Wijzigingsplan

Lansinkweg 8, Zutphen

Gemeente Zutphen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Lansinkweg 8, Zutphen
Identificatienummer:	NL.IMRO.0301.wp0102Lansinkweg8-vs01
Status:	Vastgesteld
Datum:	28 februari 2023
Projectnummer Buro SRO:	65.90.03

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	[redacted]

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Toelichting		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding voor het wijzigingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**9**
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**13**
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**21**
4.1	Milieu	21
4.2	Water	27
4.3	Ecologie	28
4.4	Verkeer	30
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.6	Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**32**
5.1	Algemeen	32
5.2	Wijze van bestemmen	32
Hoofdstuk 6	**Procedure**	**34**
6.1	Algemeen	34
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	34
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	34
6.4	Verslag zienswijzen	34
Bijlagen bij de toelichting		**35**
Bijlage 1	**Cultuurhistorisch advies**	**37**
Bijlage 2	**Schetsontwerp Lansinkweg 8**	**39**
Bijlage 3	**Bodemonderzoek**	**41**
Bijlage 4	**Akoestisch onderzoek**	**43**
Bijlage 5	**Watertoets**	**45**
Bijlage 6	**Quickscan flora en fauna**	**47**
Bijlage 7	**Onderzoek huismussen**	**49**
Bijlage 8	**Advies Natura 2000 Omgevingsdienst Achterhoek**	**51**
Bijlage 9	**Archeologisch onderzoek**	**53**
Bijlage 10	**Voortoets stikstofdepositie**	**55**

Regels 57

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 59
Artikel 1 Begrippen 59
Artikel 2 Wijze van meten 59
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 60
Artikel 3 Wonen 60
Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde 60
Artikel 5 Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde 60
Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachtingswaarde 60
Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie 60
Artikel 8 Waarde - Kampen en essen 61
Hoofdstuk 3 Algemene regels 62
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels 63
Artikel 9 Overgangsrecht 63
Artikel 10 Slotregel 63

Bijlagen bij de regels 65

Bijlage 1 Beplantingsplan 67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het wijzigingsplan

Op het perceel Lansinkweg 8 staat een woning met bedrijfsgebouwen voor opslag. De eigenaar en initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats twee woningen te bouwen. Hiermee wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst gemaakt.
De ontwikkeling past echter niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een wijziging van het bestemmingsplan. Voor de bestemmingswijziging van het plangebied kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 73.4 van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied'. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lansinkweg, in het buitengebied ten zuiden van Zutphen. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



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



Luchtfoto van de locatie Lansinkweg 8 in de omgeving (bron: ruimtelijke plannen.nl)

1.3 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied ten zuiden van de wijk Leesten en de rondweg N314. Het gebied kan worden aangemerkt als kernrandgebied, dicht bij de stad en met een sterke menging van functies met onder meer woningen, bedrijvigheid, agrarische bedrijven, sportvelden en een manege. Aan de overzijde van de weg ligt een zonneakker met zonnepanelen.
Verder bestaat de omgeving uit open agrarisch landschap met een afwisselend patroon van weilanden en akkers, doorsneden door bomenrijen langs de wegen.

Het huidige erf aan de Lansinkweg 8 wordt ontsloten middels drie toegangen: aan de voorzijde bij de woning, aan de achterzijde van het perceel ligt een inrit die toegang geeft tot de bedrijfsgebouwen en een smal pad bij de westelijk grens van het perceel. De aanwezige bebouwing bestaat uit voormalige agrarische opstallen die in de huidige situatie gebruikt worden als bedrijfsopslag. De oorspronkelijke boerderij (nu het woonhuis) stamt uit 1846 en is cultuurhistorische waardevol. Bijgevoegde afbeelding geeft de huidige situatie in het plangebied weer.



Luchtfoto van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Cultuurhistorie
Uit een cultuurhistorische verkenning (zie bijlage 1) blijkt dat het erf en de boerderij dateren uit 1846. Het betreft een hallehuisboerderij met een oorspronkelijk vrijwel vierkante plattegrond. Later is de boerderij aan de achterzijde verlengd, om zo uitbreiding van het bedrijf mogelijk te maken. in 1953 heeft een ingrijpende verbouwing plaatsgevonden waarbij het woongedeelte volledig werd vernieuwd en aan de westzijde uitgebreid.
De hoofdboerderii, en dan in het bijzonder de draagconstructie en de hoofdvorm zijn vanuit monumentaal perspectief waardevol, de verbouwing van het woongedeelte uit 1953 wordt als karakteristiek aangemerkt. Recht van de boerderij staat een vooroorlogse schuur, maar door latere ingrepen is de cultuurhistorische waarde indifferent. De overige (bedrijfs)gebouwen dateren van latere datum en hebben geen cultuurhistorische waarde.

Bij de ruilverkaveling, uitgevoerd tussen 1965 en 1976, heeft de omgeving een ingrijpende transformatie ondergaan, waarbij onder meer het tracé van de weg werd verlegd en de Lansinkweg een scherpe bocht kreeg.

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de bedrijfsbebouwing gesloopt ten behoeve van de realisatie van twee vrijstaande woningen. De oorspronkelijke boerderij (nu in gebruik als bedrijfswoning) en een deel van de achtergelegen schuur blijven in stand en behouden een woonfunctie. Het bestaande landschappelijke kader is een belangrijk vertrekpunt van het schetsontwerp. De bestaande beplantingen op de randen van het perceel vormen een goede basis voor de inpassing van het nieuwe erf.

Bijgevoegde afbeelding geeft de toekomstige situatie weer, het schetsontwerp is ook opgenomen in bijlage 2.



Schetsontwerp nieuw erf Lansinkweg 8 (ontwerp: Buro SRO)

Bebouwing en erf

Met dit ontwerp ontstaat een geheel nieuw erfensemble in bebouwing, erf, groen en landschap. Door de positionering van de nieuwe woningen naar achteren op het perceel, blijft de bestaande, cultuurhistorisch waardevolle boerderij het beeldbepalende gebouw en daarmee het hoofdgebouw op het perceel.
De nieuwe woningen krijgen elk een grote tuin rondom de woning en worden door één gezamenlijke inrit ontsloten. De huidige toegang aan de achterzijde van het perceel verdwijnt. Het smalle pad aan de westzijde blijft gehandhaafd, dit is niet meer dan een smal tuinpad.

Het ontwerp sluit aan op het cultuurhistorisch advies uit bijlage 1, maar geeft er een iets andere invulling aan. De boerderij blijft in stand en behoudt een woonfunctie. Door het handhaven van de bestaande inrit en de positionering van de twee nieuwe woningen ontstaat er een gezamenlijk U-vormig erf. Er is niet gekozen voor transformatie van de schuur, maar voor nieuwbouw. Daarmee wordt er meer iets lucht gecreëerd en dit komt de woonkwaliteit en de privacy voor de nieuwe bewoners ten goede.

Landschappelijke versterking

Het plan leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied, niet alleen door de sloop en nieuwbouw maar ook door de landschappelijke versterking. Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een beplantingsplan opgesteld (zie ook bijlage 1 bij de regels). De realisatie van het beplantingsplan en de instandhouding ervan is als een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.



Beplantingsplan (ontwerp: Buro SRO)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

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

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

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."

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de SVIR en het Barro.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan is een ruimte-voor-ruimte ontwikkeling, waarbij ter compensatie van sloop twee nieuwe woningen worden gebouwd. Deze plannen zijn per definitie niet ladderplichtig, omdat de hoeveelheid bebouwing per saldo vermindert. Toetsing aan de ladder is niet nodig.

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 15 december 2021 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.

Nationale landschappen

Het Rijk heeft twintig karakteristieke gebieden in Nederland aangewezen als Nationaal Landschap, waarvan er zeven liggen in Gelderland. Deze Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse

cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en hebben daarom speciale aandacht. deze cultuurhistorische landschappen zijn het resultaat van het harmonisch samengaan van natuurlijke processen en menselijke handelen. Kenmerkend zijn de samenhang tussen natuur, reliëf, grondgebruik en bebouwing. De ontstaansgeschiedenis van het landschap is hier nog leesbaar.

Het plangebied valt binnen het Nationaal Landschap De Graafschap. Op de navolgende afbeelding wordt de begrenzing van dit landschap weergegeven.



Begrenzing Nationaal Landschap De Graafschap (bron: Omgevingsverordening Gelderland)

Het ruimtelijk beleid is er op gericht om de kernkwaliteiten van deze gebieden te behouden en verder te ontwikkelen. In de Omgevingsverordening is de regel opgenomen dat alleen ontwikkelingen zijn toegelaten die de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen niet aantasten. Het Nationaal Landschap De Graafschap is opgedeeld in 4 deelgebieden, deze zijn: Berkel, Graafschap, Oeverwal Bronckhorst en Zutphen - Deventer. Voorliggend plangebied maakt onderdeel uit van het deelgebied Zutphen - Deventer. De kwaliteiten van dit betreffende deelgebied zijn:

- Historische binnensteden;
- Nieuwe stedelijke ontwikkeling lands de radialen;
- Rond de kern suburbane ontwikkeling;
- Fraaie landgoederen aan de oostzijde;
- Vrij uitzicht vanaf de dijk over het binnendijkse landschap en over de rivier met uiterwaarden.

Planspecifiek

Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige bedrijfsbebouwing ten behoeve van de realisatie van twee woningen op een bestaand erf. Het is een kleinschalige ontwikkeling op een bestaand erf aan de rand van het stedelijke gebied van Zutphen, waarbij de hoeveelheid bebouwing per saldo afneemt. De algemene kwaliteit van het Nationaal Landschap De Graafschap - het halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen - wordt hiermee niet aangetast.

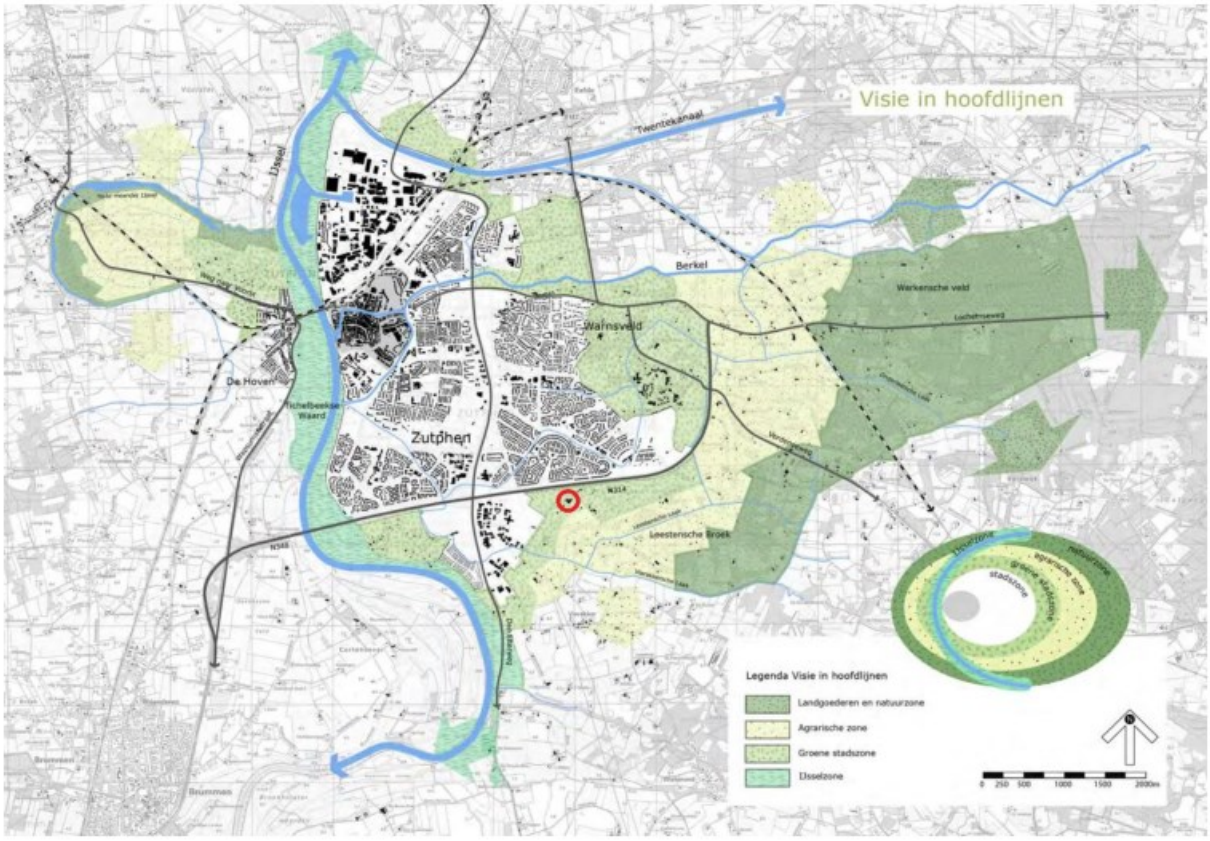
Het plan is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Visie landelijk gebied Zutphen

Voor het buitengebied heeft de gemeente de 'Visie landelijk gebied Zutphen Wonen & Ondernemen in een gevarieerd landschap', vastgesteld op 30 november 2015. De visie geeft doelstellingen en kansen aan voor verschillende gebruiksvormen in het landelijk gebied en vertelt welke nieuwe ontwikkelingen en initiatieven gefaciliteerd worden.

Zoals uit navolgende uitsnede blijkt ligt het plangebied in de groene stadszone. De identiteit van dit gebied wordt bepaald door het mozaïek van landgoederen, stads- en moestuinen, (natuur)speel- en recreatieplekken, afwisselende agrarische activiteiten, bed and breakfast, theetuinen, etc. Een landelijk gebied dat voor de stadsbewoners aantrekkelijk is om te recreëren, dichtbij huis en een gebied dat goed te bereiken en ontsloten is.



Er zijn kansen voor nieuwe functies op vrijgekomen locaties. Nieuwe woningen worden na sloop van ontsierende bebouwing op een bedrijfslocatie (rood voor rood) toegestaan als er sprake is van een aanmerkelijk verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van de karakteristieke landschapstypen is er per gebied een zogenaamde 'gebiedsDNA' geformuleerd. Deze kunnen inspiratie bieden voor nieuwe initiatieven en ontwikkelingen, met als doel dat deze zich op een vanzelfsprekende wijze kunnen voegen in de karakteristieke patronen en structuren van het gebied. Daarnaast worden in het beleidsdocument per gebied bouwstenen voor het gebiedsDNA van erven gegeven.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in de groene stadszone. Het bedrijf aan de Lansinkweg 8 heeft zijn bedrijfsvoering verhuisd naar een locatie elders. Met voorliggende ontwikkeling wordt de verouderde bebouwing gesloopt en twee nieuwe woningen gebouwd. Dit leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied, niet alleen door de sloop en nieuwbouw maar ook door een versterking van de landschappelijke inrichting (zie beschrijving in paragraaf 2.2).

Het plangebied ligt in het kampen- en essenlandschap. Het streven is hier om bij nieuwe ontwikkelingen in te zetten op het behouden en versterken van de robuuste kenmerken van dit landschapstype: de openheid van de oude bouwlanden en de groene omzoming van de essen en kampen.
De bouwstenen voor gebiedsDNA voor de erven is als volgt schematisch weergegeven:



Bouwstenen gebiedsDNA erven in het kampen- en essenlandschap (bron: Visie landelijk gebied Zutphen)

Voorliggend plan betreft een herontwikkeling van een bestaand erf, dat wordt omzoomd door beplanting. In de nieuwe opzet blijft de erfstructuur gehandhaafd: de bestaande, historische boerderij blijft beeldbepalend. De nieuwe woningen voegen zich rondom een gezamenlijk erf. Onderdeel van de ontwikkeling is ook de landschappelijk inpassing en versterking van de erfbeplanting. Gesteld kan worden dat het plan zich goed voegt in het gebiedsDNA van het kampen- en essenlandschap.

Het initiatief past binnen de Visie landelijk gebied van de gemeente Zutphen.

3.3.2 Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst - Lochem - Zutphen
Dit landschapsontwikkelingsplan is gezamenlijk door de gemeenten Bronckhorst, Zutphen en Lochem opgesteld en in 2009 vastgesteld. De landschapsvisie in dit plan richt zich op versterking van de kenmerkende karakteristieken van het landschap en brengt samenhang in verscheidenheid aan, zodat het buitengebied met al zijn lokale verschillen een harmonieuze landschappelijke eenheid vormt. Het plan geeft sturing aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Het plangebied ligt in de 'Hof van Zutphen', het uitloopgebied voor de Hanzestad. Essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied is de versterking van de cultuurhistorische onderlegger met landschappelijke ingrepen. Nieuwe bebouwing in de vorm van nieuwe erven kunnen een bijdrage aan de versterking van de landschappelijke kleinschalige structuur leveren.

Planspecifiek
Voorliggend plan voorziet naast de nieuwbouw van woningen ook in een goede landschappelijke inpassing er van, zie ook paragraaf 2.2. Dit is in lijn met het beleid uit de landschapsontwikkelingsvisie.

3.3.3 Woonvisie gemeente Zutphen 2019 - 2024

Deze woonvisie is een actualisatie van de woonvisie 2013-2017. Er is bewust gekozen voor actualiseren in plaats van een geheel nieuwe woonvisie op te stellen: de zes thema's uit de vorige woonvisie zijn nog steeds actueel en behoeven nadere verdieping en uitwerking. Gemeente Zutphen identificeert een aantal opgaven waar ze, als het om het wonen in de gemeente gaat, echt mee aan de slag moet. Op basis daarvan formuleert ze drie woonambities en beschrijft ze strategische acties hoe ze ambities wil realiseren. Het is in Zutphen en Warnsveld goed wonen. Gemeente Zutphen gaat aan de slag met een aantal woonopgaven:

1. Demografische ontwikkeling;
2. Kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad;
3. Doorgaan met werken aan een beter woonevenwicht;
4. Doorstroming en toegankelijkheid van de woningmarkt;
5. Blijvende aandacht voor wonen en zorg en ondersteuning in de woning;
6. Nieuwe samenwerkingsverbanden.

Aan de hand van deze opgaven is de volgende gemeentelijke visie 2019-2024 op het wonen gemaakt: Zutphen, daar wil ik wonen Zutphen gaat uit van drie woonambities die onderling sterk met elkaar samenhangen, elkaar ondersteunen en/of versterken. Deze ambities dragen allemaal bij aan de vier doelen van het gemeentelijke Focustraject om ook met wonen de sociaal economische kracht van de gemeente en haar inwoners te versterken. Voor de uitvoering van de ambities is een aantal strategische acties benoemd.

- Ambitie 1: Sterke positie als centrumgemeente;
- Ambitie 2: Ambitieus in energietransitie en verlaging van woonlasten;
- Ambitie 3: Sociaal - economisch evenwicht in woonwijken;

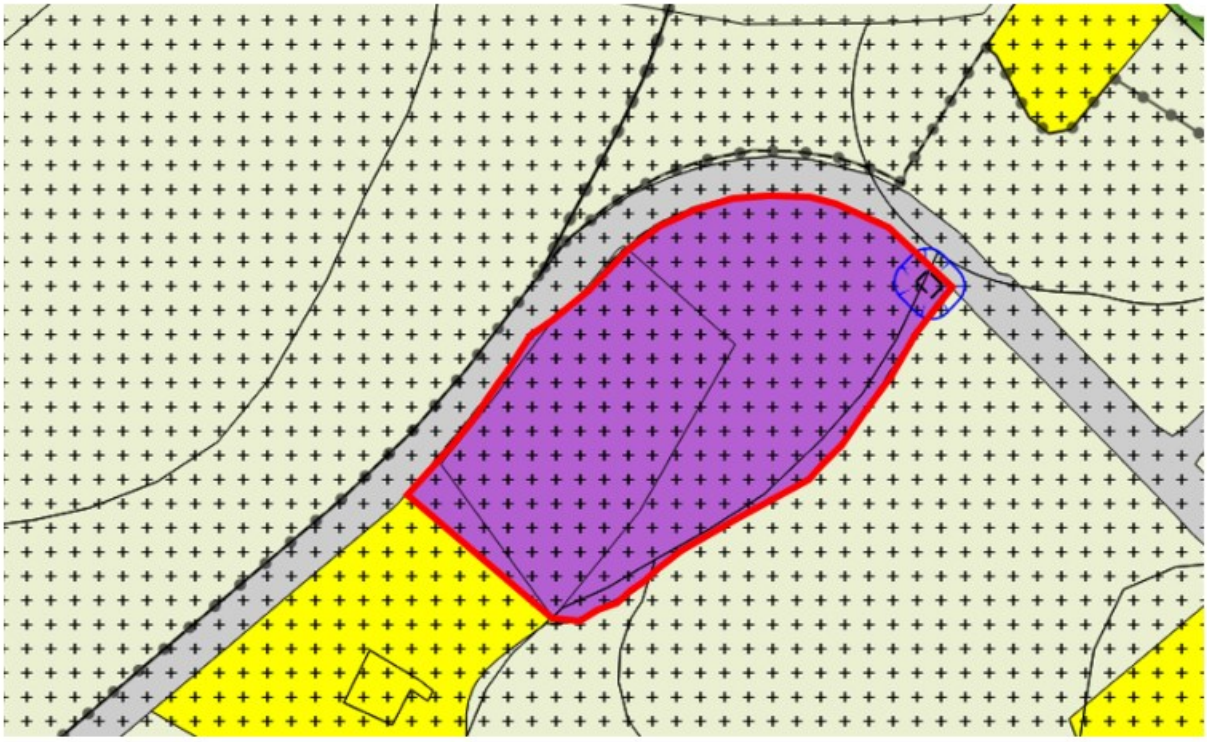
Planspecifiek

Met de toevoeging van twee nieuwe woningen draagt voorliggend plan kwantitatief bij aan de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zorgt deze ontwikkeling aan een goede doorstroming en toegankelijkheid van de woningmarkt. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling in de woonvisie van de gemeente Zutphen.

3.3.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied', vastgesteld op 04 juli 2022 door de gemeenteraad. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'opslag'. Daarnaast ligt op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde', aan de randen is dit een middelhoge en lage verwachtingswaarde.
Voorts liggen er gebiedsaanduidingen 'Cultuurhistorie' en 'Kampen en essen'.

Navolgende afbeelding is een uitsnede van dit bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied'

Artikel 73.4 van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' bevat een wijzigingsbevoegdheid om bij de sloop van (voormalige) agrarisch bedrijfsbebouwing één of meerdere woningen te bouwen. Deze wijzigingsbevoegdheid vormt de basis voor dit plan. Hieronder is de wijzigingsregeling in zijn volledigheid opgenomen, waarna is aangegeven op welke wijze dit plan passend is binnen de gestelde voorwaarden.

73.4 Extra woningen bij sloop (voormalige) agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch erf in de bestemming 'Wonen' waarbij de bouw van één of meerdere extra woningen wordt toegestaan, in verband met sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bij 500 m2 tot 1.000 m2 vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilo's, kuilvloerplaten en erfverharding, mag:
   1. één bestaand gebouw worden bewoond of;
   2. één nieuwe vrijstaande woning gebouwd;

b. bij 1.000 m2 tot 2.000 m2 vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilo's, kuilvloerplaten en erfverharding, mag:
   1. één bestaand gebouw worden omgevormd tot 2 wooneenheden of;
   2. één nieuw gebouw met 2 wooneenheden worden gebouwd of;
   3. één nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd;

c. bij meer dan 2.000 m2 vrijkomende voormalige agrarische bebouwing, niet zijnde de bedrijfswoning, monumentale of karakteristieke bebouwing, mestsilo's, kuilvloerplaten en erfverharding, mag:
   1. één bestaand gebouw worden omgevormd tot 3 wooneenheden of;
   2. één bestaand gebouw worden omgevormd tot 2 wooneenheden en één nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd of;
   3. één nieuw gebouw met 3 wooneenheden worden gebouwd of;
   4. één nieuw gebouw met 2 wooneenheden en één nieuwe vrijstaande woning worden gebouwd of;
   5. twee nieuwe vrijstaande woningen worden gebouwd;

d. de functieverandering is uitsluitend van toepassing op bestaande en legale bedrijfsbebouwing, zoals deze bestonden op 29 juni 2005;

e. alle niet her te gebruiken bebouwing, waaronder in ieder geval de mestsilo's, kuilvloerplaten en erfverharding wordt verstaan, dient te worden gesloopt met een minimum van 50% van de vrijgekomen bebouwing, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;

f. indien de functieverandering plaatsvindt binnen de functie 'Agrarisch - Glastuinbouw', mag 100% van de bedrijfsgebouwen, exclusief de glasopstanden, met een maximum van 1.500 m2 worden hergebruikt ten behoeve van wonen; alle glasopstanden dienen te worden gesloopt;

g. de inhoud van de woning bedraagt minimaal 400 m3 en maximaal bovengronds 750 m3;

h. de oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m2 per woning.

Toetsing aan de wijzigingsbevoegdheid

a. niet van toepassing.

b. niet van toepassing.

c. voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van circa 2.100 m^2 aan (voormalige) bedrijfsbebouwing, waarmee er twee vrijstaande woningen kunnen worden gebouwd.

d. de bedrijfsgebouwen zijn tussen circa 1967 en 1976 gebouwd en legaal aanwezig.

e. er wordt ca. 2.100 m^2 aan bedrijfsbebouwing gesloopt, als ook de overtollige erfverharding. Er wordt ruimschoots voldaan aan het gestelde percentage.

f. niet van toepassing;

g. de regels uit het Omgevingsplan Landelijk gebied zijn van toepassing. Er wordt aan de voorwaarde voldaan.

h. de regels uit het Omgevingsplan Landelijk gebied zijn van toepassing. Er wordt aan de voorwaarde voldaan.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de gestelde voorwaarden van de wijzigingsregeling uit artikel 73.4.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 3. De tijdens het onderzoek aangetroffen verhoogde gehalten in de grond en het grondwater zijn van lichte aard en geven geen aanleiding tot nader onderzoek. Vrijgekomen grond mag echter niet zonder meer worden afgevoerd en elders worden hergebruikt. Hergebruik op eigen terrein is wel toegestaan.

Ter plaatse van de inspoelzone van het asbesthoudende dak aan de zuidoostzijde van de voormalige veestal wordt de interventiewaarde voor asbest overschreden. Dit dient te worden gesaneerd. Formeel dient een nader onderzoek plaats te vinden om de omvang van de verontreiniging in kaart te brengen. In dit geval is echter duidelijk dat de verontreiniging zich ter plaatse van de inspoelzone bevindt. Daarom kan nader onderzoek achterwege blijven. Volgens schatting is een oppervlakte van ca. 65 m^2 licht tot sterk verontreinigd met asbest. De dikte van de verontreinigde laag wordt geschat op max. 0,25 m. Dit houdt in dat er ca. 16,5 m^3 verontreinigde grond wordt aangetroffen. De asbestverontreiniging dient te worden gesaneerd waarbij de grond wordt ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland).

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate'

(NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per 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.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15569847 (aan de Leestense Rondweg ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	15,6 µg/m^3	16,6 µg/m^3	10,2 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

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

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de (eventueel) te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een

voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek
Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Leestense Rondweg N314. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 4. De geluidbelasting door wegverkeer op de N314 op beide woningen bedraagt ten hoogste 46 resp. 42 dB na aftrek ex. art 110g Wgh bedraagt. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt door wegverkeer op de N314 niet overschreden. De Lansinkweg wordt alleen gebruikt door aanwonenden en is akoestisch niet relevant.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

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

Planspecifiek
Met voorliggend plan worden er 2 geurgevoelige objecten toegevoegd. Derhalve dient getoetst te worden aan het aspect geur. In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gevestigd, nadere toetsing is niet aan de orde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

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

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.
Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

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

Planspecifiek
Op ruim 95 meter van het plangebied ligt een manege aan de Lansinkweg 3. Op grond van de publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt hier een richtafstand van 50 meter. Daar wordt aan voldaan.
Aan de Lansinkweg 7 is een agrarisch technisch hulpbedrijf aanwezig. Ook hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter. Met een feitelijke afstand van 220 meter wordt hier aan voldaan.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

4.1.6 Externe veiligheid

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

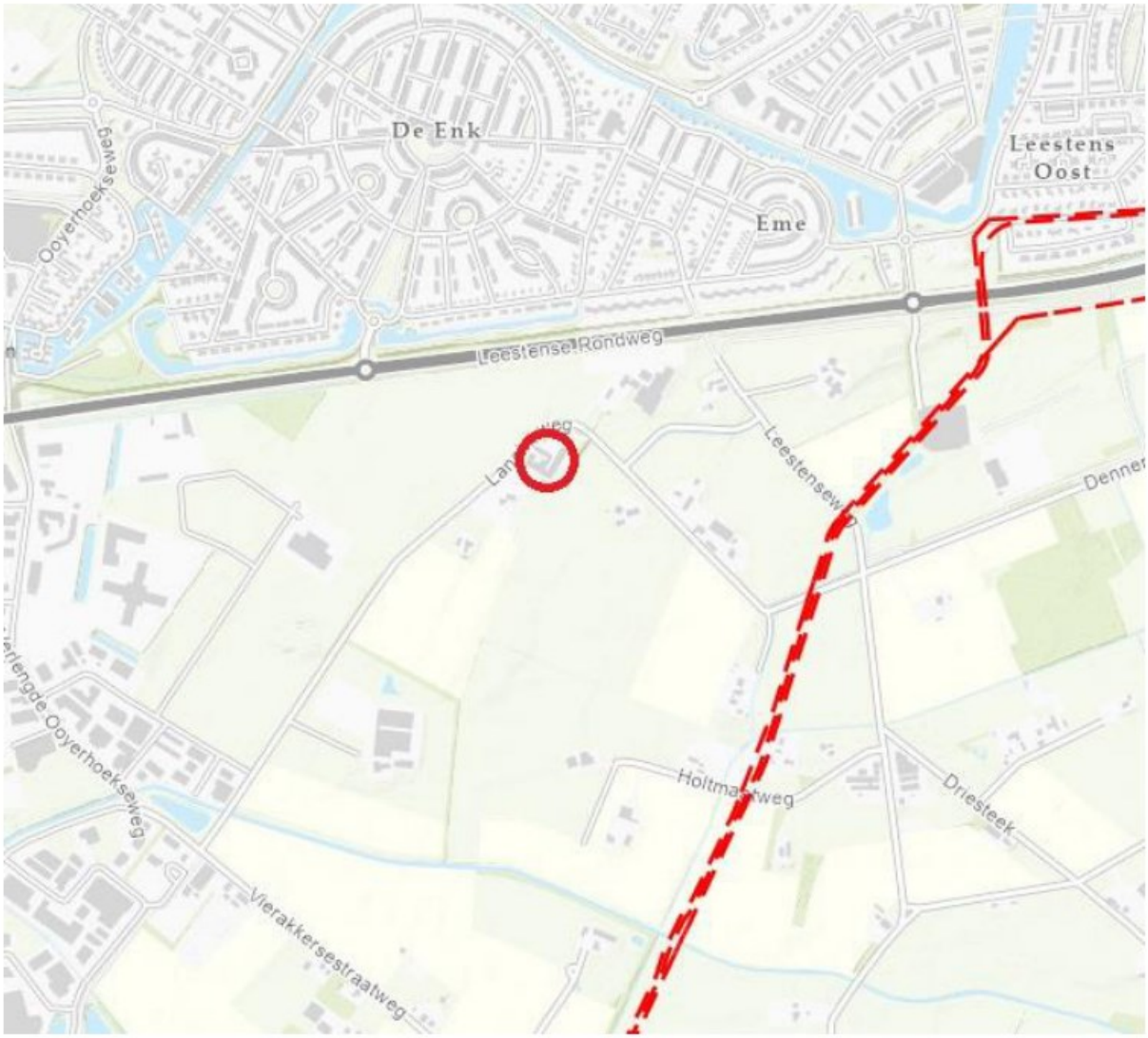
De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m^2). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

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

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

Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zutphen (2015)
Doel van de Beleidsvisie externe veiligheid is om een toetsingskader te hebben dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's in de gemeente Zutphen aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's dient te worden omgegaan. De gemeente neemt bij besluiten in het kader van vergunningverlening en ruimtelijke ordening het in dit document weergegeven externe veiligheidsbeleid in acht.

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



Uitsnede uit de Risicokaart.nl

Hoge druk aardgasbuisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat het plangebied op circa 470 meter van drie hogedruk aardgastransportleidingen ligt (A511, A522, A622).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van de hoge druk aardgasbuisleidingen is kleiner dan 1.0 10^{-6}/jaar. Het plaatsgebonden risico levert derhalve geen beperking voor de planontwikkeling.

Groepsrisico

De planlocatie is gelegen op circa 470 meter van de aardgastransportleidingen. Het ligt buiten buiten de 100%-letaliteitscontour van 220 meter. Een berekening van het groepsrisico niet daarmee niet noodzakelijk. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording.

Transportroutes voor gevaarlijke stoffen

Niet op de risicokaart aangegeven, maar wel opgenomen in het externe veiligheidsbeleid van de gemeente Zutphen zijn de wegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waaronder de N314. De wegen binnen de gemeente Zutphen hebben geen PR 10^{-6} - contour. Binnen de gemeente Zutphen zijn er geen wegen

waarvoor een plasbrandaandachtsgebied (PAG) is vastgesteld. Er zijn geen overschrijdingen van de oriëntatiewaarde of mogelijke toekomstige knelpunten rond de provinciale wegen. In de meeste gevallen is het groepsrisico verwaarloosbaar klein. Op grond van het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) moet bij ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van een transportroute het groepsrisico altijd worden verantwoord. Het invloedsgebied bedraagt 355 meter (bron: Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Zutphen, 2015).

Met voorliggend plan worden twee nieuwe (beperkt) kwetsbare object mogelijk gemaakt. De nieuwe woningen liggen op een afstand van ca. 165 meter van de N314. Dit is binnen het invloedsgebied van een transportroute en binnen de 200 meterzone. Omdat het om slechts twee woningen gaat zal de personendichtheid maar beperkt toenemen en gaat het om personen die in principe zelfredzaam zijn. De woningen zijn geen zeer kwetsbaar object. Daarom wordt volstaan met een standaard verantwoordingsplicht.

Verantwoording groepsrisico
Uit de toetsing aan de signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het ruimtelijk besluit betrekking heeft op het mogelijk maken van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van brandbare gassen en toxische stoffen over de provinciale weg N314. Op basis van het Bevt dient voor een ruimtelijk besluit buiten de 200 meter vanaf de transportroute ingegaan te worden op:

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

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

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

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

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

Conclusie
Op basis van de hierboven genoemde overwegingen kan worden geconcludeerd dat er voldoende mogelijkheden voor bestrijdbaarheid en zelfraadzaamheid zijn. Dit betekent dat er geen nadere eisen aan het plan worden gesteld in het kader van milieuaspect externe veiligheid.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

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

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

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

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

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid waterschap Rijn en IJssel
Voor dit plan is het beleid van Waterschap Rijn en IJssel mede van belang. Waterschap Rijn en IJssel beschrijft in het Waterbeheerplan 2016-2021 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. 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 40 mm per uur. Hiervoor kan de volgende berekening worden gehanteerd, waarin de factor 0,04 m een maatgevende bui van 40 mm per uur vertegenwoordigt:

Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (in m^2) * 0,04

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

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

Planspecifiek
Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 5. Uit het resultaat is op te maken dat de korte procedure doorlopen mag worden. Het plan kent geen relevante waterhuishoudkundige aspecten. Er zijn geen belangrijke watergangen aanwezig.
In het plan worden de bestaande opstallen en de erfverharding op het terrein gesloopt, en er worden twee woningen terug gebouwd. Per saldo neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af, waardoor hemelwater beter in de bodem van het gebied opgenomen kan worden. Er hoeven geen compenserende maatregelen getroffen.

Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Op het terrein is voldoende ruimte om dit re realiseren. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal dit ook worden uitgewerkt.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.3 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 toetsen of het initiatief mogelijk is binnen de Wet natuurbescherming is een verkennend flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Het rapport van dit onderzoek is te vinden in bijlage 6. De conclusies van dit onderzoek worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied is het gebied Rijntakken op 1,5 km van het plangebied. Gezien de aard van de werkzaamheden, de projectlocatie (tussenliggende bebouwing) en de afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen effecten als gevolg van geluid, licht, trilling etc. worden uitgesloten.
De emissie van stikstof kan tot op grotere afstand effect hebben. Ten behoeve van het plan is een Voortoets stikstofdepositie uitgevoerd, zie bijlage 10. Uit de Aeriusberekening blijkt dat er mogelijk tijdens de aanlegfase een tijdelijk verhoogde depositie optreedt op een aantal stikstofgevoelige gebieden. Deze is heel beperkt (0,01 mol/ha/jaar) en slechts modelmatig waarneembaar op een zeer beperkte oppervlakte waar op geen van de hexagonen de kritische depostitiewaarden wordt overschreden. Op grond daarvan kunnen meetbare of merkbare effecten op de instandhoudingsdoelstellingen worden uitgesloten. De kwaliteit en omvang van het huidige leefgebied worden niet aangetast. Er is geen sprake van mogelijke negatieve effecten op beschermde Natura 2000-gebieden. Het aanvragen van een Wnb-vergunning is niet nodig voor dit project.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de groene ontwikkelingszone (GO). Nadere toetsing is ook hierbij niet nodig.

Soortenbescherming

<u>Flora</u>

Uit het onderzoek is op te maken dat betreffende flora er geen beschermde soorten aanwezig zijn dan wel te verwachten.

<u>Fauna</u>

Ten aanzien van vogels dient er zorgvuldig gehandeld te worden, met name bij de sloop van de bedrijfsbebouwing. Bij het uitvoeren van de Quickscan kon de aanwezigheid van de huismus niet worden uitgesloten. Daarom is er in het voorjaar van 2022 aan nader onderzoek naar de huismus uitgevoerd (zie bijlage 7). Tijdens de veldbezoeken zijn echter geen huismussen waargenomen op de locatie. Verder zijn er geen beschermde diersoorten aanwezig.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Met voorliggend plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. De extra verkeersbewegingen als gevolg van deze woningen zijn zeer beperkt en kunnen door de bestaande wegen zonder problemen worden verwerkt. Daarnaast is er in de nieuwe situatie geen sprake meer van bedrijfsverkeer.
Op basis van de parkeernorm die de gemeente Zutphen hanteert moeten er bij een vrijstaande woning 2,8 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Derhalve dient voorliggend plan te voorzien in 6 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te voorzien in deze behoefte.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor verkeer en parkeren is hiermee aangetoond.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

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

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
De bestaande boerderij aan de Lansinkweg is een historische boerderij en heeft een oorsprong in 1846. In bijlage 1 is het rapport van een bouwhistorisch onderzoek opgenomen, waarin de geschiedenis van de boerderij is gedocumenteerd. Het is van oorsprong een hallehuisboerderij die stapsgewijs is uitgebreid. Er zijn nog een aantal oude gebouwonderdelen aanwezig waar een hoge waarde aan kan worden toegekend. In bredere cultuurhistorische context zijn de bouwhistorisch waarden echter niet heel uitzonderlijk, van uniciteit is geen sprake.
De boerderij heeft geen monumentale status en is niet aangewezen als karakteristiek of beeldbepalend pand. Met voorliggende ontwikkeling wordt de boerderij onderdeel van een nieuw erfensemble en behoudt het zijn prominente plek op het erf. De opstallen die worden gesloopt hebben geen cultuurhistorische waarden.

Archeologie
Het plangebied beschikt in het vigerende bestemmingsplan over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde'. Hierbinnen geldt dat bij initiatieven die voorzien in een bouwwerk groter dan 50 m^2 archeologisch onderzoek nodig is.
Ten behoeve van dit plan is een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport hiervan is opgenomen in bijlage 9.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat vanaf 90 – 150 cm -Mv (7,28 – 7,57 m +NAP) rivierduinafzettingen aanwezig zijn. Hierboven ligt een vermeende cultuurlaag, gelet op de verkleuring en de aanwezigheid van oude bouwpuinresten. Daarboven ligt een oud bouwlanddek, waarmee de aanwezigheid van enkeerdgronden volgens de bodemkaart werd bevestigd. Vanwege de oude cultuurlaag tussen het oude bouwlanddek en de top van de rivierduinafzettingen is de hoge verwachting op resten uit de Bronstijd-Nieuwe tijd in het plangebied bevestigd.
Op basis van deze hoge verwachting wordt een archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek ter plaatse van de te realiseren nieuwbouw. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan geadviseerd worden tijdens de sloop van de bestaande bedrijfsschuren een archeologische begeleiding te laten plaatsvinden. Er dient een Plan van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat op voorhand van de werkzaamheden door de bevoegde overheid (gemeente Zutphen) goedgekeurd moet zijn.

In voorliggend plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' overgenomen uit het vigerende plan. Vervolgonderzoek kan worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor cultuurhistorie en archeologie is hiermee aangetoond.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het wijzigingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. 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 is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het wijzigingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
Voor de regels van dit plan zijn de regels van bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van de gemeente Zutphen van toepassing.

5.2 Wijze van bestemmen

Bij dit wijzigingsplan is geen geheel eigen set regels opgenomen, maar wordt verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' met identificatienummer NL.IMRO.0301.op0101Landelijkgeb-vs01. Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Enkelbestemming:
- 'Wonen': de situering van de woningen is vastgelegd door het opnemen van bouwvlakken waarbinnen de woningen mogen worden gebouwd. Bijgebouwen zijn ook toegestaan buiten de bouwvlakken, maar wel achter de voorgevel van de woning. In de regels is de maximale maatvoering van de woningen en bijgebouwen opgenomen.

Dubbelbestemmingen:
- 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde';
- 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachtingswaarde';
- 'Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde';
- 'Waarde - Cultuurhistorie': deze bestemming geldt ter plaatse van het plangebied ter bescherming, herstel en versterking van de cultuurhistorische waarden van ensembles/ erven alsmede de bouwwerken. Dit betreft de oude boerderij die met voorliggend plan in stand blijft en met de twee nieuwe woningen een nieuw erfensemble vormt;
- 'Waarde - Kampen en essen': ter bescherming van het landschap en de hieraan toegekende waarden.

Aanduidingen:

- De functieaanduiding 'nutsvoorziening' is opgenomen voor het ter plaatse aanwezige nutsvoorziening (gasdrukmeet- en regelstation).
- De gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - nutsvoorziening' betreft een zone rondom de nutsvoorziening ter bescherming van het woon- en leefklimaat.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door het college 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.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Gelet op de beperkte omvang en ruimtelijke impact van dit plan, is het plan niet toegezonden aan de provincie. Het waterschap Rijn en IJssel is via de digitale watertoets op de hoogte gesteld.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De initiatiefnemer heeft omwonenden op de hoogte gesteld van het plan. Zij hebben enthousiast gereageerd en staan positief tegenover deze ontwikkeling.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 8 december 2022 tot en met 1 februari 2023 voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn tijdens deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Met de uitspraak van de Raad van State d.d. 02 november 2022 is de bouwvrijstelling voor ruimtelijke projecten vervallen. Dit was aanleiding om een Voortoets stikstofdepositie uit te voeren, deze is als bijlage 10 toegevoegd.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Cultuurhistorisch advies

Bijlage 2 Schetsontwerp Lansinkweg 8

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek

Bijlage 5 Watertoets

Bijlage 6 Quickscan flora en fauna

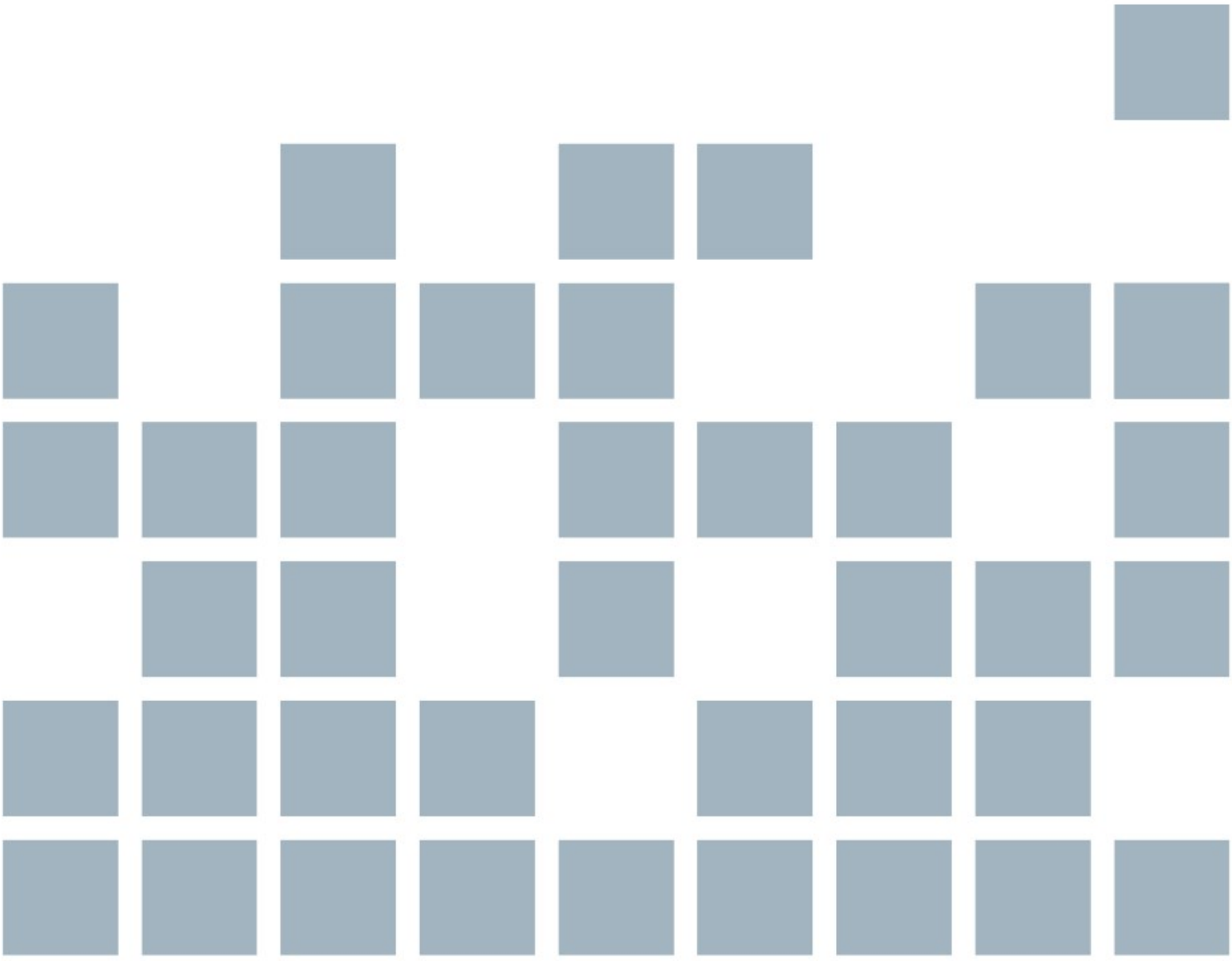
Bijlage 7 Onderzoek huismussen

Bijlage 8 Advies Natura 2000 Omgevingsdienst Achterhoek

Bijlage 9 Archeologisch onderzoek

Bijlage 10 Voortoets stikstofdepositie

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het wijzigingsplan Lansinkweg 8, Zutphen met identificatienummer NL.IMRO.0301.wp0102Lansinkweg8-vs01 van de gemeente Zutphen.

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

1.3 bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied'
het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Landelijk gebied', met identificatienummer NL.IMRO.0301.op0101Landelijkgeb-vs01 , vastgesteld op 04 juli 2022 door de raad van de gemeente Zutphen. Dit bestemmingsplan is te raadplegen via:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0301.op0101Landelijkgeb-vs01/r_NL.IMRO.0301.op0101Landelijkgeb-vs01.html

1.4 overige begrippen
op dit wijzigingsplan zijn de overeenkomstige begrippen van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van toepassing.

Artikel 2 Wijze van meten

Voor de wijze van meten zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

Voor de bestemming 'Wonen' zijn de overeenkomstige bepalingen van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van toepassing, welke is te raadplegen via:
https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0301.op0101Landelijkgeb-vs01/r_NL.IMRO.0301.op0101Landelijkgeb-vs01.html

Met dien verstande dat aan artikel 26.1 'Bij recht - Gebruiken' wordt toegevoegd:

k. een nutsvoorziening in de vorm van een gasdrukmeet- en regelstation, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';

en dat aan artikel 26.2 'Specifieke gebruiksregels' wordt toegevoegd:

Artikel 26.2.10 Landschappelijke inpassing Lansinkweg 8

a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van het wonen zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting Lansinkweg 8' conform het in bijlage 1 opgenomen inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen ten behoeve van wonen worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na verlening van de omgevingsvergunning bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting Lansinkweg 8' zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 4 Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde

Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' zijn de overeenkomstige bepalingen uit artikel 29 van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van toepassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde

Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde' zijn de overeenkomstige bepalingen uit artikel 31 van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van toepassing.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoge verwachtingswaarde

Voor de bestemming 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachtingswaarde' zijn de overeenkomstige bepalingen uit artikel 30 van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van toepassing.

Artikel 7 Waarde - Cultuurhistorie

Voor de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zijn de overeenkomstige bepalingen uit artikel 36 van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van toepassing.

Artikel 8 Waarde - Kampen en essen

Voor de bestemming 'Waarde - Kampen en essen' zijn de overeenkomstige bepalingen uit artikel 42 van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

De bepalingen uit de hoofdstukken 14 tot en met 22 van het bestemmingsplan 'Omgevingsplan Landelijk gebied' zijn van toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
2. Bij omgevingsvergunning kan eenmalig woren afgeweken van het eerste lid onder artikel 9.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
3. Het eerste lid onder artikel 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 9.2, 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;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 9.2, 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;
4. Het eerste lid onder artikel 9.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Lansinkweg 8, Zutphen'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Beplantingsplan

buro-sro.nl