TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21, Titel 21.3 Leesten Schouwbroek

Wijziging omgevingsplan - gemeente Zutphen



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21, Titel 21.3 Leesten Schouwbroek
Identificatienummer:	NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01
Status:	Vastgesteld
Datum:	13 oktober 2025
Projectnummer Buro SRO:	65.10.30

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemeente Zutphen

Gegevens Buro SRO:

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

Inhoudsopgave

Motivering		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**6**
1.1	Aanleiding voor het initiatief	6
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Voorgenomen ontwikkeling**	**8**
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	**Beleid en regelgeving**	**12**
3.1	Rijksbeleid en rijksregels	12
3.2	Provinciaal beleid en provinciale regels	13
3.3	Regionaal beleid	18
3.4	Gemeentelijk beleid	19
Hoofdstuk 4	**Veilige en gezonde fysieke leefomgeving**	**25**
4.1	Weging van het waterbelang	25
4.2	Activiteiten en milieuzonering	26
4.3	Bodem	27
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Geur	29
4.6	Geluid	30
4.7	Omgevingsveiligheid	33
4.8	Trilling	36
4.9	Kabels en leidingen	36
4.10	M.e.r.-beoordeling	37
4.11	Explosieven	37
Hoofdstuk 5	**Goede omgevingskwaliteit**	**39**
5.1	Zorgvuldig ruimtegebruik	39
5.2	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	40
5.3	Ecologie	42
5.4	Verkeer en parkeren	43
5.5	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	44
Hoofdstuk 6	**Conclusie**	**46**
Hoofdstuk 7	**Juridische toelichting**	**48**
7.1	Inleiding	48
7.2	Juridische systematiek	48
7.3	Toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan	48
7.4	Beschrijving per functie	48
Hoofdstuk 8	**Overige aspecten**	**52**
8.1	Participatie	52
8.2	Kostenverhaal	52
8.3	Vooroverleg	52
Bijlagen bij de motivering		**54**
Bijlage 1	**Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp**	**55**
Bijlage 2	**Digitale watertoets**	**56**

Bijlage 3 **Waterhuishoudkundige analyse** **57**
Bijlage 4 **Waterhuishoudkundig plan** **58**
Bijlage 5 **Advies lichthinder** **59**
Bijlage 6 **Bodemonderzoek** **60**
Bijlage 7 **Advies geur** **61**
Bijlage 8 **Akoestisch onderzoek** **62**
Bijlage 9 **Vooradvies Omgevingsveiligheid** **63**
Bijlage 10 **Advies VNOG** **64**
Bijlage 11 **Onderzoek externe veiligheid** **65**
Bijlage 12 **Magneetveldonderzoek** **66**
Bijlage 13 **Tekening magneetveldzone** **67**
Bijlage 14 **M.e.r.-beoordelingsnotitie** **68**
Bijlage 15 **Analyse houtwal** **69**
Bijlage 16 **Archeologisch onderzoek** **70**
Bijlage 17 **Quickscan Flora en Fauna** **71**
Bijlage 18 **Nader onderzoek Flora en Fauna** **72**
Bijlage 19 **Ecologische beoordeling stikstof** **73**
Bijlage 20 **Verkeerskundig onderzoek** **74**
Bijlage 21 **Participatieplan** **75**
Bijlage 22 **Overzicht participatieproces** **76**

Regels 77

Hoofdstuk 1 **Inleidende regels** **78**
Artikel 1 Toepassingsbereik 78
Artikel 2 Begripsbepalingen 78
Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen 82
Hoofdstuk 2 **Functies en activiteiten** **84**
Artikel 4 Bedrijf 84
Artikel 5 Groen 84
Artikel 6 Leiding - Gas 87
Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding 88
Artikel 8 Tuin 89
Artikel 9 Verkeer 90
Artikel 10 Water 90
Artikel 11 Wonen 91
Artikel 12 Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde 96
Hoofdstuk 3 **Algemene regels** **98**
Artikel 13 Aanvraagvereisten 98
Artikel 14 Algemeen gebruiksverbod 98
Artikel 15 Anti-dubbeltelregel 98
Artikel 16 Maatwerkvoorschriften 98
Artikel 17 Welstand 98
Hoofdstuk 4 **Overgangsregels** **99**
Artikel 18 Overgangsrecht 99

Bijlagen bij de regels 100

Bijlage 1 **Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp** **101**
Bijlage 2 **Beeldkwaliteitsplan** **102**

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

De vraag naar woningbouw is de afgelopen jaren flink toegenomen, zo ook in de gemeente Zutphen. Om een bijdrage te leveren aan het invullen van de woonbehoefte en de woningbouwopgave vanuit het rijk en de provincie wil de gemeente het gebied Leesten Schouwbroek ontwikkelen tot woongebied. Het voornemen is om hier maximaal 420 woningen te realiseren.

Omdat deze ontwikkeling niet past in het omgevingsplan van de gemeente Zutphen, maar dit initiatief wel wenselijk en noodzakelijk is, wordt middels voorliggende wijziging van het omgevingsplan (middels TAM-IMRO) medewerking verleend aan de voorgenomen activiteit. In dit document wordt toegelicht waarom er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal) conform de Omgevingswet.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van Zutphen, tussen de Vordenseweg, Kerkhofweg, N314 en het bebouwde gebied van Leesten-Oost. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied in omgeving (bron: OpenStreetMap)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk getoetst in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, waarna in hoofdstuk 5 de omgevingskwaliteit aan bod komt. In hoofdstuk 6 volgt de integrale weging van alle aspecten in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarna wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de juridische planbeschrijving. Hoofdstuk 8 behandelt de aspecten participatie en kostenverhaal.

Hoofdstuk 2 Voorgenomen ontwikkeling

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

De locatie Leesten Schouwbroek is gelegen aan de oostkant van Zutphen, op de rand met het buitengebied en de wijk Leesten Oost. Het plangebied bevindt zich tussen de Vordenseweg, Kerkhofweg, de N314 en de bestaande houtwal. Ten westen van het plangebied bevindt zich de uitbreiding van Leesten-Oost en iets noordelijker het terrein van GGNet. Ten noorden van de Kerkhofweg bevindt zich de begraafplaats die wordt omringd door bos. Aan de oostkant van het plangebied loopt een watergang, de hoogspanningsverbinding, liggen er twee gasleidingen en bevindt zich de rondweg. Deze vormen de harde grens als overgang naar het landelijk gebied.

In de huidige situatie is het plangebied voornamelijk als agrarische grond in gebruik en het gebied is circa 22 hectare groot. Op het centraal-westelijke deel van het plangebied bevindt zich een bestaand erf met daarop twee woningen (Kerkhofweg 1 en Kerkhofweg 3) en enkele schuren. De gronden ten zuiden van het erf betreffen bestaand struweel. Aan de zuidkant van het plangebied bevindt zich ruderaal terrein met grondhopen als zijnde tijdelijk gronddepot.

Op de navolgende luchtfoto is de huidige situatie weergegeven.



Luchtfoto van het plangebied waarbij het plangebied rood is omkaderd (bron: Pdok)

2.2 Toekomstige situatie

Het plan voorziet in het mogelijk maken van de nieuwe woonwijk Leesten Schouwbroek, waarbij ter plaatse van het plangebied maximaal 420 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Het ontwerp is toegevoegd in bijlage 1. In het ontwerp zijn ook 5 waterwoningen in het zuiden van het plangebied opgenomen. Die zijn na overleg met het Waterschap niet meer aan de orde en niet geregeld in de regels en de verbeelding behorend bij dit wijzigingsbesluit. Navolgend wordt het plan op hoofdlijnen toegelicht.



Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp (VO), bron: BoschSlabbers landschapsarchitecten

Woningen - programma

De 420 woningen worden toegevoegd in meerdere bebouwingsblokken waarbij de woningen in verschillende stijlen en typologieën (waaronder ook woonwagens) worden gerealiseerd. De bebouwing varieert van grondgebonden woningen tot appartementengebouwen van 3 tot maximaal 5 bouwlagen. Op deze manier wordt aansluiting gezocht bij de naastgelegen nieuwbouw van Leesten - Oost en de overgang naar het landelijk gebied. In het bijbehorende beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 2 van de regels is aangeven hoe de beeldkwaliteit van de verschillende buurten vorm krijgt.

De 420 woningen worden onderverdeeld naar de volgende woningcategorieën:

- 100 sociale huurwoningen (gestapeld);
- 5 woonwagenstandplaatsen;
- 102 betaalbare koopwoningen hoog (grondgebonden en gestapeld);
- 44 betaalbare koopwoningen laag (grondgebonden en gestapeld);
- 51 goedkope koopwoningen (gestapeld);
- 118 vrije sectorwoningen (25 vrijstaand, 30 twee-onder-één kap, 63 rijwoningen incl. hoekwoningen).

In onderstaande tabel is aangegeven hoe de 420 woningen zijn verdeeld over de verschillende woningbouwcategorieën. In paragraaf 3.4.3 wordt hier verder op ingegaan.

Woningcategorie	**Percentage op grond van beleid**	**Percentage in de planontwikkeling**
Sociale huurwoning, inclusief woonwagenstandplaatsen	Afgerond 25-40%	24,7%
Goedkope koopwoning, middenhuurwoning, betaalbare koopwoning laag	Afgerond 15-30%	22,4%
Betaalbare koopwoning hoog	Afgerond 10-40%	24%
Vrije sector	Maximaal 30%	28,9%
Totaal		**100%**

Groen en water

Aan de oostkant, ter plaatse van de hoogspanningsmasten en aangrenzend aan de bestaande watergang, komt een groene parkzone langs de wijk het Laakpark. Dit park heeft als eerste een recreatieve functie voor de bewoners van de wijk en wordt daarnaast zo ingericht dat dit plangebied ook toekomstbestendig is door een inrichting die slim inspeelt op veranderingen in het klimaat en gericht is op een hoge biodiversiteit. Daarnaast blijft met het plan de bestaande, historische houtwal aan de westkant van het plangebied behouden. Door de groen-blauwe structuren van oost naar west ontstaan natuurlijke verbindingen tussen de houtwal en het park.

Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van de woonwijk vindt plaats aan de noordkant van het plangebied, via een aan te leggen ontsluiting op de Kerkhofweg. De ontsluiting is van begin af aan al beoogd in het noorden van het plangebied. De keuze voor de ontsluiting is nu mogelijk en haalbaar op de Kerkhofweg. Mocht dit in de toekomst anders moeten dan is daar in voorliggend plan ruimte voor. Op onderstaande afbeelding zijn de drie varianten voor de ontsluiting opgenomen. Alle drie de varianten zijn onderzocht vanuit verkeersafwikkeling en daarmee verkeersveiligheid en vanuit geluid vanwege wegverkeerslawaai. Alle drie de varianten zijn vanuit deze aspecten uitvoerbaar.



Variant rotonde



Variant Kerkhofweg



Variant Vordenseweg

Naast de hoofdontsluiting aan de noordzijde, komt aan de zuidkant van het plangebied een tweede ontsluitingsweg die enkel bedoeld is voor hulpdiensten. Aan de westzijde van het plangebied worden verbindingen voor fietsers en wandelaars aangelegd, waarmee de naastgelegen woonwijk te bereiken is.

Voor het parkeren wordt gekozen voor verschillende varianten als parkeren op eigen terrein en in parkeerhoven.
Bij elk woningtype hoort een eigen parkeernorm waar in het voorlopig ontwerp rekening mee is gehouden. Uitgangspunt hierbij is dat bij de vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen in ieder geval geparkeerd wordt op eigen terrein. Voor de rijwoningen en appartementen is ruimte gecreëerd in parkeerhoven en middels langsparkeren aan de openbare weg. Op deze manier kan in de parkeerbehoefte worden voorzien. Voor de toetsing aan de parkeernorm wordt verwezen naar paragraaf 5.4.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan beleid en regelgeving. Er wordt ingegaan op geldend beleid en regelgeving op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt het beoogde initiatief daaraan getoetst.

3.1 Rijksbeleid en rijksregels

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per februari 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. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt deze omgevingsvisie ook als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

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.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden en heeft geen directe uitwerking op de fysieke leefomgeving. Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moeten de verschillende instructieregels en geformuleerde omgevingswaarden in acht genomen worden.

Het gaat hierbij over de instructieregels met het oog op:

1. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. Het behoud van werelderfgoed en cultureel erfgoed;
3. Natuurbescherming.

Daarnaast gaat het om de volgende omgevingswaarden

4. Veiligheid primaire waterkeringen;
5. Veiligheid andere dan primaire waterkeringen in beheer bij het Rijk;
6. Kwaliteit van de buitenlucht;
7. Waterkwaliteit;

8. Kwaliteit van de zwemlocatie.

Artikel 5.129g van het Bkl bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is.
Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.1.3 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

In het Bkl is een gedeelte van het plangebied aangewezen met de gebiedsaanwijzingen 'Locaties voor een hoogspanningslijn met een spanning van ten minste 220kV' en 'Zoekgebieden buisleidingen'.

Hoogspanningslijn
Onderhavig initiatief heeft geen effecten op (het tracé) van de hoogspanningslijn. Het Bkl voorziet niet in specifieke regelgeving met gevolgen voor het plan.

Buisleidingen
Onderhavig plangebied is gelegen binnen een zoekgebied voor buisleidingen. Het echte reserveringsgebied is echter gelegen ten oosten van het plangebied. Ten aanzien van zoekgebieden vloeien vanuit het Bkl geen belemmeringen voort ten aanzien van het initiatief.

Ladder
Voor de Laddertoets wordt verwezen naar paragraaf 5.1 waar onderbouwd wordt of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Overig
De toetsing aan de eventueel van toepassing zijnde omgevingswaarden vindt plaats in hoofdstuk 4.

Conclusie
Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid en provinciale regels

3.2.1 Provinciale omgevingsvisie

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland
In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland gaat in de breedte over het beleid van de provincie voor de fysieke leefomgeving. De visie integreert een vijftal beleidsterreinen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld welke de afgelopen jaren op onderdelen is geactualiseerd. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

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.

Naast deze zeven ambities blijft het beleid uit de Omgevingsvisie uit 2014 gelden. Het gaat om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden.

3.2.2 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 instructieregels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen uit het Bkl.

Klimaatadaptatie

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een plan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de onderbouwing een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. In paragraaf 5.5 is invulling gegeven aan de wijze waarop in dit plan is omgegaan met het voorkomen en/of beperken van de risico's van klimaatverandering.

Wonen

De provincie zet in op drie doelen: voldoende, passende en toekomstbestendige woningen. Woningen moeten passen bij de behoefte van de toekomst. De provincie heeft aandacht voor meer betaalbare woningen, specifiek sociale huur, en woningen voor ouderen en kleine huishoudens. Hierover worden per regio afspraken gemaakt. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen binnen deze afspraken.

Provinciale wegen

De provincie vindt een goede doorstroming van de provinciale wegen en verkeersveilige wegen en aansluitingen belangrijk. Nieuwe ontwikkelingen dienen in beginsel eerst via het gemeentelijk weggennet ontsloten te worden.
Daarnaast wordt het gebruik van openbaar vervoer, de fiets en mobiliteit te voet gestimuleerd. Dit draagt bij aan minder autogebruik en daarmee een hoger niveau van leefbaarheid van de omgeving.

Landschap - Gelderse streek Achterhoek

Het plangebied is gelegen binnen de Gelderse streek 'Achterhoek'. Op grond van de verordening (art. 5.34) dient rekening gehouden te worden met de voor deze streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen. In de verordening is onderstaande tabel opgenomen met de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen voor de Achterhoek.

1. Achterhoek

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen
1	Een karakteristieke en identiteitsrijke streek in Oost Gelderland. Met het Oost-Nederlands Plateau als een bijzonder en hoger gelegen deelgebied (met een duidelijke terrasrand in het westen). Oude IJssel is grens met Liemers.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Achterhoek en de te onderscheiden deelgebieden.
2	Een aaneengesloten en zacht glooiend dekzandlandschap (microreliëf) doorsneden door talrijke van oost naar west stromende, al dan niet gekanaliseerde, beken. De Berkel en de Oude IJssel zijn markante rivieren met langs gelegen, min of meer open rivierweiden. Aanwezigheid van rivierduinen langs de Oude IJssel.	Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren. De regionale waterhuishouding vormt de basis voor verdere ruimtelijke ontwikkeling. Herstel van dynamisch rivier- en beekdallandschappen met landschapsbouw en het klimaatbestendig maken van het watersysteem om droogte en wateroverlast te voorkomen. Dit heeft een nauwe relatie met de transitie naar duurzame (kringloop)landbouw.
3	Rijke afwisseling van grondgebruik resulteert in een half-open coulisselandschap: weide en akkergronden, oude bouwlanden (grote en kleine open essen), houtwallen, hagen en singels, landgoederen en landgoederenzones, bos- en natuurterreinen, beken, laken en weteringen.	Behouden en versterken van de kleinschaligheid en bijdragen aan herstel en onderhoud van structurerende en bijzondere groene landschapselementen. Bij inplaatsen van nieuwe functies, bijvoorbeeld voor energietransitie, het coulisselandschap versterken.
4	Een landschap van dorpen, kleine kernen en buurtschappen. Doetinchem als centrumplaats. Zutphen en Doesburg zijn historische Hanzesteden met het gezicht naar de IJssel.	Bij stedelijke opgaven is het behoud van het karakteristieke dorpenlandschap van belang, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de stadsranden. Het monumentaal karakter van Doesburg en Zutphen bewaren, herstellen en beleefbaar maken.
5	Talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij) lanen, historische tuin,	Behouden en versterken van de landgoederen en landgoederen-structuren. Op gepaste wijze de economische basis en de recreatieve

	bos en landerijen. Zelfstandig of in zones gegroepeerd.	toegankelijkheid van landgoederen verbeteren.
6	Oost-Nederlands Plateau: kleinschalig, organisch gegroeid halfopen coulisselandschap met afwisseling van bosjes, houtwallen, landbouwgrond, lanen, meanderende beken, boerderijen; oostelijke helft kleinschaliger dan westelijke helft. Tevens rijk aan microreliëf: o.a. steilranden, essen, eenmansessen.	Het bijzondere coulisselandschap behouden en versterken door aanleg en beheer van groene landschapselementen, natuurontwikkeling langs beken en betere recreatieve toegankelijkheid beleefbaarheid. Recreatie meer gericht op het verhaal van de plek. Zorgvuldig openhouden van de oude bouwlanden en de bestaande steilranden niet schaden. Introduceren van passende nieuwe grondgebruiksvormen zoals duurzame landbouw (kringloop-landbouw, natuurinclusief etc.), voedselbossen, beleefplekken en kleinschalige energieopwekking. Beleefbaarheid van cultuurhistorische, geologische en aardkundige waarden vergroten. Aandacht voor kernkwaliteiten donkerte en stilte.
7	Het van oudsher natte en vlakke middengebied is relatief open en kent een jonge ontginning met een rationele verkaveling.	Ruimtelijke ontwikkelingen in dit middengebied sturen op ruimtelijke kwaliteit om verrommeling te voorkomen. Inzetten op aantrekkelijke landschapsbouw.
8	Overgang naar IJsselvallei via kleinschalig oeverwallenlandschap.	Behouden en versterken van de kleinschaligheid door o.a. aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen. Zoveel mogelijk het zicht op de IJsselvallei bewaren.
9	Samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemerberg met flankerend een reeks van open essen en bijzondere panorama's.	Het versterken van de stuwwalkern door natuurontwikkeling. Zorgvuldig openhouden van de oude bouwlanden. De panorama's niet schaden met storende elementen en mogelijk belvedères toevoegen.
10	Ecologische waarden met name langs riviertjes en beken, in landgoederen. Andere Natura 2000 gebieden zijn o.a. Korenburgerveen, Bekendelle,	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingszones vooral langs riviertjes, beken en laken. Beschermen

	Willinks Weust, Wooldse Veen (alle rond Winterswijk) en Stelkampsveld (nabij Barchem)	van Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptie en recreatieve toegankelijkheid.
11	Circumvallatielinie: historische verdedigingslinie rond Groenlo, uit de 17e eeuw.	Circumvallatielinie behouden en markante onderdelen herstellen en recreatief toegankelijk maken.
12	Markante Scholteboerderijen: beeld-bepalende herenboerderijen in de omgeving van Winterswijk in bosrijke setting.	Karakteristieke streekarchitectuur behouden, restaureren en ontwikkelen o.a. door nieuwe functies, passend bij de omgeving.
13	Drager van een sterke sociaal-culturele identiteit, met een geheel eigen waarde voor recreatie en toerisme. Ligging in de relatieve luwte van de Gelderse en Nederlandse dynamiek. In noordoosten stille gebieden.	Ruimtelijke en economische dynamiek dragen op passende wijze bij aan een levendige identiteit van de Achterhoek. Handhaven van de stiltegebieden.

3.2.3 Toetsing van het initiatief aan het provinciale beleid

Navolgend worden de relevante thema's uit het provinciale beleid toegelicht:

Wonen

Voor de motivering en onderbouwing wordt hiervoor verwezen naar paragraaf 3.3.2 waarin het woningbouwinitiatief wordt getoetst aan de regionale aanspraken en paragraaf 5.1 waar het initiatief getoetst wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciale wegen

De ontsluiting van Leesten Schouwbroek is voorzien op de gemeentelijke Kerkhofweg. Dat komt overeen met het uitgangspunt om te ontsluiten op een gemeentelijke weg. Mocht in de toekomst de Vordenseweg worden overgenomen door de gemeente, dan kan dit ook een ontsluitingsmogelijkheid vormen indien nodig of wenselijk. De verbindingen voor langzaam verkeer binnen het plangebied naar andere delen van Leesten en het uitgangspunt van gemeentelijk beleid (STOMP-principe) zorgt voor het stimuleren van wandelen en fietsen en het verminderen van autogebruik.

Landschap - Gelderse streek Achterhoek

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten genoemd onder 2 en 3 van toepassing. Het gebied rondom het plangebied kenmerkt zich door een dekzandlandschap en wordt doorsneden door watergangen. Er is sprake van een afwisselend grondgebruik in een coulissenlandschap.
In de huidige situatie betreft het plangebied in gebruik zijnde agrarische percelen, ingeklemd tussen reeds bestaande stedelijke functies. In het Omgevingsplan landelijk gebied (zie ook paragraaf 3.4.4) is een verdere uitwerking gegeven aan het voorkomende landschap en de karakteristieken daarbij. Het plangebied is gelegen binnen het landschapstype Bos en Landgoederen. Daarnaast kenmerkt het gebied zich als een natter gedeelte van een broekgebied. Hier is duidelijk dat het plangebied op de overgang ligt van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied en op de overgang van hoger gelegen bos en landgoederen naar het lager gelegen broekgebied. De kernkwaliteiten van het landschap (overgangsgebied met nattere delen) zijn dan ook duidelijk te zien met ten oosten en noorden een meer besloten gebied door de aanwezige landschapselementen naar lager gelegen gebied in het oosten en zuiden naast de aanwezige watergang. Deze gegevens zijn dan ook leidend geweest voor het opgestelde Voorlopig stedenbouwkundig Ontwerp (VO). Deze uitgangspunten, in combinatie met de specifieke kenmerken van het plangebied (de harde barrières van rondweg, gasleidingen en hoogspanningsverbinding) leiden ertoe dat de kernkwaliteiten van dit landschap ingeweven zijn in het VO. Het behoud van de belangrijke (cultuurhistorisch waardevolle) landschapselementen, de ruime opzet en de forse groenstructuren met voldoende mogelijkheden voor waterberging zorgen ervoor dat de kernkwaliteiten worden versterkt en dat wordt bijgedragen aan de ontwikkeldoelen. Dit uit zich eveneens in de gekozen lanenstructuur met bijbehorende plantsoorten en de rationelere verkaveling die kenmerkend zijn in broekgebieden. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen het landschappelijk raamwerk en is er geen sprake van aantasting van de kernkwaliteiten zoals aangegeven door de provincie.

Oude bosgroeiplaats

Aan de westkant van het plangebied bevindt zich een Oude bosgroeiplaats. Deze bestaande houtwal blijft met het planvoornemen volledig intact. Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op herplanting op een andere locatie, waarmee regels ten aanzien van de Oude bosgroeiplaats geen doorwerking hebben.

De activiteit past binnen het beleid en regels van de provincie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal Stedendriehoek

In de 'Regionale woondeal 2022-2030' van de Regio Stedendriehoek en de provincie Gelderland, zijn voor de komende 8 jaar afspraken vastgelegd hoe om te gaan met sturing op de woningbouwprogrammering. Er is een gezamenlijke opgave om het huidige woningtekort aan te pakken. Daarvoor is het noodzakelijk de komende jaren versneld meer woningen te bouwen. Met het programma Woningbouw zet de minister voor VRO nationaal in op de bouw van in totaal 900.000 woningen tot en met 2030. De gemeenten van de regio zetten zich, samen met provincie en ministerie, tot en met 2030 in voor de realisatie van in totaal 12.400 woningen in het betaalbare segment, dat is 72% van de regionale woningbouwopgave. Het streven is dat ten minste tweederde van alle nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Deze evenwichtige verdeling is gericht op het streven naar op termijn 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad, zowel in regionaal verband als per gemeente, waarbij oog is voor specifieke situaties in gemeenten of in de regio. Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten.
De Woondeals zijn in juni 2025 geactualiseerd op aantallen. De gemeente Zutphen heeft zich in de nieuwe Woondeal gecommitteerd om tot 2030 1465 woningen te realiseren en in de periode 2032 – 2034 985 woningen.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het regionale beleid

Binnen de woondeal is voor de gemeente Zutphen afgesproken om tot 2030 1465 woningen te realiseren en in de periode 2032 – 2034 985 woningen.

De gemeente Zutphen heeft op dit moment een sociale huurvoorraad van afgerond 30%. De gemeente Zutphen stuurt met haar woonbeleid via het Afwegingskader Woningbouw (raadsbesluit d.d 18 november 2024) op het toevoegen van 25% tot 40% sociale huurwoningen in planvormingen. Dit maakt het mogelijk om meer, dan wel minder sociale huurwoningen toe te voegen binnen ontwikkelingen en dus flexibel. Hierdoor kan de sociale voorraad worden opgeschaald of afgeschaald per locatie. Dit is in de lijn met het gemeentelijk woonbeleid voor evenwichtige wijken/ wijken in balans. Een belangrijk uitgangspunt binnen de woningprogrammering per locatie is het woningbouwprogramma van de gehele gemeente Zutphen, die in lijn is met de afspraken in de Woondeal 2022 – 2030 als ook de geactualiseerde Woondeal 2025-2034. Binnen deze gehele woningbouwprogrammering stuurt de gemeente Zutphen op het borgen van een gehele sociale huurvoorraad van minimaal 30%. Binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering worden ook de plannen in ogenschouw genomen waar overwegend of een volledig sociaal programma wordt gerealiseerd. Door in het afwegingskader woningbouw te werken met een flexibel percentage lukt het de gemeente om te sturen op de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal. Een aandeel van 25% sociale huur in voorliggend plan is passend binnen de realisatie van de afspraken die zijn vastgelegd in de Woondeal.

Van de te realiseren 2.340 woningen tot 2030 minimaal:

- 26% sociale huur
- 43% betaalbare koop en middenhuur (tot NHG-grens)
- De rest in het vrije segment, gericht op doorstroming

De 420 woningen in Leesten Schouwbroek zijn hierop afgestemd. Het voorgenomen programma bestaat (in procenten) afgerond uit:

- 24,7% sociale huurwoningen;
- 22,4% betaalbare koop voor kleine huishoudens zoals rug aan rug, beneden bovenwoningen, appartementen en kleine rijwoningen vallend in de middenhuur of betaalbare koop tot €355.000%);

- 24% woningen en appartementen in de categorie betaalbaar hoog;
- 28,9% vrije sector woningen.

Hiermee wordt niet alleen de kwantitatieve woningbehoefte bediend, maar ook een bijdrage geleverd aan een evenwichtig en inclusief woonmilieu. Dit sluit aan bij de demografische opbouw van Zutphen (vergrijzing, toenemende eenpersoonshuishoudens) en bij het streven om jongeren en starters in de stad te houden.

Het initiatief is passend binnen het regionale beleid. Uit paragraaf 3.4.3 kan daarmee worden afgeleid dat het initiatief tevens passend is binnen de Woondeal.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Zutphen 2040

Om de vraag te beantwoorden hoe Zutphen en Warnsveld er in 2040 uitzien, heeft de gemeente Zutphen een omgevingsvisie opgesteld. Hierin schetst de gemeente het toekomstverhaal voor Zutphen en de doelen die daarbij horen. Dit doet het aan de hand van 3 ambities en 6 deelgebieden. Centraal staan de ambities:

1. Zutphen bloeit;
2. Zutphen onderneemt;
3. Beleven in Zutphen.

Binnen de ambitie 'Zutphen bloeit' voorziet de gemeente een groei van het aantal inwoners van 55.000 tot 60.000 inwoners in 2040. Zutphen zet in op een schaalsprong. Om het huidig, sterke voorzieningenniveau te behouden, zijn ook in de toekomst voldoende gebruikers van deze voorzieningen nodig. Een groei van het aantal gebruikers en daarmee het aantal inwoners van de gemeente (middels een schaalsprong) wordt dan ook als randvoorwaardelijk gezien om het voorzieningenniveau in de toekomst te behouden. Dit wordt bewerkstelligd door een forse toevoeging van het aantal woningen voor diverse doelgroepen, met aandacht voor betaalbaarheid en specifieke doelgroepen: jongvolwassenen en ouderen.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief wordt een stevige bijdrage geleverd aan het aantal woningen in de gemeente Zutphen. Daarnaast past het initiatief binnen de ambities op het gebied van betaalbaarheid (ca. 70% van de te realiseren woningen voorliggend plan voldoet hieraan) en het mogelijk maken van woningen voor diverse doelgroepen. Er wordt toegewerkt naar een toekomstbestendige woningvoorraad door het toevoegen van nieuwbouw, welke voldoet aan de actuele normen op het gebied van duurzaamheid.

Gebiedsgericht

Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de omgevingsvisiekaart. Hierop is te zien dat de westkant van het projectgebied is aangewezen voor het 'toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad'. Ter plaatse van deze zone zijn de woningen beoogd. Het toevoegen van voldoende nieuwe woningen past binnen deze ambitie, aangezien deze woningen eveneens voldoen aan de actuele normen op het gebied van duurzaamheid. Met de ontwikkeling blijft de oostkant van het plangebied, onder de hoogspanningsleiding, behouden ten behoeve van groen en water.



Uitsnede omgevingsvisiekaart (bron: gemeente Zutphen)

Conclusie
Het initiatief is passend binnen de Omgevingsvisie.

3.4.2 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.

Planspecifiek
In paragraaf 3.4.3 is toegelicht dat het plan past binnen het Afwegingskader woningbouw. Daaruit kan geconcludeerd worden dat het initiatief aansluit bij de ambities die de gemeente heeft op het gebied van de centrumfunctie en het sociaaleconomisch evenwicht in woonwijken. Tevens levert het initiatief een bijdrage aan ambitie 2 door te voldoen aan de huidige eisen op het gebeid van duurzaamheid.

Het initiatief is passend binnen de Woonvisie.

3.4.3 Afwegingskader woningbouw en Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024

De gemeente Zutphen heeft de ambitie om versneld tot 2030 in ieder geval nog zo'n 1.700 woningen te bouwen, waarvan 2/3 betaalbaar. Om meer sturing te krijgen op de woningbouwproductie en het behalen van deze ambitie heeft de gemeente het Afwegingskader woningbouw opgesteld. Daarnaast wordt met dit beleidsstuk een kader gecreëerd voor initiatiefnemers.

Uitgangspunt van het Afwegingskader is dat het bestaande beleid leidend blijft. Het kader is daarmee in lijn met de afgesloten woondeal, het coalitieakkoord en het concept van de omgevingsvisie. Ook is er in de gemeente Zutphen een woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. Al het voorstaande is uitgewerkt in het kwalitatief toetsingskader voor woningbouwinitiatieven.

Bij dit Afwegingskader is de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 vastgesteld. Hiermee is geregeld voor welke doelgroepen betaalbare woningen bedoeld zijn en hoe lang deze in stand moeten worden gehouden.

Planspecifiek
Met initiatief worden er tot 420 woningen mogelijk gemaakt, waarmee een grote bijdrage geleverd wordt aan het behalen van de kwantitatieve woonambities. Daarnaast voorziet het initiatief in een ruim aandeel betaalbare woningen (70%), waarmee eveneens een bijdrage geleverd wordt aan het behalen van de doelen op het gebied van het juiste woonaanbod in de gemeente. Hiervoor wordt verwezen naar onderstaande tabel.

De gemeente Zutphen heeft op dit moment een sociale huurvoorraad van afgerond 30%. De gemeente Zutphen stuurt met het woonbeleid via het Afwegingskader Woningbouw (raadsbesluit d.d 18 november 2024) op het toevoegen van 25% tot 40% sociale huurwoningen in planvormingen. Dit maakt het mogelijk om meer dan wel minder sociale huurwoningen toe te voegen binnen ontwikkelingen en dus flexibel. Hierdoor kan de sociale voorraad worden opgeschaald of afgeschaald per locatie. Dit is in de lijn met het woonbeleid voor evenwichtige wijken/ wijken in balans. Binnen deze gehele woningbouwprogrammering stuurt de gemeente Zutphen op het borgen van een gehele sociale huurvoorraad van minimaal 30%. Binnen de gemeentelijke woningbouwprogrammering worden ook de plannen in ogenschouw genomen waar overwegend of een volledig sociaal programma wordt gerealiseerd. Door in het Afwegingskader woningbouw te werken met een flexibel percentage lukt het de gemeente om te sturen op de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal. Een aandeel van 25% sociale huur in het woningbouwprogramma Leesten-Schouwbroek is passend binnen de realisatie van de afspraken die zijn vastgelegd in de Woondeal.

In de uitwerking worden de exacte aantallen bepaald, waarbij de opgenomen percentages in de planregels leidend zijn. Hiermee wordt bijgedragen aan de woningbouwopgave die er speelt in Zutphen en in de regio. Op grond van het Afwegingskader woningbouw en de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 zijn de regels in de voorliggende wijziging omgevingsplan opgesteld. Op die manier wordt gewaarborgd dat ook daadwerkelijk het aandeel betaalbare woningen beschikbaar blijft voor de doelgroep en instand wordt gehouden conform de beleidsregel. Voor sociale huurwoningen geldt een instandhouding van tenminste 25 jaar na eerste ingebruikname en voor middenhuurwoningen, goedkope koopwoningen en betaalbare koopwoningen laag geldt een instandhouding van tenminste 10 jaar na eerste ingebruikname.

Woningcategorie	**Percentage op grond van beleid**	**Percentage in de planontwikkeling**	**Aantal woningen in de planontwikkeling**
Sociale huurwoning, inclusief woonwagenstandplaatsen	Afgerond 25-40%	24,7% (afgerond 25%)	ca 100 sociale huurwoningen 5 woonwagenstandplaatsen
Goedkope koopwoning, middenhuurwoning, betaalbare koopwoning laag	Afgerond 15-30%	22,4% (afgerond 22%)	ca 51 goedkope koopwoningen ca 44 betaalbare koopwoningen laag
Betaalbare koopwoning hoog	Afgerond 10-40%	24%	ca 102 betaalbare koopwoningen hoog
Vrije sector	Maximaal 30%	28,9% (afgerond 29%)	ca 118 vrije sector woningen
Totaal		**100%**	**420 woningen**

Het initiatief is passend binnen het Afwegingskader woningbouw en de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024.

3.4.4 Omgevingsplan

Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen tijdelijk deel omgevingsplan (archeologieverordening (artikel 38, Monumentenwet 1988), geurverordening (artikel 6, Wet geurhinder en veehouderij), verordening afvoer regen- en grondwater (artikel 10.32a, Wet milieubeheer), hogere waarde besluiten (artikel 110a, Wet geluidhinder), vastgestelde veiligheidscontouren (artikel 14, Besluit externe veiligheid inrichtingen) en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden. Om te bepalen of het initiatief past binnen het omgevingsplan, wordt getoetst aan het voorheen geldende bestemmingsplan dat één op één is overgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan heeft het plangebied de volgende functies:

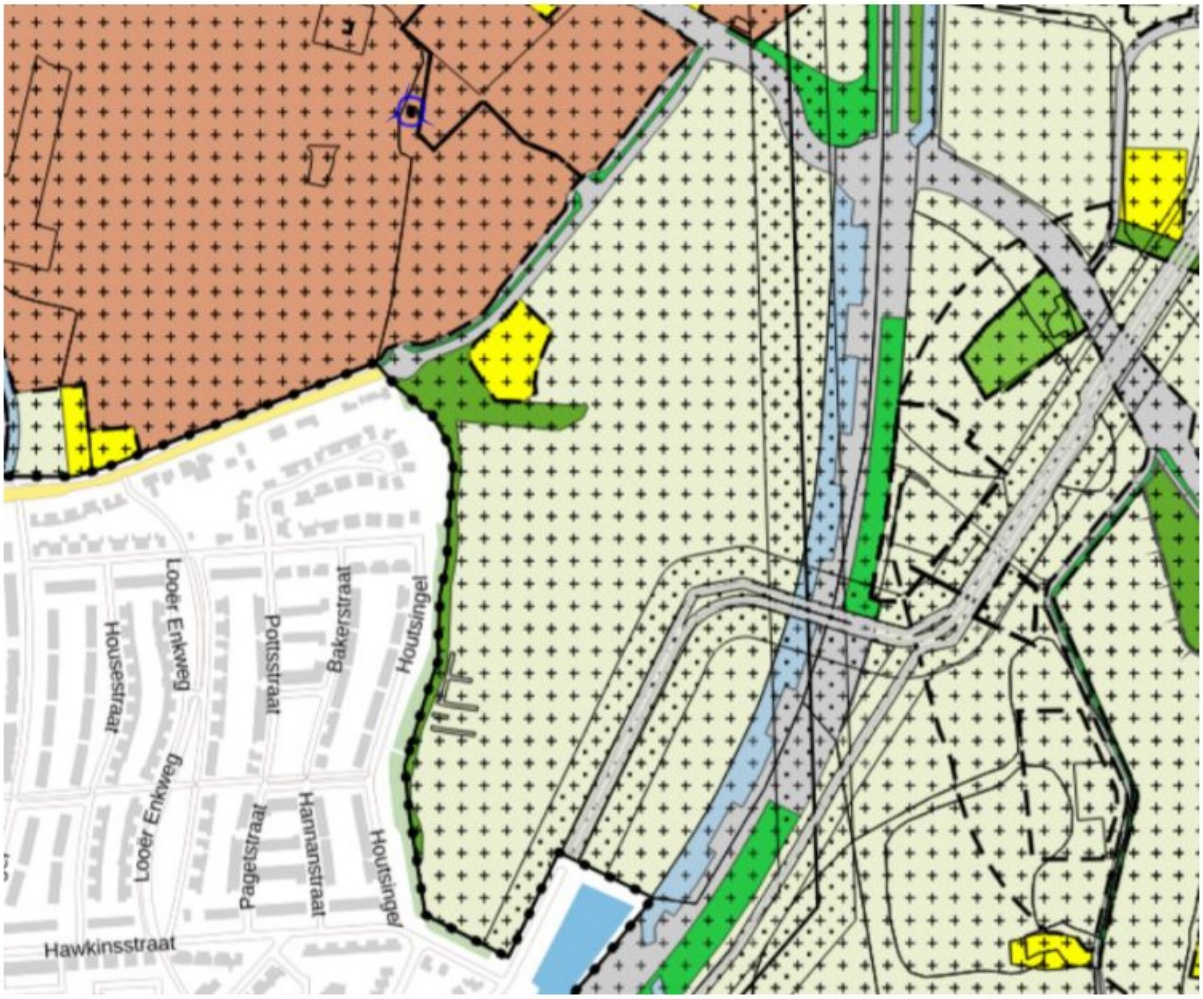
- Agrarisch
- Bos
- Wonen
- Woongebied - 1
- Verkeer
- Water

Ook het gedeelte waar de waterwoningen komen heeft de functie Water.

Tevens gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde
- Waarde - Bos en landgoederen
- Leiding - Buisleidingstrook
- Leiding - Hoogspanningsverbinding
- Leiding - Gas

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.





Uitsnede vigerende planologische situatie (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn zowel de gebruiks- als bouwmogelijkheden niet afgestemd op de ontwikkeling van een woonwijk en de daarbij behorende voorzieningen. Met onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt dit bouw- en gebruiksrecht toegevoegd.

3.4.5 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De activiteit past binnen de doelstellingen en het beleid van de gemeente. De ontwikkeling is echter in strijd met de regels van het omgevingsplan. Daarom wordt het omgevingsplan gewijzigd waarvoor onderhavige onderbouwing is opgesteld.

Hoofdstuk 4 Veilige en gezonde fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de aspecten die samen bepalend zijn voor de vraag of met de voorgenomen ontwikkeling een veilige en gezonde fysieke leefomgeving ontstaat en behouden blijft voor nu en in de toekomst. Voor de uitgevoerde onderzoeken is het VO als basis gebruikt waarin 425 woningen zijn opgenomen.

4.1 Weging van het waterbelang

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de omgevingswaarden ten aanzien van water zijn als volgt onderverdeeld:

- *Rijk:* omgevingswaarden voor (1) waterkwaliteit, (2) zwemwaterkwaliteit, (3) veiligheid van primaire waterkeringen en (4) de veiligheid van andere dan primaire waterkeringen, voor zover die in het beheer zijn bij het rijk (2.15 Ow);
- *Provincie:* omgevingswaarden voor de veiligheid van (1) bij de omgevingsverordening aangewezen andere dan primaire waterkeringen die niet bij het rijk in beheer zijn en (2) de gemiddelde overstromingskans per jaar van bij de omgevingsverordening aangewezen gebieden met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop (niet bij het rijk in beheer zijnde) regionale wateren moeten zijn berekend (2.13 Ow);
- *Gemeente:* gemeenten kunnen ook zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is dient ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de eerdere, verplichte watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. In elk geval worden de wateraspecten beschreven en wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor de ontwikkeling moeten worden getroffen. Over het initiatief wordt advies gevraagd aan de betrokken waterbeheerder.

Planspecifiek

Algemeen

Ten aanzien van de ontwikkeling is wateradvies opgevraagd bij het waterschap middels hetwateradvies.nl. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage 2.

Wateranalyse en -huishoudingsplan

Om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige situatie van het plangebied is voor het planvoornemen een waterhuishoudkundige analyse (bijlage 3) opgesteld, waarbij kansen en knelpunten voor het initiatief in kaart zijn gebracht. Naar aanleiding van de analyse is een waterhuishoudingsplan, inclusief rioolplan, opgesteld. Dit plan is opgenomen in bijlage 4. Uit het plan volgt dat het “klimaatrobuust” is waarmee bedoeld wordt dat het goed kan inspelen op perioden van veel (regen)water als ook droogte door het gebiedseigen regenwater op te kunnen vangen en lang vast te houden.

Wateradvies
Ten aanzien van de ontwikkeling heeft intensief overleg met het waterschap plaatsgevonden. Het waterschap heeft bij het opstellen van het Voorlopig stedenbouwkundig Ontwerp (VO) geadviseerd over de wateropgave op deze locatie. Het waterschap kan zich vinden in de opzet van dit plan, met uitzondering van de waterwoningen. Om de waterbergende functie van het gebied te behouden, de planlocatie is immers laag gelegen, is de parkzone langs de watergang op een aantal plekken mede bedoeld voor waterberging. In dat gebied zijn dan ook geen woningen en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen voorzien. Op de verbeelding en in de planregels is deze waterbergende functie aangeduid. Bij de latere uitwerking en realisatie in het veld vindt binnen de reguliere overlegstructuren verdere afstemming plaats met het waterschap.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.2 Activiteiten en milieuzonering

Bedrijven (die milieubelastende activiteiten uitvoeren/ ondernemen) kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe gevoelige functie nabij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Ook zorgt dit ervoor dat (bestaande) bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. De publicatie “Bedrijven Milieuzonering” van de VNG is, zeker ook gezien jurisprudentie, een goed houvast hierbij. De in deze publicatie genoemde richtafstanden tussen gevoelige functies en milieubelastende activiteiten gelden voor gemiddelde situaties. Er kunnen omstandigheden zijn waarom er toch van een andere afstanden uitgegaan kan of moet worden.

Op weg naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is door de VNG een nieuwe publicatie uitgegeven: Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2023. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieunormen in plaats van milieucategorieën. Deze nieuwe publicatie is nog niet beschikbaar. Daarom wordt tot dat moment nog gewerkt met de brochure Bedrijven en Milieuzonering om een eerste inschatting te maken van de milieugevolgen van en voor omliggende bedrijven bij een ruimtelijke ontwikkeling waar gevoelige functies worden opgericht..

Planspecifiek
De nieuwe woningen betreffen nieuwe milieugevoelige objecten. In de onderstaande tabel zijn de omliggende milieubelastende activiteiten en de bijbehorende richtafstanden uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' weergegeven. Geurhinder in relatie tot veehouderijen blijft in deze paragraaf buiten beschouwing. Dit wordt behandeld in paragraaf 4.5.

Functie (adres)	Milieucategorie	Grootste richtafstand (maatgevend aspect)	Feitelijke afstand tot plangebied
Psychiatrisch centrum	1	10 m	ca. 25 m
Opslag provinciale waterstaat	2	30 m	ca. 110 m
Scouting	2	30 m	ca. 30 m
Begraafplaats	1	10 m	ca. 20 m

Uit voorgaande tabel blijkt dat aan de relevante richtafstanden wordt voldaan. Daarbij worden de toekomstige woningen op een grotere afstand van de bedrijven/inrichtingen gerealiseerd dan de kleinste afstand van het

bedrijf tot het plangebied. Tevens is ten aanzien van lichthinder advies opgevraagd bij de Omgevingsdienst Achterhoek (bijlage 5). Hieruit volgt dat de realisatie van woningen op voldoende afstand van de omliggende lichtbronnen geschiedt. De lichtbronnen vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gelet op het voorgaande kan hinder als een gevolg van de in de omgeving aanwezige activiteiten worden uitgesloten. Tevens leidt het initiatief niet tot belemmeringen voor deze bedrijven/inrichtingen.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.3 Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn er voor het aspect bodemkwaliteit instructieregels opgenomen in het Bkl. De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

- de bodem te beschermen tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- de resterende historische verontreinigingen en aantastingen duurzaam en doelmatig te beheren.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast (bodemkwaliteitskaart) en neemt dit op in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Planspecifiek
Ten aanzien van de ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 6). In het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vastgesteld en is nagegaan of er mogelijke gebruiksbeperkingen bestaan in relatie tot het beoogde gebruik. Uit het onderzoek komen geen resultaten naar voren die aanleiding bieden tot het treffen van nader onderzoek. Dit geldt voor het gehele plangebied tot aan het gronddepot, als ook de gedempte watergang en de voormalige boerderij. Voor het gedeelte van het gronddepot geldt dat de bodem onder geheel Leesten grond betreft met de kwaliteit AW2000 (schone grond). Er is geen aanwijzing dat dit gedeelte niet van voldoende kwaliteit is voor de beoogde woonfunctie. Daarmee levert het aspect bodem geen belemmeringen op ten aanzien van het initiatief.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.4 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl en zijn de 'omgevingswaarden richtlijn luchtkwaliteit' opgenomen in paragraaf 2.2.1.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een resultaatverplichting;
- het initiatief leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het initiatief draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

Niet in betekenende mate (NIBM)
Voor een activiteit die niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een initiatief binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het initiatief binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een initiatief binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een initiatief de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een initiatief in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Aandachtsgebieden
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 (aandachtsgebieden voor zowel stikstofdioxide als fijnstof) en lid 3 (aandachtsgebieden voor fijnstof) Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 (aanwijzing agglomeraties richtlijn luchtkwaliteit en richtlijn gevaarlijke stoffen in de lucht) Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

Op plekken waar mensen relatief kort verblijven, als het gaat om arbeidsplaatsen (bedrijventerreinen en bedrijfswoningen) en op locaties waar mensen niet kunnen komen is toetsing aan de omgevingswaarden voor luchtkwaliteit niet nodig.

Planspecifiek
Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief
Het dichtstbijzijnde toetspunt voor luchtkwaliteit bij het plangebied is de receptor wegverkeer 51468751_15570029 (gelegen aan de N314). In de tabel hieronder zijn de totale concentraties van stikstofdioxide, fijnstof en de fijnere fractie van fijnstof weergeven.

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	14,1 µg/m^3	15,9 µg/m^3	8,7 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

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

Bijdrage van het initiatief
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van een beperkte omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, vergelijkbaar met 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het initiatief is te concluderen dat dit initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof kan daarom achterwege blijven. Tevens ligt het plangebied niet binnen de genoemde aandachtsgebieden (artikel 5.51 luchtkwaliteit in aandachtsgebieden) voor stikstofdioxide en/of fijnstof.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.5 Geur

In de regelgeving is bepaald dat een omgevingsplan erin voorziet dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw (artikel 5.91 Bkl) aanvaardbaar moet zijn (artikel 5.92, tweede lid, Bkl). In artikel 5.91 van het Bkl is de definitie van een geurgevoelig gebouw opgenomen. Het gaat dan in ieder geval om woningen, onderwijsinstellingen, gebouwen met gezondheidszorgfuncties en kinderopvang met bedgebied (wat inhoudt dat er slaapgelegenheid is). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente moet onder de Omgevingswet rekening houden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

De activiteiten dienen te voldoen aan de regels die in het tijdelijk omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit/inrichting die/dat voorheen onder het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, dan gelden de regels uit de Bruidsschat. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS).

Voor geur zijn er voor dierenverblijven voor landbouwhuisdieren specifieke instructieregels waar de gemeente zich aan moet houden. In deze instructieregels zijn voor landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor, twee typen normen opgenomen: standaardwaarden en grenswaarden. In een omgevingsplan kan de gemeente afwijken van deze standaardwaarden, zolang dit onder de gestelde grenswaarden blijft.

Geurgevoelig gebouw	Standaardwaarde	Grenswaarde
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	2,0 ouE/m^3	8,0 ouE/m^3
Gelegen binnen de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	3,0 ouE/m^3	14,0 ouE/m^3
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en buiten een concentratiegebied	8,0 ouE/m^3	20,0 ouE/m^3
Gelegen buiten de bebouwingscontour geur en binnen een concentratiegebied	14,0 ouE/m^3	35,0 ouE/m^3

Tabel Standaardwaarde en grenswaarde toelaatbare geur (ouE/m3 als 98-percentiel) door houden landbouwhuisdieren met geuremissiefactor op een geurgevoelig gebouw

In het Bkl wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden en binnen en buiten de bebouwingscontour. Het onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden

valt terug te voeren op een verschil in de relatie tussen geurbelasting en geurhinder. Het RIVM geeft aan dat er geen gezondheidskundige grenswaarden zijn voor geurbelasting of geurhinder. Welk percentage door geur gehinderde omwonenden aanvaardbaar is, is een beleidsmatige keuze.

Voor dieren waarvoor in de Omgevingsregeling geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden gelden afstandseisen. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand).

Planspecifiek
Met onderhavig initiatief worden geurgevoelige functies mogelijk gemaakt. In het kader van de ontwikkeling is advies uitgebracht door de Omgevingsdienst Achterhoek (zie bijlage 7). Uit de rapportering blijkt dat het woon- en leefklimaat in het plangebied voldoet aan de eisen met betrekking tot de voor- en achtergrondbelasting vanwege de aanwezigheid van verschillende agrarische bedrijven omdat negatieve effecten ten aanzien van de meeste in de omgeving gelegen veehouderijen op voorhand kunnen worden uitgesloten. Ten aanzien van de manege en melkveehouderij aan de Rouwbroekweg 2 is in het ontwerp rekening gehouden met de aan te houden afstand van 50 m. De afstand is 80 m. Hiermee zijn belemmeringen ten aanzien van het initiatief als gevolg van geur van deze veehouderij eveneens uit te sluiten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.6 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels van het Bkl over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige functies. In het Bkl zijn instructieregels opgenomen hoe om te gaan met geluid m.b.t. geluidgevoelige functies en stiltegebieden. Bij geluidgevoelige functies gaat het om gebouwen ten behoeve van functies zoals wonen, onderwijs of zorg. Voor andere gebouwen (functies) of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In de bruidsschat is het onderdeel geluid geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig functie die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden).

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid en staan in de volgende tabel.

Geluidbronsoort		**Standaardwaarde, in dB.**	**Grenswaarde, in dB.**
Rijks- en provinciale wegen. In Lden		50	60
Gemeente- en waterschapswegen. In Lden		53	70
Hoofd- en lokale spoorwegen. In Lden		55	65
Industrieterrein	Lden	50	55
	Lnight	40	45

Standaardwaarde en grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw bij toelaten geluidbron, Tabel 3.34 en.3.35 Bkl

Het bevoegd gezag moet voorzien in een aanvaardbaar geluidsniveau door een lokale (spoor)weg op een geluidgevoelig gebouw (artikel 5.78l, lid 2 Bkl). De kans op gezondheidsschade is klein als het geluid voldoet aan de standaardwaarde. Minder geluid dan de standaardwaarde of het geluid op het tijdstip van de wijziging van het omgevingsplan, is aanvaardbaar (artikel 5.78m, lid 1 en lid 2 Bkl). Het bevoegd gezag mag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit moet dan voldoen aan de eisen uit de instructieregels (artikelen 5.78m tot en met 5.78q Bkl). Op grond van artikel 5.78, lid 3 Bkl bepaalt het omgevingsplan dat de waarden gelden:

- op een aangewezen geluidgevoelig gebouw:
  1. op de gevel, als het gaat om een aanwezig geluidgevoelig gebouw
  2. op de locatie waar een gevel mag komen, als het gaat om een nieuw te bouwen geluidgevoelig gebouw
- op de begrenzing van de locatie voor het plaatsen van een woonschip of woonwagen
- in geval van een binnenwaarde, in een geluidgevoelige ruimte.

Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geen geluidbeperkende maatregelen kan treffen om aan de standaardwaarde te voldoen (artikel 5.78n, lid 1, onder a Bkl);
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk heeft beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen (artikel 5.78n, lid 1b Bkl);
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overweegt die financieel doelmatig zijn en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan (artikel 5.78n, lid 2 Bkl);
4. besluit tot geluidwerende maatregelen als het geluid in een geluidgevoelige ruimte hoger is dan de grenswaarde in geluidgevoelig ruimte (binnenwaarde) (artikel 3.52 Bkl). De karakteristieke geluidwering van deze ruimte is minstens 3 dB groter dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en de grenswaarde. Deze grenswaarde in geluidgevoelig ruimte is meestal 36 dB. In een beperkt aantal bestaande situaties is de grenswaarde 41 dB (artikel 3.52, lid 1, onder a sub 1 Bkl);
5. het gecumuleerd geluid beoordeelt (artikel 5.78p Bkl);
6. het gezamenlijk geluid bepaalt (artikel 5.78q Bkl).

De geluidsregels van het Bkl zijn alleen van toepassing bij het realiseren van geluidgevoelige functies binnen een geluidsaandachtsgebied. Dit omvang van dit aandachtsgebied is afhankelijk van de verkeerdrukte, rijsnelheid, afstand van de locatie tot de weg en eventuele afschermende bebouwing.

Geluidsaandachtsgebied	**Breedte (m)**
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder	100
Weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u	200
Weg bestaande uit 3 of meer rijstroken	350
Lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen	200
Lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen	350

Tabel: Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf, artikel 17.5 omgevingsregeling

Wegen met een verkeersintensiteit van in elk geval minder dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal als kalenderjaargemiddelde hebben geen aandachtsgebied.

Planspecifiek

Voorliggend plan maakt geluidgevoelige bebouwing (woningen) mogelijk en een nieuwe ontsluiting van het plangebied. Om de geluidsituatie ter plaatse te beoordelen is een akoestisch onderzoek (bijlage 8) uitgevoerd.

Op basis van de eerdere akoestische verkenning is tijdens de ontwerpfase van het plan rekening gehouden met de akoestische situatie, omdat uit het onderzoek blijkt dat op enkele plekken de grenswaarden worden overschreden. Het Voorlopig stedenbouwkundig Ontwerp (VO) is dan ook daarop aangepast.

Het geluid door de gemeentelijke wegen is hoogstens 53 dB. Dit past binnen de streefwaarde uit het gemeentelijke beleid en het Bkl. Het geluid door de provinciale wegen is op één appartementencomplex hoogstens 64 dB. Deze waarden zijn boven de standaardwaarde en grenswaarde uit het Bkl. Deze waarde voldoet wel aan de grenswaarde uit het gemeentelijke beleid (68 dB). Op de andere blokken langs de oostrand van het plangebied is het geluid hoogstens 59 dB. Bij geluid hoger dan de streefwaarde heeft de gemeente de volgende aanvullende voorwaarden:

- Minimaal één geluidluwe gevel met te openen delen grenzend aan de buitenlucht.
- Minimaal één buitenruimte aan de geluidluwe zijde.

De oostgevel van de woningen aan de oostzijde van het plan ondervindt geluid boven de standaardwaarde door de provinciale weg. De westgevel van de woningen is geluidluw. Bij het realiseren van de buitenruimte moet ervoor gezorgd worden dat de buitenruimte (ook) aan deze zijde ligt.

Voor de appartementen in het zuiden van het plangebied die nabij de rondweg zijn gelegen, zijn dan ook maatregelen aan de gevel nodig omdat hier de grenswaarden worden overschreden. Met behulp van bouwtechnisch maatregelen zijn er voldoende mogelijkheden beschikbaar, zoals het toepassen van dove gevels en geluidluwe zijdes, om een goed binnenniveau en acceptabel woon- en leefklimaat te garanderen. Dit kan bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen worden bepaald door middel van een onderzoek naar gevelwering. Om te waarborgen dat voldoende bouwkundige maatregelen aan de gevel worden toegepast, is hier in de planregels in voorzien. Andere maatregelen zoals afschermende voorzieningen/ geluidmaatregelen zijn vanwege stedenbouw en landschap niet wenselijk.



Resultaten provinciale wegen op plan (bron: akoestisch onderzoek Adviesbureau De Haan)

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Bkl. De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan *in acht genomen*. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

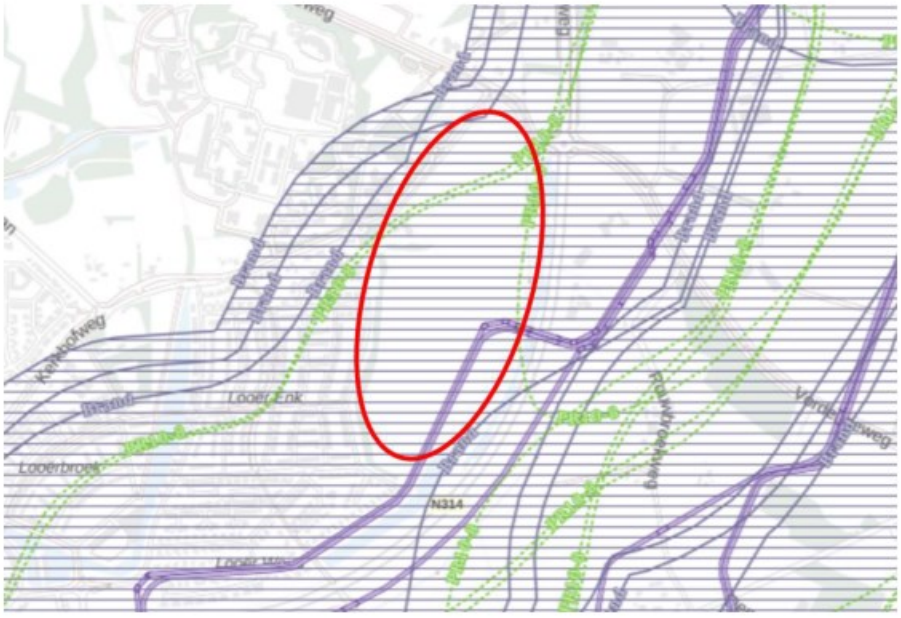
Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Dit zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM). Aandachtsgebieden zijn er voor de scenario's brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden er dus altijd aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl). Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Uitgangspunt is dat personen buiten een aandachtsgebied in een gebouw (dat voldoet aan de eisen uit het BBL) voldoende zijn beschermd tegen de mogelijke effecten van een grootschalig ongeval met gevaarlijke stoffen bij de risicobron.

Planspecifiek

Met onderhavig initiatief worden kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Via de website atlasleefomgeving.nl kunnen de in de omgeving van het plangebied gelegen risicobronnen inzichtelijk worden gemaakt. Navolgende afbeelding geeft hiervan een weergave, met het plangebied rood omcirkeld.



Risicokaart (bron: atlasleefomgeving)

Uit de risicokaart blijkt dat er relevante risicobronnen nabijgelegen zijn. Het plangebied ligt binnen de PR-contour en aandachtsgebieden van de hogedrukaardgasleidingen. Gelet op deze situatie is eerder een vooradvies opgevraagd dat is opgenomen in bijlage 9 en bijlage 10 en is vervolgens in samenspraak met de omgevingsdienst en de VNOG voor het plangebied onderzoek verricht (bijlage 11). De adviezen zijn vanuit het sectorale aspect omgevingsveiligheid negatief vanwege de ligging van het plangebied in aandachtsgebieden.

Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het plangebied. Voor alle aardgasleidingen geldt dat het groepsrisico in de huidige situatie kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Na planrealisatie neemt het groepsrisico van de gasleidingen die door het plangebied lopen toe, maar blijft ruimschoots onder de oriëntatiewaarde. Ondanks dat is het nodig om het groepsrisico te verantwoorden en aan te geven of en waarom het groepsrisico acceptabel is in relatie tot de gehele planontwikkeling. Om het groepsrisico te verantwoorden wordt gebruik gemaakt van het stappenplan van het RIVM. Zie daarvoor bijlage 11 zijn vormgegeven in overleg met de adviseurs (ODA en VNOG). De integrale afweging vindt plaats in hoofdstuk 6.

De VNOG adviseert over een aantal aspecten die van belang zijn om mee te wegen in de planontwikkeling en kunnen bijdragen aan het verkleinen van het risico. Binnen het brandaandachtsgebied zijn de overlevingskansen bij een incident met fakkelbrand als gevolg van een lekkage zonder adequate bescherming of tijdige evacuatie namelijk uiterst gering. Dit vormt een belemmering voor de zelfredzaamheid van bewoners als ook voor de inzetbaarheid van hulpdiensten vanwege het aspect hitte. Vanwege de ligging van de appartementencomplexen en daarmee de hoeveelheid personen op korte afstand van de gasleidingen, bepaald en vastgelegd in het VO, wordt geadviseerd om tenminste risicobeperkende maatregelen toe te passen. Brandwerende maatregelen hebben enkel effect bij woningen op ca 200 m afstand. Dit kan middels het aanwijzen van een brandvoorschriftengebied. Voor de woningen binnen 200 m afstand van de gasleidingen hebben brandwerende maatregelen geen effect omdat de materialen binnen deze afstand direct vlam zullen vatten. Risicobeperkende maatregelen zijn veelal organisatorisch van aard en hebben betrekking op de volgende onderwerpen.

Bestrijdbaarheid
Het is vanuit bestrijdbaarheid van een incident belangrijk dat er voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn. Dit wordt in de civiel technische uitwerking van het plan vormgegeven in samenwerking met de VNOG/ Brandweer.

Zelfredzaamheid
De zelfredzaamheid van bewoners is eveneens van belang bij een calamiteit. Appartementencomplexen zijn lastiger te evacueren dan grondgebonden woningen. Het is dan ook zo dat de zelfredzaamheid zo groot mogelijk kan zijn door actieve informatie over vluchtroutes en een handelingsperspectief bij incidenten. Dit wordt verder vormgegeven in samenwerking met de Gasunie en VNOG/Brandweer.

Bereikbaarheid en hulpverlening
In het ontwerp is rekening gehouden met de ligging van de buisleidingen en het bijbehorende belemmeringengebied. De woningen zijn hierbuiten gepositioneerd. Zie de afbeelding in paragraaf 4.6. Dit is een harde voorwaarde vanuit de leidingbeheerder. Hierdoor bestaat er ruimte voor onderhoud én op deze manier blijven de leidingen ongestoord liggen wat bijdraagt aan het voorkomen van incidenten.
Daarnaast is de ontsluiting van de wijk gepositioneerd aan de noordzijde van het plangebied en zijn er verbindingen/ doorgangen naar Leesten(-Oost). Deze routes worden allen ingericht op een manier dat evacuatie en hulpverlening mogelijk is.

De ligging en de effecten van de hoogspanningsleiding wordt nader beschouwd in paragraaf 4.9.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.8 Trilling

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Trilling wordt gezien als een milieubelastende activiteit. In het omgevingsplan neemt de gemeente regels op voor trillingen door milieubelastende activiteiten. Vastgelegd wordt welke trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Bkl.

Een trillinggevoelig gebouw is een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:
a. woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
b. onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
c. gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
d. bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen trillingen. Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 22.87a van de Bruidsschat.

Planspecifiek
In de ruime omgeving van het plangebied zijn geen activiteiten aanwezig die trillingen kunnen veroorzaken zoals grote wegen, spoorlijnen en/of industriële machines.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.9 Kabels en leidingen

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:
- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- aardgasleidingen afhankelijk van druk;
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabricaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Planspecifiek
Ten aanzien van de aanwezigheid van hoogspanningskabels is een magneetveldonderzoek (bijlage 12 en 13) uitgevoerd. De specifieke magneetveldzones op 1 meter boven maaiveld hebben aan beide zijdes van de masten een breedte variërend tussen 105 en 110 meter ten opzichte van het hart van de hoogspanningslijn. In het ontwerp voor de woonwijk is rekening gehouden met deze magneetveldzones, zoals ook zichtbaar is op de afbeelding in paragraaf 4.6. Hiermee leveren de hoogspanningskabels met bijbehorend magneetveld geen belemmeringen op ten aanzien van het initiatief.

De buisleidingen zijn reeds behandeld in het kader van omgevingsveiligheid (paragraaf 4.7).

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

4.10 M.e.r.-beoordeling

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit.

In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één m.e.r.-beoordelingsprocedure. Beoordeling of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling plaats moet vinden volgt uit Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

1. De eerste stap is te kijken of het project past binnen de omschrijving van een project in kolom 1.
2. Vervolgens moet gekeken worden of in kolom 4 'de omgevingsvergunning' of 'het omgevingsplan' staat. Het omgevingsplan is relevant als in het plan vergunningplichtige activiteiten worden aangewezen.
3. Als bovenstaande stappen van toepassing zijn op het project, moet bepaald worden of voor het project een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt. Dit gebeurt door te kijken naar de kolommen 2 en 3.
    a. Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 2? Dan geldt voor het project een 'project-mer-plicht'.
    b. Voldoet het project aan de voorwaarden van kolom 3? Dan geldt voor het project een 'project-mer-beoordelingsplicht'.

Als er voor het project een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een omgevingsplanactiviteit, dan wordt die omgevingsvergunning aangemerkt als het besluit in plaats van het besluit tot vaststelling van een omgevingsplan. Dit volgt uit artikel 11.8 onder 3 van het Omgevingsbesluit. Daarmee geldt er dus ook voor omgevingsvergunningaanvragen die niet in kolom 4 staan wel de mer-(beoordelings)plicht.

Planspecifiek
Het onderhavige initiatief behelst de ontwikkeling van maximaal 420 woningen. Dit valt onder een stedelijk ontwikkelingsproject (categorie J11 Bijlage V Omgevingsbesluit). Het opstellen van een mer-beoordelingsnotitie is daarom nodig. Deze is opgenomen in bijlage 14. Hierin is geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke milieueffecten, mede gebaseerd op de diverse onderzoeken. Het plan is niet mer-plichtig.

4.11 Explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie. Het grondgebied van de gemeente Zutphen heeft in de Tweede Wereldoorlog zwaar onder vuur gelegen. Bij eventuele grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid gezocht te worden naar niet gesprongen explosieven (NGE). Met behulp van het explosievenonderzoek worden de aanwezigheid en risico's van explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in kaart gebracht.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de Arbowetgeving en is in het kader van de planologische procedure niet juridisch afdwingbaar. Het is echter te allen tijden de verantwoordelijkheid van de eigenaar van de grond om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving.

Planspecifiek

Uit de risicokaart van de gemeente Zutphen blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van schermutselingen, bombardementen, vondsten of andere zaken waardoor het terrein verdacht zou kunnen zijn op niet-gesprongen explosieven. De kans op toevalstreffers is niet groot. Bij de uitvoering van de werkzaamheden wordt het werkprotocol spontane vondst toegepast. Hiermee is de veiligheid voldoende gewaarborgd.

Hoofdstuk 5 Goede omgevingskwaliteit

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze een goede omgevingskwaliteit wordt gewaarborgd en verder ontwikkeld door de voorgenomen ontwikkeling. Voor de uitgevoerde onderzoeken is het VO als basis gebruikt waarin 425 woningen zijn opgenomen.

5.1 Zorgvuldig ruimtegebruik

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Bkl regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Raad van State heeft ook aangegeven dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen in de vorm van een terrein met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² of een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte kleiner dan 500 m².

De Ladderonderbouwing beschrijft de behoefte aan de ontwikkeling. 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. De aard en omvang van de ontwikkeling bepalen het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte wordt afgewogen.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief voorziet in meer dan 12 woningen, waardoor er sprake is van een een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiermee van toepassing. Navolgend wordt ingegaan op de behoefte en locatie van het initiatief.

Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte
Tot en met 2030 moet Gelderland circa 104.000 nieuwe woningen bouwen, waarvan bijna 66.500 betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Om dit te realiseren zijn er in Gelderland 6 Woondeals afgesloten. Voor de woondeal wordt verwezen naar paragraaf 3.3.2. Ook uit de gemeentelijke prognose (Woonbehoefteonderzoek Companen (2023) blijkt een actuele en structurele behoefte aan nieuwe woningen in diverse segmenten. Voor de komende jaren is in Zutphen een woningbouwopgave voorzien van ruim 5.000 woningen tot 2040, waarvan een aanzienlijk deel in de periode tot 2030 gerealiseerd moet worden. Binnen deze opgave is er een sterke behoefte aan grondgebonden gezinswoningen in het midden- en betaalbare segment (voor de jonge gezinnen die zich graag vestigen in Zutphen), en is er een vraag naar appartementen in verschillende prijsklassen (gericht op behoud van jongeren en doorstroming ten behoeve van vergrijzing). In paragraaf 3.4.3 is toegelicht dat het initiatief passend is binnen het Afwegingskader woningbouw, waarmee aangetoond is dat het initiatief een aanzienlijke bijdrage levert op het behalen van de ambities naar voldoende woningen, die tevens betaalbaar zijn en passen bij de demografische opbouw van Zutphen (vergrijzing, toenemende eenpersoonshuishoudens). Hierdoor wordt een initiatief gerealiseerd dat in aantal en in woningtypen aansluit bij de behoeften.

Locatie
De gemeente Zutphen zet maximaal in op binnenstedelijke woningbouw. Projecten zoals Noorderhaven, omgeving stationsgebied en transformaties in en om de binnenstad leveren een bijdrage aan de woningbouwproductie. Echter, de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied is beperkt. Verdichting en transformatie bieden slechts voor een deel uitkomst aan de opgave, mede vanwege ruimtelijke beperkingen, milieuzoneringen en de noodzaak tot functiemenging. Een groot deel van de binnenstedelijke projecten is bovendien complex, kent een langere doorlooptijd en zal niet in voldoende mate voorzien in de vraag. Dit maakt dat aanvullende uitbreidingslocaties noodzakelijk zijn om tijdig en adequaat in de woningbehoefte te voorzien. In de Omgevingsvisie is aangegeven dat deze locatie ingezet wordt als uitleglocatie van Zutphen. Op deze manier wordt de wijk Leesten afgerond. Het plangebied is gelegen tussen de bestaande woningbouw van Leesten en de rondweg met de hoogspanningsverbinding en gasleidingen als harde grens naar het landelijk gebied. Deze uitleglocatie is de enige aan deze zijde van de gemeente waar de gemeente zelf de regie op de woningbouw in de hand heeft en er op die manier kan worden voorzien in de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Ook in het Afwegingskader woningbouw en de regionale Woondeal is rekening gehouden met de afronding van de wijk Leesten, waar het gebied Leesten Schouwbroek als laatste onbebouwde gebied onderdeel van uitmaakt. De locatie leent zich dan ook goed voor een gedifferentieerde wijk met sociale huur, betaalbare koop en vrije sector, waarbij clustering van doelgroepen wordt vermeden. Hiermee ontstaat een sociaal en ruimtelijk evenwichtige wijk met aandacht voor leefbaarheid en een directe aansluiting op voorzieningen en openbaar vervoer. Bij de ontwikkeling wordt ingezet op een duurzame en klimaatbestendige wijk, met aandacht voor energiezuinige bouw, waterberging en groenstructuren. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities op het gebied van duurzame verstedelijking. De ontwikkeling vindt daarmee plaats op een locatie passend bij het beleid in de gemeente Zutphen.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.2 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van projecten onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

De Erfgoedwet en de Omgevingswet vormen samen het fundament voor de duiding en de bescherming van het cultureel erfgoed. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt:
de *duiding* van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet;
de *omgang* met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet.

Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld via de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming).

Besluit kwaliteit leefomgeving
In het Bkl is ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is veelal opgenomen op de archeologische beleidskaart en/of de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal vertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Planspecifiek

Cultuurhistorie en landschap

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten zoals (rijks)monumenten aanwezig. Wel is ter plaatse van het plangebied een historische houtwal gelegen. Op basis van het omgevingsplan geldt ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Bos en landgoederen'. Met deze beide gegevens is in het ontwerp rekening gehouden. Op die manier vindt een ontwikkeling plaats die past bij de landschapsstructuren van het gebied en de cultuurhistorische waarden.

<u>Bos en landgoederen</u>

De gronden van het plangebied zijn in het vigerende omgevingsplan mede bedoeld voor het herstel en de ontwikkeling van landschappelijke waarden, waaronder het contrast tussen open weilanden en bossen, variatie in dichtheid en soorten binnen bossen, ecologische waarden en lange doorgaande wegen, karakteristieke landgoederen en formele landhuizen. Het plangebied bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit een losgelegen weiland tussen stedelijke bebouwing en de rondweg. De specifieke waarden ten aanzien van bos en landgoederen zijn hiermee ter plaatse nauwelijks aanwezig. Het initiatief heeft hierop geen invloed.

<u>Houtwal</u>

Ten aanzien van de bestaande historische houtwal die aan de westkant van het plangebied is gelegen, is een plan (bijlage 15) opgesteld waarbij rekening is gehouden met de ecologische en cultuurhistorische waarde van deze houtwal. Uitgangspunten daarbij zijn om de waarden van de wal te beschermen en/of te behouden. In het ontwerp van de wijk is rekening gehouden met deze uitgangspunten.

Archeologie

In het omgevingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde'. Archeologisch onderzoek is nodig als nieuwe ontwikkelingen bouwwerken mogelijk maken groter dan 10.000 m² en grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm onder maaiveld. Omdat deze grenswaarden met dit plan worden overschreden is archeologisch onderzoek voorafgaand aan het uitvoeren van werkzaamheden uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 16. Uit het onderzoek volgt dat het grootste gedeelte van het plangebied vrijgegeven kan worden waardoor er geen archeologische functie meer op het plangebied hoeft te rusten. Voor een aantal kleinere deellocaties geldt dat met nader onderzoek moet worden onderzocht wat de exacte waarde van deze gebieden is en wat daarop het vervolg is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd voordat de werkzaamheden plaatsvinden in het kader van het bouw- en woonrijp maken. Voor het gedeelte waar nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden, blijft de dubbelbestemming gelden.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.3 Ecologie

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgenomen in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijven ongewijzigd. Uitgezonderd van de toets ten aanzien van stikstof. Het beoordelen van de effecten van een planontwikkeling op beschermde gebieden is geregeld in artikel 11.6 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de nog te bepalen datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de huidige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft. In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten. Dit is door middel van het aanvullingsspoor Natuur gebeurd.

Soortenbescherming
Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, en op bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Planspecifiek
Ten behoeve van voorliggende ontwikkeling is een onderzoek gedaan naar deze aspecten. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van voorliggende paragraaf opgenomen.

Soortenbescherming
Op basis van de uitgevoerde Quickscan, waarvan het rapport is opgenomen in bijlage 17, kan niet worden uitgesloten dat de geplande ingreep leidt tot overtreding van verbodsbepalingen waardoor er sprake wordt van vergunningplichtige activiteiten omtrent beschermde soorten. Om die reden is in het rapport vervolgonderzoek geadviseerd. De uitkomsten van het vervolgonderzoek zijn opgenomen in bijlage 18.
Op basis daarvan is een aanvraag omgevingsvergunning bij de provincie als bevoegd gezag ingediend. Gelet op het voorgaande onderzoek en het opgestelde activiteitenplan met maatregelen is er geen reden om aan te nemen dat, mits de in het onderzoek en het activiteitenplan beschreven vervolgstappen genomen worden, deze vergunning niet verleend zou kunnen worden.

Tevens dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels kan worden voorkomen door de locatie buiten het broedseizoen bouwrijp te maken

Houtopstanden
Overtredingen ten aanzien van houtopstanden kunnen op basis van de Quickscan worden uitgesloten.

Gebiedsbescherming
Wat betreft stikstof is een ecologische beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie uitgevoerd (bijlage 19). Uit de beoordeling volgt dat bijdragen met betrekking tot stikstof dusdanig gering zijn dat significant negatieve effecten zijn uitgesloten. Het initiatief heeft geen invloed op de huidige situatie of de mogelijkheden om een verbetering van de instandhouding te bereiken. Met betrekking tot stikstof zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.4 Verkeer en parkeren

De omgevingsvisie van de gemeente moet een visie op verkeer en vervoer op gemeentelijk niveau bevatten. Het initiatief dient hieraan getoetst te worden. Daarnaast blijven de bekende richtlijnen vanuit het CROW bestaan.
Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt vaak voor een verandering van het aantal verkeersbewegingen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's (en evt. ook fietsen en/of scooters). Er mag geen onaanvaardbaar effect zijn.
De gemeente stelt parkeerbeleid op met daarin parkeernormen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. De activiteit dient dus aan het gemeentelijk beleid getoetst te worden.

Planspecifiek
Verkeer en ontsluiting
Ten aanzien van de ontwikkeling is een Quickscan verkeer uitgevoerd (bijlage 20). In dit onderzoek is gekeken naar de verkeersgeneratie vanwege de komst van de woningen. Uit het onderzoek volgt dat voor de drie mogelijke varianten voor de ontsluiting (zie paragraaf 2.2) verkeerskundig geen belemmeringen bestaan. Het ontsluiten van de wijk via deze weg leidt nergens tot een overbelaste situatie. De ontsluiting is gelegen op/aan de Kerkhofweg.

Parkeren
Voor de parkeernorm zijn de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan Zutphen welke zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Thematische herziening Standplaatsen Terrassen Evenementen Parkeren' van toepassing. In dit plan zijn de volgende parkeernormen opgenomen:

Soort woning	Parkeernorm (aantal parkeerplaatsen per woning)	Aantal te realiseren woningen	Parkeerbehoefte
Koopwoning vrijstaand	1,8	25	45 (eigen terrein)
Koopwoning twee-onder-één kap	1,7	30	51 (eigen terrein)
Koopwoning etage midden	1,4	30 appartementen betaalbaar laag en hoog	42 (parkeerhof openbaar gebied)
Koopwoning tussen/hoek	1,5	147 rijwoningen	220,5 (parkeerhoven en langsparkeren openbaar gebied)
Koopwoning etage goedkoop	1,2	33 appartementen goedkope koop	39,6 (parkeerhof openbaar gebied)
Sociale huurwoningen	1 per appartement 2 per woonwagenstandplaats	150 5	150 (parkeerhoven openbaar gebied) 10 (op het terrein van de woonwagenbewoners)

Op grond van bovenstaande is er behoefte aan 558,1 = 558 parkeerplaatsen voor de woningbouwopgave. Binnen het plangebied zijn deze allen ingetekend. Daarnaast is er voor ruimte gezorgd om meer parkeerplaatsen aan te leggen. In het voorlopig ontwerp zijn in ieder geval 59 + 20 parkeerplaatsen extra opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte en is er voldoende ruimte voor parkeren in het plangebied.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

5.5 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Het klimaat verandert en steeds vaker worden we geconfronteerd met de gevolgen, zoals hitte, droogte, extreme neerslag en overstromingen. Klimaatverandering is in een vergaand stadium en de effecten en risico's voor onze samenleving worden steeds groter. Aan de ene kant moeten we de uitstoot van broeikasgassen verminderen, zodat de opwarming beperkt blijft. Aan de andere kant is het noodzakelijk om ons als samenleving aan te passen en voor te bereiden op de reeds ingezette klimaatveranderingen en de gevolgen daarvan. Niet alleen om schade te beperken, maar ook om kansen te benutten.

De nationale opgave voor klimaatadaptatie is beschreven in het Bestuursakkoord Klimaatadaptatie en het Deltaplan Ruimtelijke Adaptatie met daarin een prominente rol voor gemeenten. Lokale gevoeligheden voor klimaatverandering moeten in kaart worden gebracht en als integraal onderdeel van beleid daadkrachtig worden aangepakt. Daarbij is het van belang zowel te kijken naar aanpassingen aan de bestaande openbare ruimte als naar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Planspecifiek
Op basis van de klimaateffectatlas is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen in het plangebied als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast

Uit de klimaateffectatlas blijkt dat bij het onderdeel wateroverlast er ter plaatse van het plangebied een toename van het aantal zeer natte dagen verwacht kan worden. Gemiddeld neemt de jaarlijkse neerslag toe, echter neemt de hoeveelheid neerslag in de zomer naar verwachting af ten opzichte de huidige situatie. Er is een kleine toename in de kans dat veel en langdurige regenval leidt tot grondwateroverlast in het plangebied door de lage grondwaterstand. Er wordt in deze ontwikkeling fors ingezet op waterberging en het tegengaan van wateroverlast. Met onderhavig plan wordt voldoende waterberging gerealiseerd, waarmee de kans op het optreden van wateroverlast beperkt wordt..

Hittestress

Uit de klimaateffectatlas blijkt dat bij het onderdeel hittestress er binnen het plangebied meer tropische dagen en langere hitte verwacht kan worden. De geplande nieuwbouw is goed geïsoleerd conform de huidige normen. Daarmee voldoen de woningen aan de toegenomen koelbehoefte die kan ontstaan als een gevolg van hittestress. Daarbij wordt het plangebied voor ruim 30 % ten behoeve van groen ingericht, ter voorkoming van hittestress en wateropvang.

Droogte

De klimaateffectatlas laat wat betreft droogte zien dat in het plangebied een hoger neerslagtekort verwacht kan worden. Dit heeft gevolgen voor de grondwaterstanden en droogtegevoeligheid van het gebied. Door het hemelwater in en rond het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. In het plangebied wordt hier fors op ingezet.

Overstroming

De klimaateffectatlas laat zien dat het plangebied op enige afstand tot de IJssel ligt. Ter plaatse van het plangebied is een kleine tot extreem kleine kans dat overstromingen optreden. In het geval van overstromingen bestaan binnen het plangebied voldoende mogelijkheden tot schuilen. Daarnaast wordt het plangebied goed ontsloten, waarmee de woningen bereikbaar zijn voor hulpdiensten.

Hiermee bestaat er voldoende inzicht in dit aspect dat wordt meegewogen in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 6 Conclusie

De Omgevingswet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en
- doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

Het Bkl bevat daartoe instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en de veiligheid tot doel hebben. Daarnaast kent het Bkl instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om het omgevingsplan te wijzigen moet worden aangetoond dat er met de wijziging sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In deze paragraaf wordt een conclusie getrokken ten aanzien van de integrale weging van de aspecten die bij een veilige en gezonde fysieke leefomgeving (uit hoofdstuk 4) en een goede omgevingskwaliteit (uit hoofdstuk 5) van toepassing zijn. Immers, één omgevingswaarde of –norm voor gezondheid en/of veiligheid bestaat er niet. Dit is een optelsom en weging van de verschillende deelaspecten. Dat laatste is van belang omdat bij gezondheid en veiligheid juist de cumulatieve beoordeling van deze sectorale aspecten van belang is.

Uit voorgaande hoofstukken blijkt dat er geen aspecten zijn die beperkend werken op de gewenste ontwikkeling. Ten aanzien van de aspecten geur, trilling, luchtkwaliteit en bodem worden geen normen overschreden.

Voor het aspect geluid geldt dat de ligging van het plangebied ten opzichte van de rondweg leidt tot een overschrijding van de grenswaarde ter plaatse van het geplande, grotere appartementencomplex. Het geluid op de gevels van de nieuwbouw past voor het overgrote deel binnen de waarden uit het Bkl. Het verplaatsen van deze nieuwbouw om wel te voldoen aan de grenswaarde is onderzocht, maar niet mogelijk. Geluidmaatregelen stuiten op bezwaren. Daar waar het geluid hoger is dan de grenswaarde, zijn niet-geluidgevoelige gevels nodig. Het gezamenlijke geluid is maximaal 64 dB. Cumulatie van geluid met andere bronnen is niet aanwezig. Door het nieuwbouwplan treedt geen indirect akoestisch effect van veranderd verkeer op. Het gemeentelijk geluidbeleid heeft als voorwaarde dat iedere woning een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte (geluid <=53 dB) moet hebben. De geluidwering van de gevels zorgt ervoor dat het geluid in de woningen voldoet aan de nieuwbouweisen van het Bbl en komt overeen met de voorwaarde uit het geluidbeleid. Bij het ontwerp van de appartementen die zijn gelegen nabij de rondweg en waar de belasting boven de grenswaarde is, moet middels maatregelen aan de gevel het binnenniveau worden bereikt. Aangezien dit technische en bouwkundige maatregelen zijn, zijn deze ook goed toe te passen. In de planregels is hierin voorzien zodat er een waarborg is dat hier een gezond en veilig woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.

Voor het aspect omgevingsveiligheid geldt dat de ligging van de gasleidingen met bijbehorende risico's wettelijk acceptabel zijn. De zorg voor een voldoende veilige en gezonde fysieke leefomgeving gaat in deze om het voorkomen of beperken van slachtoffers en/of schade. De locatie en de opgave van en voor dit plangebied (waaronder woningbouw in verschillende woningbouwcategorieën, parkeren, klimaat, water, groen, ecologie, kabels en leidingen) hebben geleid tot een stedenbouwkundige en landschappelijke invulling die het benodigde programma en de opgave voor dit gebied op een wenselijke manier invult. Door op een goede manier vluchtroutes, informatievoorziening en blusvoorzieningen te realiseren wordt het risico op slachtoffers

zoveel als mogelijk beperkt. Dit gebeurt op een zelfde manier als de naastgelegen delen van Leesten-Oost waar ook de ligging van de gasleiding vanuit omgevingsveiligheid een risico met zich mee kan brengen.

Er zijn geen belemmeringen vanuit een goede omgevingskwaliteit waarbij onevenredig waarden aangetast worden. Wel geldt voor ecologie en soortenbescherming dat maatregelen getroffen moeten worden.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat met de ontwikkeling bijgedragen wordt aan de beleidsdoelen van de gemeente ten aanzien van woningbouw. Dit is een zwaarwegend belang waarbij met de nodige maatregelen en aandachtspunten in de uitvoering en realisatie van de woonwijk een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kan worden gewaarborgd. Daarmee is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 7 Juridische toelichting

7.1 Inleiding

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) voor gemeenten die in de beginperiode van de Omgevingswet om enige reden nog niet in staat zijn om een omgevingsplan in STOP/TPOD op te stellen of te wijzigen. De TAM is primair bedoeld om urgente gebiedsontwikkeling te kunnen blijven faciliteren. Kort gezegd houdt TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek).

7.2 Juridische systematiek

Hoewel onderhavig initiatief gebruik maakt van bestaande techniek, wordt juridisch wel voldaan aan de regels van de Omgevingswet. De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding bij het plan. Dit plan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. De regels zijn onderverdeeld in een preambule en vier hoofdstukken:

- Preambule;
- Hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2: Functieregels;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels;
- Hoofdstuk 3: Overgangsregels.

7.3 Toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat in hoofdstuk 21 van het omgevingsplan een titel met nummer voor dit plan wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 21 van het omgevingsplan Zutphen. Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

In de regels staat ook de verhouding tot de rest van het tijdelijke deel van het omgevingsplan beschreven. Er is een voorrangsregel opgenomen waarin staat dat het bouw- en gebruiksrecht van dit plan op deze locatie voorgaat op het bouw- en gebruiksrecht zoals dat in de geldende bestemmingsplannen staat. Overige regels blijven gelden op basis van de geldende bestemmingsplannen.

7.4 Beschrijving per functie

Onderhavig initiatief kent de volgende functies:

- Bedrijf op de locaties voor de te realiseren nutsvoorzieningen;
- Groen op de locaties waar openbaar groen aanwezig is of wordt aangelegd;
- Tuin aan de voorzijden van de woningen;
- Verkeer op de locaties waar de verkeersfunctie komt, zoals de wegen, fietspaden die de verkeersafwikkeling in de wijk mogelijk moeten maken;
- Wonen op de locaties waar woningen zijn beoogd;
- Leidig - Gas op de locaties waar de huidige gasleidingen liggen;
- Leiding - Hoogspanningsverbinding op de locatie waar nu de hoogspanningsleiding is gelegen;

- Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde.

Bedrijf
De te realiseren nutsvoorzieningen hebben deze functie gekregen. De bijbehorende bouwregels bepalen de afmetingen van de te realiseren nutsvoorziening.

Groen
Deze bestemming is gegeven aan de belangrijke groenelementen in het plangebied, dat wil zeggen de parkstroken langs de waterpartijen, plantsoenen, boomgroepen, de houtwal en bermen langs wegen en vrij liggende wandel- en fietspaden. Om de waterbergende functie in de parkzone te behouden, zijn delen daarvan aangeduid ten behoeve van waterberging. Kleine groenelementen die deel uitmaken van de bestaande infrastructuur van wegen en parkeervoorzieningen zijn opgenomen in de functie 'Verkeer'. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, niet-zijnde gebouwen, ten behoeve van deze bestemming. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Tuin
De gronden vóór de voorgevelrooilijn en/of grenzend aan het openbaar gebied van de woningen hebben de functie Tuin gekregen. Op deze gronden mogen in principe geen gebouwen worden gebouwd. Met behulp van een omgevingsplanactiviteit kan hiervan worden afgeweken om wel de mogelijkheid te bieden voor het bouwen van kleine uitbouwen aan de woningen in de vorm van erkers, balkons, entreeportalen et cetera, waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 meter gemeten vanaf de voorgevel en er nog minimaal 2 meter vooruit over blijft.
De functie Tuin is tevens gegeven aan zijtuinen die grenzen aan de openbare weg. Dat betekent dat in deze zijtuinen geen aan- of bijgebouwen mogen worden gebouwd. Reden hiervoor is de wens om het ruimtelijk beeld en het huidige straatprofiel te bewaren. De grens van de functie Tuin ligt in het algemeen in het verlengde van de voorgevel van de woningen die daar haaks op staan. Met behulp van een omgevingsplanactiviteit kan hiervan worden afgeweken om bijbehorende bouwwerken op te richten, als dit ook vanuit het beeldkwaliteitsplan kan. Indien nodig worden met behulp van maatwerkvoorschriften nadere eisen gesteld aan de positionering en afmetingen van bijbehorende bouwwerken in deze functie Tuin.

Verkeer
Binnen deze functie liggen de wegen en straten die een afwikkelende functie van doorgaand verkeer hebben. Verder is deze functie gegeven aan de vrij liggende wandel- en fietspaden. Binnen de functie zijn infiltratievoorzieningen voor het hemelwater en kleine groenelementen toegelaten. Binnen de functie mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, niet-zijnde gebouwen.

Water
Deze gronden zijn bedoeld voor de waterhuishouding, meer in het bijzonder de aanwezige waterpartijen, inclusief oevers en taluds.

Wonen
De functie Wonen omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Door middel van een aanduiding op de verbeelding wordt onderscheid gemaakt tussen de onderstaande verschillende bebouwingsklassen:
- vrijstaande woningen;
- twee-aaneen woningen (halfvrijstaande en geschakelde woningen);
- aaneengebouwde woningen (rijenwoningen);
- gestapelde woningen;
- rug-aan-rugwoningen;

- levensloopbestendige woningen;
- woonwagenstandplaatsen.

In de planregels is bepaald dat voor betaalbare woningen een bepaald percentage moet worden opgericht. Dit is overeenkomstig het gemeentelijk beleid. Er kan zich een situatie voordoen dat het wenselijk is om deze percentages anders in te vullen. Met een omgevingsplanactiviteit is het mogelijk om de percentages voor de betaalbare woningen anders in te vullen. Dit kan en mag alleen als dit vanuit volkshuisvestelijk beleid nodig is en als daarbij de sociale samenhang van de buurt/ wijk niet in het gedrang komt.

Binnen de functie Wonen kunnen in beginsel twee vlakken worden onderscheiden:
- het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw (de woning zelf of de gestapelde woningen) wordt gebouwd;
- het gedeelte achter het hoofdgebouw (achtererf). Hier mogen uitbreidingen van het hoofdgebouw worden gebouwd in de vorm van aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

De hoofdgebouwen dienen binnen in het bouwvlak te worden gebouwd. De diepte van het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven. In de regels is daarnaast bepaald hoe hoog mag worden gebouwd. Voor bijbehorende bouwwerken gelden eveneens bouwregels.

Daarnaast is er een aanduiding opgenomen voor het realiseren van woonwagens. Ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' zijn uitsluitend woonwagens toegestaan. De bouwvlakken van de woonwagens zijn minimaal 5 m uit elkaar gelegen in verband met brandveiligheid. De bouwregels bepalen wat er gebouwd mag worden.

Voor het appartementencomplex in het zuiden van het plangebied is bepaald dat voor de aangeduide gevel die is gelegen aan de zijde van de rondweg een niet-geluidgevoelige gevel moet worden gerealiseerd (doelvoorschrift). Hier moeten dan ook bouwkundige, geluidbeperkende maatregelen getroffen worden om te voldoen aan het wettelijk bepaalde binnenniveau. Dit houdt verband met de gevelbelasting op deze gevel die boven de grenswaarde uitkomt. Aangezien dit een ontwerpopgave van het appartementencomplex is, wordt niet voorgeschreven welke maatregelen dit moeten zijn.

Aan huis verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten
In een woning en/of bijbehorende bouwwerken mogen beroepsmatige activiteiten worden uitgevoerd alsmede consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, tot een oppervlakte van maximaal 33,3 % van de woning met een maximum van 50 m². Het wonen moet de hoofdfunctie blijven. De oppervlakte die voor de genoemde activiteiten gebruikt wordt is altijd kleiner dan het woonoppervlak, inclusief aan- en bijgebouwen. Onder beroepsmatige activiteiten worden verstaan beroepen op het gebied van onder meer administratieve, juridische, (para-)medische of therapeutische dienstverlening of kunstzinnig of ontwerptechnisch gebied. Consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten betreffen het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

Voor het te realiseren uiterlijk is het artikel 17 Welstand bepalend.
Indien het nodig is kan het bevoegd gezag met behulp van artikel 16 Maatwerkvoorschriften eisen stellen aan de plaatsing van bijvoorbeeld bijgebouwen. Dit kan nodig zijn om het kwaliteitsbeeld van een omgeving te waarborgen.

Leidingen - gas en hoogspanningsverbinding
In de regels van deze dubbelbestemmingen is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen van de aanwezige leidingen. Dit betreft een onderhoudsstrook/ belemmeringengebied, die o.a. gebruikt wordt om onderhoud aan de leiding te plegen. De gebruiks- en

bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende (basis)bestemmingen worden hierdoor beperkt.

Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde
Op de locatie waar nog geen archeologisch onderzoek is gedaan, blijft de huidige dubbelfunctie voor archeologie gelden. Dit betekent dat als er bouwactiviteiten of aanlegactiviteiten gaan plaatsvinden er mogelijk onderzoek nodig is om te verwachten archeologische waarden in de bodem niet te verstoren.

Hoofdstuk 8 Overige aspecten

Behalve de beoordeling of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient ook ingegaan te worden op de aspecten participatie en kostenverhaal. In dit hoofdstuk worden deze aspecten behandeld om te kunnen beoordelen of het plan maatschappelijk en economisch uitvoerbaar is.

8.1 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De gemeenteraad kan aangeven in welke gevallen participatie verplicht is en hoe dat vorm gegeven kan worden. Voor omgevingsplannen in eigen beheer en voor eigen ontwikkelingen is participatie verplicht.

Planspecifiek
Voor het initiatief is een participatieplan opgesteld. Dit plan en een verkort overzicht van de opbrengst van de participatiemomenten zijn opgenomen in de bijlagen 21 en 22 bij deze motivering. Uit de participatiemomenten zijn reacties en opmerkingen opgehaald en meegenomen bij het opstellen van het definitieve VO. Op die manier is een gedragen plan ontwikkeld.

8.2 Kostenverhaal

Het kostenverhaal is het door de overheid verhalen van kosten op een initiatiefnemer. Voor het verlenen van de dienst om stukken te beoordelen en samen met de initiatiefnemer uit te werken worden op basis van de legesverordening leges geheven. Maar het verhaal van te maken overheidskosten heeft ook betrekking op werken, werkzaamheden en maatregelen zoals bijvoorbeeld kosten voor het aanleggen van openbare voorzieningen zoals wegen, parkeren, civiele voorzieningen etc.. Dit kostenverhaal kan publiekrechtelijk vormgegeven worden via het Omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Overheid en initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: de 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Onderdeel van deze overeenkomst is ook dat hier wordt vastgelegd op welke wijze omgegaan wordt met de nadeelcompensatie.

Planspecifiek
Leesten Schouwbroek is voor het grootste deel een ontwikkeling die door de gemeente in eigen beheer wordt gerealiseerd. Voor een klein deel geldt dat de gemeente geen eigenaar is en met de eigenaar een anterieure overeenkomst heeft gesloten. Daarmee zijn er geen verhaalbare kosten, waardoor er geen exploitatieregels in het omgevingsplan nodig zijn die publiekrechtelijk kostenverhaal regelen. De vertrouwelijke grondexploitatie van het project laat zien dat het plan financieel haalbaar is.

8.3 Vooroverleg

In het kader van bestuurlijk vooroverleg is overleg gevoerd met de belanghebbende instanties. Het Voorlopig stedenbouwkundig Ontwerp (VO) voor Leesten Schouwbroek is voorgelegd aan de Gasunie, het Waterschap Rijn en IJssel, de Provincie Gelderland en de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG).

De Gasunie heeft aangegeven dat de realisatie van de woonwijk, onder voorwaarden, technisch uitvoerbaar is. Ten aanzien van het groepsrisico is aangegeven dat afstemming met de VNOG nodig is.

De VNOG heeft advies gegeven en in geval van een leidingbreuk is het essentieel dat de gemeente snel kan schakelen met de netbeheerder om de gastoevoer af te sluiten en zo de gevolgen van een eventuele fakkelbrand te beperken. Om te komen tot een verantwoording van het groepsrisico, dat daarmee voldoet aan het gemeentelijk externe veiligheidsbeleid, heeft nader overleg met de Gasunie en de VNOG plaatsgevonden.

Het Waterschap Rijn en IJssel is betrokken bij het opstellen van het waterhuishoudkundig plan (WHP) voor Leesten Schouwbroek. Tijdens het opstellen van dit WHP is verschillende malen overleg gevoerd met het Waterschap Rijn en IJssel. De principes in het WHP voldoen aan de eisen van het waterschap. Bij verdere uitwerking zal aanvullende afstemming met het waterschap nodig zijn voor de elementen die raken aan het (beheer van het) oppervlaktewater.

De provincie Gelderland is de afgelopen jaren meerdere malen geïnformeerd over de plannen voor Leesten Schouwbroek en de beoogde woningbouwprogrammering. Ook heeft en wordt overleg gevoerd over de Vordenseweg en de eventuele overname hiervan door de gemeente. De provincie is ten aanzien van de ontsluiting actief betrokken geweest bij de participatie met de omgeving.

Bijlagen bij de motivering

Bijlage 1 Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 2 Digitale watertoets

Bijlage 3 Waterhuishoudkundige analyse

Bijlage 4 Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 5 Advies lichthinder

Bijlage 6 Bodemonderzoek

Bijlage 7 Advies geur

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek

Bijlage 9 Vooradvies Omgevingsveiligheid

Bijlage 10 Advies VNOG

Bijlage 11 Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 12 Magneetveldonderzoek

Bijlage 13 Tekening magneetveldzone

Bijlage 14 M.e.r.-beoordelingsnotitie

Bijlage 15 Analyse houtwal

Bijlage 16 Archeologisch onderzoek

Bijlage 17 Quickscan Flora en Fauna

Bijlage 18 Nader onderzoek Flora en Fauna

Bijlage 19 Ecologische beoordeling stikstof

Bijlage 20 Verkeerskundig onderzoek

Bijlage 21 Participatieplan

Bijlage 22 Overzicht participatieproces

Regels

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 21, Titel 21.3 Leesten Schouwbroek en vormt juridisch een nieuwe titel in hoofdstuk 21 van het omgevingsplan van de gemeente Zutphen (Hoofdstuk 21, Titel 21.3). Deze titel is op grond van artikel 11.1, tweede lid, van het Besluit elektronische publicaties, bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk deze titel conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op https://www.ruimtelijkeplannen.nl uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 21, Titel 21.3 van het omgevingsplan van de gemeente Zutphen. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '21.3' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '21.3' gelezen worden.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Toepassingsbereik

1. De regels in dit TAM-omgevingsplan zijn van toepassing op de locatie Leesten, Schouwbroek, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 zoals vastgelegd op https://www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. De besluiten op grond van artikel 22.1, onder a, van Omgevingswet zijn niet van toepassing voor zover het gaat over regels opgenomen in een besluit als bedoeld in artikel 4.6, eerste lid, onder a, b, c, g, h, i, j, k, l of m, van de Invoeringswet Omgevingswet op de locatie, bedoeld in het eerste lid;
3. De regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 zijn niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in deze titel.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Begripsbepalingen die zijn opgenomen in bijlage I van het omgevingsplan, bijlage I van het Besluit activiteiten leefomgeving, bijlage I bij het Besluit bouwwerken leefomgeving, bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, bijlage I bij het Omgevingsbesluit en bijlage I bij de Omgevingsregeling zijn van toepassing op dit hoofdstuk. Aanvullend daarop gelden voor de toepassing van deze titel de volgende begripsbepalingen:

2.1 Aan-huis-verbonden beroep

beroep- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee naar aard gelijk te stellen beroep, dat door zijn aard en omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend, waaronder niet begrepen detailhandel, sexinrichtingen e.d, met uitzondering van detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt.

2.2 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.

2.3 Bebouwing

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

2.4 Bestaande

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

2.5 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.

2.6 Bouwperceel

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

2.7 Bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel.

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

2.9 Bouwwerk
constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van functie hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren, inclusief de daarvan deel uitmakende bouwwerkgebonden installaties.

2.10 Bouwwerk geen gebouw zijnde
bouwwerk of gedeelte daarvan, voor zover dat geen gebouw of onderdeel daarvan is.

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

2.12 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 bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie, waarbij de activiteit tevens dient te worden uitgeoefend door iemand die zijn hoofdverblijf in de woning heeft de volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met inachtneming van de hier gestelde voorwaarden in ieder geval 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.

2.13 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.

2.14 Doelgroep
een specifiek omschreven groep personen waarop het gebruik van gronden en/of gebouwen gericht is, zoals vastgelegd in de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 of diens rechtsopvolger.

2.15 Eerste ingebruikname
datum waarop de woning na bouwoplevering op grond van de koopovereenkomst aan de koper, tevens gebruiker, ter beschikking wordt gesteld cq op grond van de huurovereenkomst met huurder ter beschikking wordt gesteld.

2.16 Functie
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

2.17 Gebruik
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven.

2.18 Geliberaliseerde woning voor middenhuur
huurwoning met een aanvangshuurprijs die ligt boven de liberalisatiegrens met als maximum € 1.184,82 (prijspeil 2025 die jaarlijks per 1 januari wordt geïndexeerd overeenkomstig het woningwaarderingsstelsel) en bedoeld is voor huishoudens met een norminkomen voor:

a. alleenstaanden: een bruto jaarinkomen van minimaal € 49.669,- en maximaal € 77.000,- (prijspeil 2025 die jaarlijks kan worden geïndexeerd);
b. een meerpersoonshuishouden: een bruto jaarinkomen van minimaal € 58.847,- en maximaal € 80.000,- (prijspeil 2025 die jaarlijks kan worden geïndexeerd).

2.19 Hoofdfunctie
een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

2.20 Huishouden
een persoon die of groep personen die die in onderlinge verbondenheid en in vast verband samenleven.

2.21 Instandhoudingstermijn
de termijn gedurende welke een sociale huur of -koopwoning, gerekend vanaf het moment van eerste ingebruikname, behouden moet blijven, conform de Beleidsregel betaalbare woningbouw en doelgroepenbeleid gemeente Zutphen 2024 of dienst rechtsopvolger, te weten:

- een sociale huurwoning dient gedurende een termijn van tenminste 25 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven;
- een sociale koopwoning dient gedurende een termijn van 10 jaar na eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven.

2.22 Levensloopbestendige woning
een woning welke geschikt is voor bewoning in alle levensfasen, dus welke ook rolstoeltoegankelijk is voor mensen met een lichamelijke beperking, waarbij alle primaire leefruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer met toilet) zich op de begane grond moeten bevinden en waarbij deze leefruimten zowel inpandig als vanuit het aansluitende terrein drempelvrij toegankelijk zijn.

2.23 Locatievlak
een geometrisch bepaald vlak dat is aangewezen voor een gebruiksdoel.

2.24 Maatschappelijke voorzieningen
educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, sportvoorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

2.25 Omgevingsplan
Omgevingsplan gemeente Zutphen.

2.26 Ondergronds
onder peil.

2.27 Overkapping/carport

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

2.28 Peil

a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

2.29 Prijspeil

het vastgestelde niveau van prijzen op een specifiek moment, gebruikt om de maximale huur- of koopprijzen van woningen te bepalen. Tenzij anders vermeld, wordt uitgegaan van het prijspeil per 1 januari 2025.

2.30 Prostitutie

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

2.31 Recreatief medegebruik

het gebruik van gronden en/of gebouwen voor recreatieve activiteiten die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van het gebied, zonder dat deze de primaire functie verstoren of hinder veroorzaken. Dit omvat activiteiten zoals wandelen, fietsen en andere kleinschalige recreatieve bezigheden, voor zover deze verenigbaar zijn met het beoogde gebruik van de betreffende gronden of gebouwen.

2.32 Rooilijn

denkbeeldige lijn die de grens aangeeft tussen openbaar gebied (zoals een weg of stoep) en het bouwvlak, waarachter gebouwen moeten worden opgericht.

2.33 Ruimtelijke kwaliteit

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

2.34 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.

2.35 Sociale huurwoning

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag bedoeld voor huishoudens met een huishoudinkomen zoals bedoeld in artikel 1 van de Woningwet 2015 of diens rechtsopvolger.

2.36 Sociale koopwoning

koopwoning waarbij de volgende maximale koopprijs van toepassing is:

a. goedkope koop met een koopprijs tot € 300.000,- (VON) bedoeld voor alleenstaanden of meerpersoonshuishoudens die op het moment van de start van de verkooppproedure van de desbetreffende woning een (gezamenlijk) inkomen hebben van maximaal € 60.000,-- bruto (prijspeil 2025 die jaarlijks kan worden aangepast) en geen koopwoning achterlaten;
b. betaalbaar laag met een koopprijs € 300.001 en € 350.000 (VON) bedoeld voor alleenstaanden of meerpersoonshuishoudens die op het moment van de start van de verkoopprocedure voor de desbetreffende woning een (gezamenlijk) inkomen hebben van maximaal € 75.000,- bruto (prijspeil 2025 die jaarlijks kan worden aangepast) en geen koopwoning achterlaten.
c. betaalbaar hoog tot € 350.001 en € 405.000 (VON).

2.37 Stedenbouwkundig beeld

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

2.38 TAM-omgevingsplan

de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan gemeente Zutphen, die volgens de technische standaarden van IMRO tot stand komt met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01.

2.39 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.

2.40 Voorgevelrooilijn

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

2.41 Woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

De meet- en rekenbepalingen uit artikel 22.24 van het omgevingsplan zijn van overeenkomstige toepassing op het meten van de waarden die in dit TAM-omgevingsplan in meters (m), m^2 of m^3 zijn uitgedrukt, voor zover hiervan niet is afgeweken in het bepaalde in dit artikel. Bij toepassing van deze titel wordt als volgt gemeten:

3.1 Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

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

3.2 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

3.3 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.

3.4 Breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde

overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.

3.5 Breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

3.6 Dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

3.7 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.

3.8 Bouwhoogte van een bouwwerk

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

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Ondergeschikte bouwdelen

bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte 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.

3.14 Dakkapellen

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

Hoofdstuk 2 Functies en activiteiten

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Bedrijf.

4.2 Beschrijving gebruiksdoel

De voor Bedrijf aangewezen gronden worden uitsluitend gebruikt voor nutsvoorzieningen en bij deze functie behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen zoals groen, verhardingen en laad- en losvoorzieningen.

4.3 Gebruiksactiviteit - verboden

4.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 4.2 genoemde functies van de gronden.

4.4 Bouwactiviteiten - beoordelingsregels

4.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 4.1;
b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een maximale hoogte van 3 m.

Artikel 5 Groen

5.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Groen.

5.2 Beschrijving gebruiksdoel

De voor 'Groen' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor:

a. groenvoorzieningen;
b. beplantingen;
c. speelvoorzieningen;
d. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke- en natuurwaarden;
e. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' de bestaande houtwal;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - brug voor langzaam verkeer' een zwevende langzaam verkeerverbinding waarbij de functie van de bestaande houtwal als ecologische verbinding in stand blijft;
g. kunstobjecten;
h. nutsvoorzieningen;
i. op- en inritten en toegangspaden van aangrenzende percelen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' parkeervoorzieningen;
k. water, wadi's en voorzieningen voor de waterhuishouding;
l. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' waterbergingsvoorzieningen als zijnde voorzieningen voor de waterhuishouding;
m. fiets-, wandelpaden;

n. recreatief medegebruik mede in de vorm van een hondenuitlaatplaats;
o. straatmeubilair;
p. een bouwweg ten tijde van de aanleg van de wijk en de bouw en realisatie van de woningen in het plangebied;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.3 Gebruiksactiviteit - verboden

5.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 5.2 genoemde functies van de gronden.

5.4 Bouwactiviteiten – beoordelingsregels

5.4.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt het volgende:

a. bouwwerken zijn alleen toegestaan indien zij ten dienste staan van de functies genoemd in 5.2;
b. alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan.

5.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de functie worden opgericht tot een maximale hoogte van 6 m.

5.5 Gebruiksactiviteit – Voorwaardelijke verplichting

5.5.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van naastgelegen gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de geldende normen zoals in onderstaande tabel zijn opgenomen:

FUNCTIE	Per	Parkeernorm
Koop, vrijstaand	woning	1,8
Koop, twee-onder-een-kap	woning	1,7
Koop, tussen/hoek	woning	1,5
Koop, etage, duur	woning	1,6
Koop, etage, midden	woning	1,4
Koop, etage, goedkoop	woning	1,2
Huurhuis, vrije sector	woning	1,5
Huurhuis, sociale huur	woning	1,2
Huur, etage, duur	woning	1,4
Huur, etage, midden/goedkoop	woning	1
Aanleunwoning en serviceflat	kamer	0,9
Buurt- en dorpscentrum	100 m² bvo	2,7
Wijkcentrum (klein)	100 m² bvo	3,5

b. De onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, en aansluitende benodigde ruimte, dienen ten aanzien van de maatvoering te voldoen aan de CROW-richtlijnen.

c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en zo tot lagere parkeernormen komen en/of niet (alle) parkeerplaatsen op het eigen terrein (laten) realiseren en/of een andere maatvoering (laten) realiseren onder de voorwaarde dat:
    1. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en;
    2. dit besluit wordt voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.
d. Afwijken van de regels, als bedoeld onder c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
    2. de woon- en leefsituatie.

5.6 Aanlegactiviteit

5.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

a. het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte groter dan 5% van de in deze functie opgenomen aaneengesloten gronden (locatievlak);
b. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
c. aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van poelen, kolken en greppels;
d. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels.

5.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 5.6.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijnde, of 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.
c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die overeenkomen met het in bijlage 1 en 2 bij de regels opgenomen voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan.

5.6.3 Beoordelingsregels

a. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
    1. door die aanlegactiviteiten, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de landschappelijke waarden, natuurwaarden of recreatieve waarden van de betreffende gronden en de waterbergende functie van de betreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast én;
    2. als door de uitvoering van de aanlegactiviteiten het behoud, herstel, ontwikkeling, de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van het groen niet negatief wordt beïnvloed.
b. Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van de omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige over:
    1. het bepaalde in a en;
    2. of en zo ja welke voorwaarden er dienen te worden gesteld.

5.6.4 Vergunningvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de voorwaarde verbinden tot het verplicht treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een aanlegactiviteit) schade en vermindering van de ruimtelijke kwaliteit wordt voorkomen.

Artikel 6 Leiding - Gas

6.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2.

6.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Leiding - Gas.

6.3 Beschrijving gebruiksdoel

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor:

a. een ondergrondse gasleiding met een diameter van maximaal 42 inch en een druk van maximaal 66,2 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 4';
b. een ondergrondse gasleiding met een diameter van maximaal 48 inch en een druk van maximaal 66.2 bar ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas 5';
c. het beheer, aanleg en instandhouding van de leiding;
d. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
e. bij de functie behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

Voor nieuwe bouwwerken geldt, dat in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende functies uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd ten dienste van de functie.

6.5 Aanlegactiviteit

6.5.1 Vergunningsplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebouwen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
f. het opslaan van goederen, (brandbare) stoffen en/of materialen.

6.5.2 Uitzondering vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. aanlegactiviteiten van beplanting, indien door de leidingbeheerder schriftelijk akkoord is gegeven en deze beplanting opgenomen is in de beplantingslijst zoals deze geldt ten tijde van uitvoering van de aanlegactiviteit;
b. aanlegactiviteiten die vallen onder de werking van de Wet informatie uitwisseling ondergrondse netten;
c. aanlegactiviteiten die het normale onderhoud en beheer betreffen;
d. aanlegactiviteiten die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
e. aanlegactiviteiten die overeenkomen met het in bijlage 1 en 2 bij de regels opgenomen voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan.

6.5.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van een aanlegactiviteit dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
b. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.5.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

7.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2.

7.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Leiding - Hoogspanningsverbinding.

7.3 Beschrijving gebruiksdoel

De voor Leiding - Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende functies, mede aangewezen voor:

a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding';
b. het beheer, aanleg en instandhouding van de verbinding;
c. de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding;
d. bij de functie behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.4 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

7.4.1 Algemeen

Voor nieuwe bouwwerken geldt, dat in afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd ten dienste van de functie.

7.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

In aanvulling op de andere daar voorkomende functies mogen tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van de functie met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:

a. hoogspanningsmasten 54 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 3 m.

7.5 Aanlegactiviteit

7.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning de volgende aanlegactiviteiten te verrichten:

a. aanbrengen van beplanting en bomen;
b. aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden en andere oppervlakteverhardingen;
c. indrijven van voorwerpen in de bodem;
d. ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
e. aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen.

7.5.2 Uitzondering vergunningsplicht

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.5.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;

b. werken, geen bouwwerken zijnde, of 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.
c. aanlegactiviteiten die overeenkomen met het in bijlage 1 en 2 bij de regels opgenomen voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan.

7.5.3 Beoordelingsregels

a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de aanlegactiviteit dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
b. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 7.5.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 8 Tuin

8.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Tuin.

8.2 Beschrijving gebruiksdoel

De voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor:
a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b. toegangswegen voor aangrenzende functies;
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.3 Gebruiksactiviteit - Voorwaardelijke verplichting

a. Het gebruik van de als gronden overeenkomstig het bepaalde in 11.2 is uitsluitend toegestaan indien de groene (gebouwde) inpassing en beplanting, uiterlijk twee jaar nadat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen onherroepelijk is, is aangelegd en in stand wordt gehouden conform het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan die als bijlage 1 en 2 zijn opgenomen.
b. In afwijking van het bepaalde onder a kunnen burgemeester en wethouders afwijkingen van de groene inpassing toestaan. Hiervoor geldt als beoordelingsregel dat deze afwijkingen niet mogen leiden tot een wezenlijke andere inrichting van het plangebied.

8.4 Bouwactiviteit

8.4.1 Algemeen

Gebouwen, overkappingen en carports mogen niet worden gebouwd.

8.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:
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;

8.5 Bouwactiviteit - omgevingsplanactiviteit

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te bebouwen anders dan is opgenomen in 8.4;

b. De omgevingsvergunning onder a wordt alleen verleend als het gaat om het bouwen van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw waarbij geldt dat:
   1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1,5 m bedraagt;
   2. de afstand tot de openbare weg minimaal 2 m bedraagt;
   3. de hoogte van de luifel of erker ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 m, van het hoofdgebouw en de maximale bouwhoogte 4,5 m bedraagt.
c. De omgevingsvergunning onder a wordt alleen verleend als het gaat om bijbehorende bouwwerken bij een vrijstaand hoofdgebouw waarbij geldt dat:
   1. de bepalingen in artikel 11.7.1 en 11.8 van toepassing zijn ten aanzien van de maatvoering binnen de aangrenzende functie Wonen en de functie Tuin;
   2. de plaats, afmetingen en nokrichting van bijbehorende bouwwerken met behulp van artikel 16 Maatwerkvoorschriften worden bepaald.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Verkeer.

9.2 Beschrijving gebruiksdoel

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen gebruikt worden voor:
a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het verkeer;
b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' parkeervoorzieningen;
c. parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
d. nutsvoorzieningen en ondergrondse leidingen;
e. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.3 Bouwactiviteit

9.3.1 Algemeen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

9.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:
a. bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 4 m;
b. lichtmasten maximaal 6 m;
c. overige bouwwerken, geen bouwwerken zijnde 2,5 m.

Artikel 10 Water

10.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Water.

10.2 Beschrijving gebruiksdoel

De voor 'Water' aangewezen gronden mogen gebruikt worden voor:
a. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van natuurwaarden in zijn algemeenheid;
c. recreatief medegebruik;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, wegen en paden.

10.3 Bouwactiviteit

10.3.1 Algemeen

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

10.3.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde voldoen aan de volgende kenmerken:

a. bruggen en viaducten maximaal 8 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

Artikel 11 Wonen

11.1 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Wonen.

11.2 Beschrijving gebruiksdoel

De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen gebruikt worden voor:

a. het wonen in een woning;
b. het wonen in een woonwagen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
c. uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteit toegestaan, mits:
    1. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
    2. ten hoogste 33,3% van de vloeroppervlakte van een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken, tot een maximum van 50 m² in gebruik mag zijn;
    3. geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt.
d. bij de woning of woonwagen behorende bijbehorende bouwwerken;
e. bij de woning of woonwagen behorende tuinen, erven en verhardingen;
f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' mede ruimte voor maatschappelijke voorzieningen tot een maximale oppervlakte van 200 m^2;
g. speel- en groenvoorzieningen;
h. toegangswegen en -paden voor aangrenzende functies;
i. parkeer- en stallingsvoorzieningen;
j. openbare nutsvoorzieningen;
k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bij deze functie behorende gebouwen en voorzieningen zoals paden, bermen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, geen gebouw zijnde.

11.3 Gebruiksactiviteit – Verboden

11.3.1 Algemeen

Het is verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze die niet ten dienste staat van de in 11.2 genoemde functies van de gronden.

11.3.2 Buitenopslag

Het is in ieder geval verboden om gronden te gebruiken ten behoeve van buitenopslag bij een aan-huis-verbonden-beroep en/of consumentverzorgende bedrijfsactiviteit.

11.3.3 Internetverkoop

Het is in ieder geval verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken voor internetverkoop, waarbij de te koop aangeboden goederen worden opgeslagen, tentoongesteld en/of kunnen worden afgehaald.

11.3.4 Kamerbewoning

Het is in ieder geval verboden om een woning of bijbehorend bouwwerk te gebruiken ten behoeve van een (eigenstandige) wooneenheid.

11.4 Gebruiksactiviteit – Voorwaardelijke verplichting

11.4.1 Parkeren

a. Een omgevingsvergunning voor het bouwen, het uitbreiden en/of het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig de geldende normen zoals in onderstaande tabel zijn opgenomen:

FUNCTIE_	**Per**	**Parkeernorm**
Koop, vrijstaand	woning	1,8
Koop, twee-onder-een-kap	woning	1,7
Koop, tussen/hoek	woning	1,5
Koop, etage, duur	woning	1,6
Koop, etage, midden	woning	1,4
Koop, etage, goedkoop	woning	1,2
Huurhuis, vrije sector	woning	1,5
Huurhuis, sociale huur	woning	1,2
Huur, etage, duur	woning	1,4
Huur, etage, midden/goedkoop	woning	1
Aanleunwoning en serviceflat	kamer	0,9
Woonwagen	standplaats	2
Buurt- en dorpscentrum	100 m² bvo	2,7
Wijkcentrum (klein)	100 m² bvo	3,5

b. De onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, en aansluitende benodigde ruimte, dienen ten aanzien van de maatvoering te voldoen aan de CROW-richtlijnen.

c. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder a en zo tot lagere parkeernormen komen en/of niet (alle) parkeerplaatsen op het eigen terrein (laten) realiseren en/of een andere maatvoering (laten) realiseren onder de voorwaarde dat:
   1. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en;
   2. dit besluit wordt voorzien van een motivering waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd blijft.

d. Afwijken van de regels, als bedoeld onder c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
   1. de parkeersituatie in de openbare ruimte;
   2. de woon- en leefsituatie.

11.4.2 Groene inpassing

a. Het gebruik van de als gronden overeenkomstig het bepaalde in 11.2 is uitsluitend toegestaan indien de groene (gebouwde) inpassing en beplanting, uiterlijk twee jaar nadat een omgevingsvergunning voor het bouwen van gebouwen onherroepelijk is, is aangelegd en in stand wordt gehouden conform het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan die als bijlage 1 en 2 zijn opgenomen.

b. In afwijking van het bepaalde onder a kunnen burgemeester en wethouders afwijkingen van de groene inpassing toestaan. Hiervoor geldt als beoordelingsregel dat deze afwijkingen niet mogen leiden tot een wezenlijke andere inrichting van het plangebied.

11.5 Bouwactiviteit – Algemeen

11.5.1 Algemeen

Het totaal aantal woningen binnen de functie 'Wonen' bedraagt maximaal 420 woningen, inclusief 5 woonwagenstandplaatsen.

11.5.2 Verdeling prijsklassen

a. Van het totaal aantal woningen geldt dat minstens 70% van de woningen in de betaalbare prijsklasse moet worden gebouwd volgens onderstaande verdeling:
    1. afgerond 25% sociale huurwoningen, inclusief woonwagenstandplaatsen;
    2. minimaal 10% sociale koopwoningen goedkope koop;
    3. afgerond 10% geliberaliseerde woningen voor middenhuur en/of sociale koopwoningen betaalbaar laag;
    4. afgerond 25% sociale koopwoningen betaalbaar hoog.
b. De woningen in de hiervoor genoemde betaalbare prijsklassen dienen te voldoen aan de instandhoudingstermijn conform artikel2.21.

11.6 Bouwactiviteit - Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

a. als hoofdgebouw mogen worden gebouwd:
    1. grondgebonden woningen, waaronder begrepen:
        - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen;
        - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen;
        - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rug-aan-rug' uitsluitend woningen die rug-aan-rug worden gerealiseerd;
        - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - levensloopbestendig' worden woningen levensloopbestendig gerealiseerd;
        - ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' uitsluitend woonwagens;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen, waaronder mede wordt verstaan beneden-bovenwoningen;
b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van maximaal 2 m daarachter;
d. de goothoogte van grondgebonden hoofdgebouwen bedraagt maximaal 6 m;
e. de bouwhoogte van grondgebonden hoofdgebouwen bedraagt maximaal 12 m;
f. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is als volgt:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal 2 bouwlagen' maximaal 12 m waarbij geldt dat deze woningen als beneden-bovenwoningen worden uitgevoerd waarvan de bovenwoning onder de kap een woonlaag mag hebben';
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal 3 bouwlagen' maximaal 12 m;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal 4 bouwlagen' maximaal 15 m;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal 5 bouwlagen' maximaal 18 m;
g. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' gelden de volgende voorwaarden:
    1. hoofgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
    2. de goothoogte bedraagt maximaal 4 m;
    3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

11.7 Bouwactiviteit – Bijbehorende bouwwerken

11.7.1 Bijbehorende bouwwerken - vrijstaand, twee-aaneengebouwd, aaneengebouwd

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een vrijstaande, een twee-aaneengebouwde woning of hoekwoning bedraagt maximaal 30 m² per woning;
b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een tussenwoning bedraagt maximaal 15 m²;
c. de goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 2,7 m;
d. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m;
e. de (goot)hoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken 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;
f. bijbehorende bouwwerken dienen te worden gesitueerd 3 m achter de doorgetrokken voorgevellijn en ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het aangrenzende hoofdgebouw;
g. uitbreidingen aan de zijkant van de woningen moeten minimaal 3 m achter de (doorgetrokken) voorgevellijn worden gerealiseerd;
h. ten minste 60% van de gronden gelegen tussen het verlengde van de zijgevel(s) en en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren moet onbebouwd en onoverdekt blijven met een minimum vrij oppervlak van 35 m² voor zover de oppervlakte van de aan- en bijgebouwen meer bedraagt dan 6 m².

11.7.2 Bijbehorende bouwwerken - rug-aan-rug en gestapeld

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een rug-aan-rugwoning en gestapelde woning bedraagt maximaal 15 m² per woning;
b. bijbehorende bouwwerken worden inpandig in het hoofdgebouw gebouwd.

11.7.3 Bijbehorende bouwwerken - woonwagen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

a. op iedere standplaats mogen aanbouwen worden gerealiseerd tot 12 m²;
b. op iedere standplaats mag ten hoogste één berging en één ruimte voor sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 20 m²;
c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m.

11.7.4 Erkers

Voor het bouwen van erkers gelden de volgende voorwaarden:

a. de bouwdiepte, gemeten vanaf de gevel waar tegenaan wordt gebouwd, mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
b. de breedte mag niet meer bedragen dan 2/3 van de breedte van de gevel waar tegenaan wordt gebouwd;
c. indien de erker in de zijtuin wordt gebouwd, mag de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder bedragen dan 2 m;
d. de afstand tot het openbare gebied mag niet minder bedragen dan 3 m;
e. in afwijking van het bepaalde onder c en d geldt dat, indien de erker in de zijtuin van hoekwoningen wordt gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (en het openbare gebied) niet minder mag bedragen dan 1 m.

11.8 Bouwactiviteit – Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij grondgebonden woningen

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, behorende bij grondgebonden woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevelooilijn bedraagt maximaal 1 m;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 2 m;
c. de bouwhoogte van lichtmasten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair bedraagt maximaal 10 m;
d. de bouwhoogte van pergola's bedraagt maximaal 2,7 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 2 m;
f. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en carports bedraagt maximaal 20 m².

11.9 Bouwactiviteit – Bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij gestapelde woningen

Voor het bouwen van overige bouwwerken geen gebouw zijnde, behorende bij gestapelde woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan:
    1. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
    2. 10 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.10 Bouwactiviteit - Niet-geluidgevoelige gevel

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - niet-geluidgevoelige gevel' geldt dat de gevel aan de zijde van de rondweg een niet-geluidgevoelige gevel is waarvoor bouwkundige, geluidbeperkende maatregelen getroffen moeten worden om te voldoen aan het wettelijk bepaalde binnenniveau.

11.11 Bouwactiviteit – Omgevingsplanactiviteit

11.11.1 Andere verhouding prijsklassen

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te gebruiken in een andere verhouding in de betaalbare prijsklasse van sociale koopwoningen dan is opgenomen in artikel 11.5.2.
b. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt alleen verleend als:
    1. dit noodzakelijk is in verband met de prijsklasse en/of gewijzigde woningbouwbehoeften vanuit volkshuisvesting ten aanzien van de doelgroepen;
    2. dit past binnen de op dat moment geldende woningbouwafspraken die er zijn met de regio en de provincie en/of in het gemeentelijk woonbeleid;
    3. dit past binnen de sociale samenhang van het plangebied;
    4. de beoogde en/of gerealiseerde gezonde fysieke leefomgeving niet onevenredig wordt geschaad.

11.11.2 Maatvoeringen

a. Het is verboden om zonder omgevingsvergunning gronden en bouwwerken te (be)bouwen in strijd met artikel 11.5, 11.6 en 11.7;
b. De omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt alleen verleend als:
    1. de in de regels gegeven maten, afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
    2. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 m wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
    3. de bouw van bijbehorende bouwwerken en/of uitbreidingen van het hoofdgebouw zoals genoemd in artikel 11.7.1 onder e tot een afstand van maximaal 1 m voor de (doorgetrokken) voorgevellijn;
    4. het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande of twee aaneen gesloten woningen of hoekwoningen van aangebouwde hoofdgebouwen zoals genoemd in artikel 11.7.1 tot maximaal 50 m²;
    5. het vergroten van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij aaneengesloten woningen zoals genoemd in artikel11.7.2 tot maximaal 30 m²;
    6. 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:

- de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

11.12 Maatwerkvoorschriften

Artikel 16 Maatwerkvoorschriften is van toepassing.

Artikel 12 Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde

12.1 Voorrangsregeling

De regels in dit artikel hebben voorrang op de regels in hoofdstuk 2.

12.2 Toepassingsbereik

De regels van dit artikel zijn van toepassing op de locatie die in het GML-bestand met identificatienummer NL.IMRO.0301.TAMOP3-vs01 is aangewezen voor het gebruiksdoel Waarde - Archeologie lage verwachtingswaarde.

12.3 Bouwactiviteit - beoordelingsregels

12.3.1 Aanvullende aanvraagvereisten

a. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt naast de gegevens en bescheiden zoals genoemd in 22.35, een rapport overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:

1. de aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op de vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
2. de aanvraag om omgevingsvergunning heeft betrekking op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
3. het nieuw te bebouwen oppervlak is niet groter dan 10.000 m²;
4. naar het oordeel van het bevoegd gezag is de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie voldoende vastgesteld.

12.3.2 Aanvullende vergunningvoorschriften

Indien uit het onder 12.3.1 onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 12.3.1 onder b sub 4, 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
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 en/of;
d. 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.

12.4 Aanlegactiviteit

12.4.1 Aanvullende aanvraagvereisten

e. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26 wordt naast de gegevens en bescheiden zoals genoemd in 22.35, een rapport overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

f. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien één van de volgende situaties van toepassing is:

1. het ophogen egaliseren en ontginnen van gronden;
2. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 10.000 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diep-ploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, ver-ruime of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
3. het aanleggen van overbeschoeiingen;
4. het verlagen of afgraven van de bodem;
5. het verlagen van het waterpeil;
6. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
7. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
8. rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
9. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
10. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatielei-dingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
11. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

12.4.2 Aanvullende vergunningvoorschriften

Indien uit het onder 12.4.1 onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in 12.4.1 onder b sub 4, 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 22.26:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
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.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Aanvraagvereisten

De aanvraagvereisten uit het Omgevingsplan van de gemeente Zutphen, zoals ten tijde van vaststelling geregeld in paragraaf 22.5.2 van dit plan, zijn van overeenkomstige toepassing op een omgevingsvergunning die is vereist op grond van dit hoofdstuk.

Artikel 14 Algemeen gebruiksverbod

a. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het verboden gronden of bouwwerken te gebruiken anders dan overeenkomstig de aan die locaties toegedeelde functies.
b. Onder de functies als bedoeld onder a worden begrepen:
    1. de functies die aan een locatie zijn toegedeeld op grond van dit TAM-omgevingsplan; en
    2. de functies die aan een locatie zijn toegedeeld in een besluit op grond van artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet.

Artikel 15 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 16 Maatwerkvoorschriften

Het bevoegd gezag kan maatwerkvoorschriften stellen aan:
a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:
    1. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing;
    3. de verkeersveiligheid;
b. de plaats, de afmetingen en de nokrichting van de bebouwing ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke situering van zowel de bebouwing onderling als ten opzichte van de omgeving.

Artikel 17 Welstand

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien het uiterlijk en/of de plaatsing van de bouwwerken, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoen aan de redelijke eisen van welstand conform het Beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 2.

Hoofdstuk 4 Overgangsregels

Artikel 18 Overgangsrecht

18.1 Overgangsrecht bouwwerken

18.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van dit TAM-omgevingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 18.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 18.1.1 met maximaal 10 %.

18.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd zijn met het omgevingsplan zoals dat gold voor inwerkingtreding van dit plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen in het omgevingsplan.

18.2 Overgangsrecht gebruik

18.2.1 Algemeen

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

18.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dit TAM-omgevingsplan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

18.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 18.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

18.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het omgevingsplan voor inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van het omgevingsplan.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Voorlopig stedenbouwkundig ontwerp

Bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan

www.buro-sro.nl