opgemerkt dat zij zich zorgen maken over de inkijk en het complex zover mogelijk bij de eigen woning vandaan willen positioneren. Alles afwegende is er daarom voor gekozen om gebouw deel A iets verder naar achteren op het kavel te plaatsen ten opzichte van deel B en C. Voor deze planaanpassing hoeft het bouwvlak in de het bestemmingsplan niet te worden aangepast. Het bouwvlak is daar voldoende groot voor.

Dorps karakter

Er is veelvuldig de wens geuit voor een meer "dorps karakter" van de bebouwing in verband met de ligging in de oude kern. De straat Breegraven ligt in een jaren 50 en 60 wijk en nieuwe ontwikkelingen moeten ingepast worden in de bestaande structuur. Dit kan bijvoorbeeld worden gedaan met de keuze in de kleuren van metselwerk, kleuren van schilderwerk, kleuren van daken en of materiaalkeuzes. De uitgewerkte varianten zijn nu nog op schetsniveau. Er is nog voldoende ruimte om in het ontwerp de aansluiting te vinden bij de bestaande bouw. Volgens omwonenden zouden schuine daken passender zijn bij het dorpse karakter. Zoals beschreven onder de opmerkingen m.b.t. het daktype kan hierbij deels worden aangesloten bij de wensen van de omwonenden.

Maaiveld van de kavel verlagen

Een ander punt dat naar voren kwam had betrekking op het verlagen van het maaiveld van het plangebied. Hiermee zou het gebouw visueel lager worden. Het maaiveld ligt t.o.v. de straat gemiddeld vrij hoog. De omliggende kavels sluiten aan op deze hoogte, waarmee het plangebied dus niet hoger ligt dan de omliggende kavels. De verwachting is dat het verlagen van het plangebied op bepaalde momenten kan zorgen voor problemen met de waterhuishouding. De kavel wordt, na de straat, het laagste punt van de directe omgeving. Het verlagen van het maaiveld wordt niet verder

overwogen vanwege de verwachting van wateroverlast. Ook zal de winst voor wat betreft het terugbrengen van de bouwhoogte van het complex gering zijn.

Vervolg

Het vervolg is dat na vaststelling van het bestemmingsplan Ons Huis in gesprek zal gaan met de omwonenden die zich hebben opgegeven voor de klankbordgroep. In deze bijeenkomsten zal met de gepresenteerde varianten aan de slag worden gegaan om te komen tot een voorlopig ontwerp en tot slot een definitief ontwerp waarmee de omgevingsvergunning zal worden aangevraagd. In de klankbordgroep wordt ook afgestemd hoe de openbare ruimte verder ingevuld zal worden. Er kunnen dan afspraken gemaakt worden over erfafscheidingen, inrichting van groenvakken, ontsluiting en verlichting van het complex en de galerijen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek Breegraven 101-103

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek Breegraven 105-115

Bijlage 3 Actualiserend vooronderzoek bodem

Bijlage 4 Verkennend onderzoek asbest in bodem

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek parkeren appartementen

Bijlage 7 Notitie akoestisch onderzoek

Bijlage 8 Advies Veiligheidsregio

Bijlage 9 Aanmeldnotitie m.e.r.

Bijlage 10 Quickscan flora en fauna

Bijlage 11 Ecologisch vervolgonderzoek en projectplan

Bijlage 12 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 13 Archeologisch PvE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Breegraven 101-115 met identificatienummer NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01 van de gemeente Zutphen.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 verbeelding

1. analoge verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan “Breegraven 101-115”, bestaande uit 1 kaartblad met het nummer NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01;
2. digitale verbeelding: een verbeelding van het bestemmingsplan “Breegraven 101-115”, met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0301.bp1205Breegraven-vs01.

1.4 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aan-huis-verbonden beroep

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

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 antenne

een bouwwerk in de vorm van een zend- en/of ontvangstinstallatie voor telecommunicatiedoeleinden.

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de vestiging van een antenne.

1.10 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de wel of niet in de techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 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.

1.12 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.

1.13 archeologisch rapport
in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden.

1.14 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.

1.15 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.

1.16 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.17 bedrijf
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan-huis-verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.18 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.19 bestaand
1. ten aanzien van 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, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
2. ten aanzien van gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime.

1.20 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bijgebouw
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.23 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 en het vergroten van een standplaats.

1.24 bouwgrens
de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

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

1.27 bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.30 calamiteit
een (natuur)ramp of al dan niet verwachte gebeurtenis die ernstige schade veroorzaakt.

1.31 carport
een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig.

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

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

1.34 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond.

1.35 escortbedrijf
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en -bemiddelingsbureaus.

1.36 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

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

1.38 hoofdgebouw
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

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 ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.42 omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken
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 1,20 m boven peil is gelegen.

1.44 ondergronds
onder peil.

1.45 overkapping
1. een dakconstructie zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen of;
2. een overkapt bouwwerk bestaande uit maximaal twee, al dan niet tot de constructie behorende, wanden.

1.46 peil

1. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang, vermeerderd met 0,20 m;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m.

1.47 plaatsingsplan

plan waarin de bestaande antenne-installaties binnen de gemeente alsmede de zoekgebieden voor toekomstige installaties zijn aangegeven.

1.48 plangrens

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.

1.49 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.50 raamprositiutie

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostitué tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.51 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.52 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.53 uitvoeren

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

1.54 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw. Gebouwen welke met meer dan één zijde naar de weg zijn gekeerd, hebben meerdere voorgevels.

1.55 voorgevelrooilijn

de grens van het bouwvlak dat gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.56 waterbeheerder

een beheerder als bedoeld in artikel 11 van de Waterwet.

1.57 wijziging

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

1.58 woning

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

1.59 zorgappartementen
een (verzameling van) gebouw(en) bedoeld voor (zelfstandige wonende) personen waar zorg(voorzieningen), zorgondersteunende infrastructuur en maatschappelijke en medische voorzieningen worden aangeboden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens
de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage
het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde
overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.

2.5 breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.6 dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 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.

2.8 bouwhoogte 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.

2.9 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.

2.10 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.

2.11 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.

2.12 ondergronds bouwen

bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.13 ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden bouwdelen buiten beschouwing gelaten, zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, trappen, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

2.14 verwijzing naar andere wettelijke regelingen

waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luidden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

2.15 dakkapellen

bij toepassing van het meten van de goothoogte van een bouwwerk worden dakkapellen buiten beschouwing gelaten, behoudens dakkapellen waarvan de gezamelijke 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
c. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen bedraagt maximaal 1 m;
b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m;
d. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 voor het bouwen van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:

a. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
b. de afstand tot de openbare weg bedraagt minimaal 2 m;
c. de hoogte van de luifel of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 m, van het hoofdgebouw en de maximale bouwhoogte bedraagt 4,5 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, met dien verstande dat het maximum aantal woningen 24 bedraagt;
b. aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijvigheid;
c. aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
d. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
e. parkeervoorzieningen, waarbij wordt voldaan aan de parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning;
f. openbare nutsvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
h. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen zoals groen, tuinen, erven en verhardingen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende voorwaarden:

a. woongebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen gestapeld worden gebouwd;

c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven.

4.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen en/of aanbouwen bedraagt maximaal:
   1. bij gestapelde woningbouw 250 m²;
b. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,0 m;
c. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 m;
d. de (goot)hoogte van aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 m, van het hoofdgebouw tot maximaal 4,5 m;
e. uitbreidingen aan de zijkant van de woningen moeten minimaal 1 m achter de (doorgetrokken) voorgevellijn worden gerealiseerd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
e. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en carports bedraagt maximaal 20 m².

4.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteit toegestaan, mits:

a. geen gebruik plaatsvindt dat vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
d. ten hoogste 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m² in gebruik mag zijn;
e. geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt.

Artikel 5 Waarde - Hoog Verwachte Archeologische Waarde

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Hoog Verwachte Archeologische Waarde' 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 50 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.

5.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 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 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 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 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 50 m², met uitzondering van nieuwe kelders.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 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 50 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.

5.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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.

5.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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 Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

5.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 5.5.1 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.

5.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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.

5.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde – Hoog Verwachte archeologische Waarde', 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 6 Anti-dubbeltelregel

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

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 een 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 onder- houd;
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

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
b. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 m wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
c. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
    1. de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 50 m^3;
    2. de bouwhoogte niet meer dan bedraagt dan 4 m.
d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
    1. ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
    2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 6 m;
    3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 6 m.
e. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
    1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
    2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.
f. de regels en toestaan dat antennes worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
    2. de noodzaak van plaatsing is aangetoond;
    3. is aangetoond dat de plaatsing van een antenne niet mogelijk is op bestaande hoogbouw of een bestaande (hoogspannings)mast;

4. de locatie in overeenstemming is met het plaatsingsplan, waarbij plaatsing bij voorkeur plaatsvindt op bedrijventerreinen, sportterreinen en/of groene gebieden, dan wel nabij kantoren en bij voorkeur niet in de nabijheid van onderwijsinstellingen;
5. is aangetoond dat de antenne inpasbaar is gelet op de ruimtelijke, landschappelijke of ecologische kwaliteit van het terrein, in relatie tot de kwaliteit van de aangrenzende gebieden. In de afweging omtrent de verlening van omgevingsvergunning worden in ieder geval de beschermde soorten krachtens de Flora- en faunawet betrokken, zodanig dat dient te zijn aangetoond dat redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van deze wet, indien vereist, zal worden verleend;
6. de bouwkundige inpasbaarheid van de antenne is aangetoond;
7. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden gesteld omtrent de kleur en de exacte locatie van de antennemast c.a. en het aanbrengen van afschermende beplanting.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Het bevoegd gezag is bevoegd:

a. de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
b. de in het plan opgenomen bouwvlakken te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. 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,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. 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.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.

d. Het eerste lid 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 11 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Breegraven 101-115' van de gemeente Zutphen.
Aldus vastgesteld in de Raadsvergadering van
met het nummer

Verbeelding

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement