

Bestemmingsplan

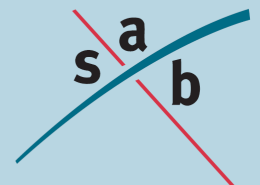
Achtermars, thematische herziening mitigerende maatregelen en stedenbouwkundige eisen

Gemeente Zutphen

Datum: 22 mei 2018

Projectnummer: 150171.01

ID: NL.IMRO.0301.bp0213Achtermars-on01



INHOUD

TOELICHTING

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Plangebied | 4 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 | Leeswijzer | 6 |
| | | |
| 2 | Voorliggende planontwikkeling | 7 |
| | | |
| 3 | Ontheffing en mitigerende maatregelen | 9 |
| 3.1 | Verleende ontheffing | 9 |
| 3.2 | Benodigde mitigerende maatregelen | 9 |
| 3.3 | Vertaling in de regeling | 14 |
| | | |
| 4 | Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan | 17 |
| 4.1 | Stedenbouwkundig plan | 17 |
| 4.2 | Beeldkwaliteitplan | 18 |
| 4.3 | Vertaling in de regeling | 22 |
| | | |
| 5 | Juridische opzet | 23 |
| 5.1 | Algemeen | 23 |
| 5.2 | Vertaling in onderhavig bestemmingsplan | 23 |
| | | |
| 6 | Economische uitvoerbaarheid | 24 |
| | | |
| 7 | Maatschappelijke haalbaarheid | 25 |
| 7.1 | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro | 25 |
| 7.2 | Inspraak | 25 |
| 7.3 | Zienswijzen | 25 |

Bijlage

1. Verleende ontheffing

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Zutphen is voornemens om de locatie Achtermars (Marswegkwartier, Zutphen) te herontwikkelen met bedrijvigheid. De woningen die ter plaatse aanwezig waren, zijn inmiddels gesloopt. In het kader van deze plannen is ecologisch onderzoek verricht. Uit dit onderzoek is gebleken dat met de sloop van de woningen en overige opstallen op de locatie Achtermars verblijfplaatsen van de beschermde diersoorten vleermuis, huismus en gierzwaluw worden aangetast. Om overtreding van de Flora- en faunawet¹ te voorkomen dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen. Concreet betreft dit dat bij de nieuwbouw die in het bestemmingsplan voor de locatie Achtermars mogelijk wordt gemaakt, nadrukkelijk rekening gehouden wordt met de mitigatieopgave. In de nieuwbouw dienen hierbij nieuwe voorzieningen voor huismussen, gierzwaluwen en de gewone dwergvleermuis te worden geïntegreerd.

Met inachtneming van voorgaande mitigerende maatregelen is een ontheffing verkregen en kunnen de plannen worden uitgevoerd. De daadwerkelijke uitvoering van de mitigerende maatregelen is echter nog niet voldoende gewaarborgd. Om die reden is besloten de mitigerende maatregelen vast te leggen in een bestemmingsplan.

Verder is ten behoeve van de nieuwe invulling van de locatie Achtermars een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld². De eisen uit deze plannen worden vertaald naar het bestemmingsplan, om de gewenste inrichting en beeldkwaliteit te borgen.

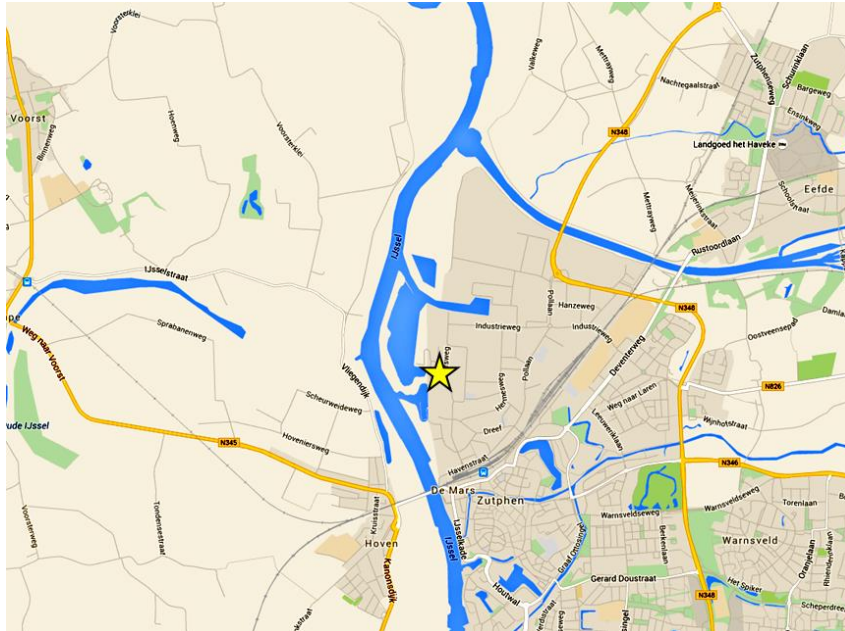
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'De Mars Midden en Noord' (veegplan). Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 6 december 2016. Binnen dit bestemmingsplan heeft de locatie Achtermars reeds de beoogde bedrijfsbestemming. Aangezien er een recent bestemmingsplan op de locatie van kracht is, die de gewenste ontwikkeling mogelijk maakt, is ervoor gekozen om de benodigde mitigerende maatregelen en de stedenbouwkundige eisen vast te leggen in een thematische herziening van dat bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan vormt als het ware een extra laag boven het vigerende bestemmingsplan, waarin de borging van de mitigerende maatregelen en de eisen uit het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan is vastgelegd. In de navolgende paragrafen en hoofdstukken wordt het thematische bestemmingsplan verder toegelicht.

¹ Ten tijde van de verlening van de ontheffing was de Flora- en faunawet nog van toepassing. Deze is per 1 januari 2017 opgegaan in de Wet natuurbescherming. Op grond van het overgangsrecht blijven verleende ontheffingen op grond van het voorheen geldende recht van kracht. In deze toelichting wordt nog gesproken over de Flora- en faunawet, omdat deze aan de basis ligt van de verleende ontheffing.

² Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Achtermars, Zutphen, SAB, d.d. 1 maart 2018.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locatie Achtermars in Zutphen. De locatie maakt deel uit van het bedrijventerrein De Mars, dat is gelegen aan de noordzijde van het centrum van Zutphen en het NS-station. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de IJssel en de Marshaven. Aan de overige zijden wordt het plangebied begrensd door bestaande bedrijven die deel uitmaken van bedrijventerrein De Mars.



Topografische kaart met globale ligging plangebied (gele ster)

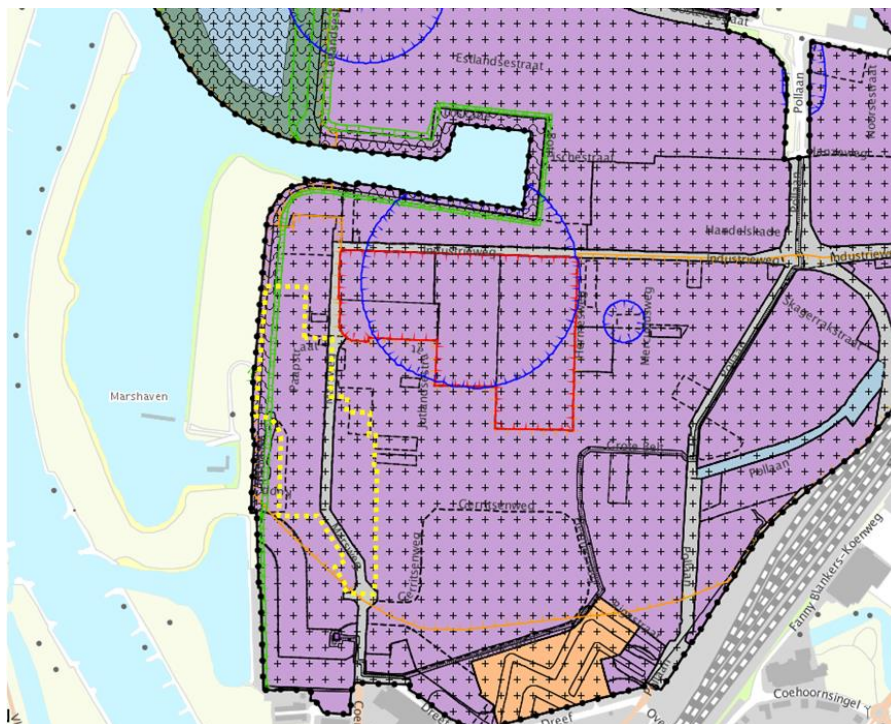
Het plangebied betreft een gebied gelegen aan weerszijden van de Marsweg. Gelegen binnen bedrijventerrein De Mars kan het plangebied gekarakteriseerd worden als een voormalig geïsoleerd gelegen woonbuurtje te midden van bedrijven. Inmiddels is het braakliggend terrein omdat de woningen zijn gesloopt. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de dijk en de Houthaven en IJssel hierachter. De jachtwerf aan de westzijde is buiten het plangebied gelegen.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan "[De Mars midden en noord \(veegplan\)](#)". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 6 december 2016. Binnen dit plan heeft het plangebied een bedrijfsbestemming. Op de Marsweg is de verkeersbestemming geprojecteerd.



Uitsnede uit verbeelding vigerend bestemmingsplan, plangebied globaal aangeduid met groene contour

Op de gronden ligt de hoofdbestemming 'Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming zijn bedrijven vanaf categorie 1 tot en met de op de verbeelding aangegeven milieucategorie toegestaan. Voor het plangebied geldt in hoofdzaak de maximale milieucategorie 3.2. Aan de zuidwestzijde van het plangebied loopt dit af naar 3.1 en 2. Er zijn gebouwen toegestaan tot een bouwhoogte van 14 m. Het maximale bebouwingsoppervlak bedraagt 70%.

Verder gelden de navolgende specifieke aanduidingen en dubbelbestemmingen.

- Vrijwel het gehele plangebied ligt binnen de gebiedsaanduiding 'Geluidzone-industrie'. Binnen deze zone is de oprichting van nieuwe geluidhindergevoelige functies niet toegestaan.
- De bestaande jachtwerf is specifiek aangeduid ter plaatse van de aanduiding tevens een kantine, toiletgebouwtjes en kleedgebouwtjes behorend bij een jachtwerf zijn toegestaan. Daar waar de aanduiding 'bedrijfswoning' is geprojecteerd, is één bedrijfswoning toegestaan.
- Het gehele plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2'. Hier geldt dat bij ruimtelijke plannen groter dan 10.000 m² vooraf archeologisch onderzoek nodig is.
- Aan de westzijde ligt een smalle strook binnen de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - dijk'. Hier zijn ingrepen die de dijk aantasten niet toegestaan.

Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling naar bedrijventerrein mogelijk. De bestaande woonfunctie van het gebied is binnen het bestemmingsplan niet meer mogelijk.

1.4 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken wordt dit thematische bestemmingsplan beknopt toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt nader ingegaan op de voorliggende plannen. In hoofdstuk 3 worden de aangevraagde en verleende ontheffing en de op grond hiervan benodigde mitigerende maatregelen besproken. Het stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan Achtermars en de doorwerking daarvan in het bestemmingsplan komt in hoofdstuk 4 aan bod. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet. De toelichting sluit af met hoofdstuk 6, waarin de procedure wordt besproken.

2 Voorliggende planontwikkeling

Algemeen

Onderhavig plangebied maakt deel uit van een grootschaliger gebiedsontwikkeling van het gebied De Mars / Noorderhaven. Het gedeelte van deze gebiedsontwikkeling dat het dichtst bij het station ligt, wordt momenteel herontwikkeld tot een stedelijk gebied met een mix aan functies. Verder naar het noorden, rond de Marsweg, bevond zich een woongebied. Het woongebied was gelegen temidden van bedrijven. De gemeente heeft besloten dat het gebied beter een invulling als bedrijventerrein kan krijgen. Inmiddels zijn alle woningen ook gesloopt.

Inrichtingsplan

Er is een inrichtingsplan uitgewerkt. Hieronder is de tekening van dit inrichtingsplan opgenomen.



*Inrichtingstekening terrein Achtermars met globale aanduiding plancontour (rode stipellijn)
(bron: SAB)*

Het inrichtingsplan ziet met name toe op de inrichting van de openbare ruimte en het groen. De uit te geven bedrijfspercelen zijn aangegeven met grijs waarbij tevens met een stippellijn de bebouwingsgrens is aangeduid. De uit te geven bedrijfspercelen zijn niet nader ruimtelijk ingedeeld of in een strak ruimtelijk kader geplaatst.

Ook de benodigde mitigerende maatregelen, die in het kader van de Flora- en faunawet benodigd zijn en zoals die in het navolgende hoofdstuk nader worden besproken, maken deel uit van het inrichtingsplan en hebben hierbinnen een plaats gekregen.

Daarnaast is er recentelijk een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze komen in hoofdstuk 4 verder aan de orde. Eerst wordt in het volgende hoofdstuk nader ingegaan op de te nemen maatregelen conform de verleende ontheffing.

3 Ontheffing en mitigerende maatregelen

3.1 Verleende ontheffing

Er is in het plangebied divers flora en faunaonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek (laatste rapport is het flora en faunaonderzoek 'Marswegkwartier, Zutphen' (SAB, 30 juni 2014, kenmerk 140119.01)) blijkt dat bij de voorliggende plannen, waarbij alle woonbebouwing met bijhorende opstallen verwijderd wordt, sprake is van de verstoring van beschermde diersoorten en van een overtreding van de Flora- en faunawet. Het betreft specifiek verstoring van de vleermuis, huismus en gierzwaluw. Om die reden zijn mitigerende (verzachtende) maatregelen uitgewerkt. Wanneer voldoende alternatieve voorzieningen (vleermuiskasten, nestkasten huismus, nestkasten gierzwaluw) worden gerealiseerd, dan is geen sprake van een overtreding.

Naar aanleiding hiervan is een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd. Deze aanvraag is gedaan in de vorm van een wijzigingsverzoek van een eerder verleende ontheffing voor het gebied Het Marswegkwartier. Het ontheffingsverzoek dat is gedaan kan worden gezien als een uitbreiding hierop.

Bij brief van 21 januari 2015 (kenmerk FF/75c?2013/0322A.toek.bl) heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland een ontheffing toegekend inzake onderhavig plan. De ontheffing inclusief de onderliggende stukken, is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. De ontheffing is verleend onder bepaalde voorwaarden. In deze voorwaarden wordt kortweg besproken welke mitigerende maatregelen uitgevoerd dienen te worden en op welke wijze. In de navolgende paragraaf worden deze nader besproken.

3.2 Benodigde mitigerende maatregelen

Om de gunstige staat van instandhouding en de functionaliteit van/voor de eerder genoemde beschermde soorten te garanderen dienen een aantal mitigerende maatregelen te worden getroffen conform de verleende ontheffing. Per soortgroep worden deze hieronder toegelicht.

Vleermuizen

In totaal dienen er 28 verblijfplaatsen gerealiseerd te worden. Voor gewone dwergvleermuizen (*Pipistrellus pipistrellus*) betreft dit 4 kraamverblijfplaatsen, 12 zomerverblijfplaatsen en 4 paarverblijfplaatsen. Er wordt vanuit gegaan dat een zomerverblijfplaats ook als paarverblijfplaats gebruikt kan worden. In de praktijk gebruikt deze soort namelijk vaak dezelfde verblijfplaats als paar- en zomerverblijfplaats. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat de paarverblijfplaatsen gerealiseerd worden in 4 van de 12 zomerverblijfplaatsen.

Voor ruige dwergvleermuizen (*Pipistrellus nathusii*) betreft dit 12 paarverblijfplaatsen. Voor ruige dwergvleermuizen zijn er reeds voorzieningen gerealiseerd in het openbaar groen, maar ook in de bebouwing dienen er verblijfplaatsen te worden gerealiseerd. De vervangende verblijfplaatsen van vleermuizen dienen zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke verblijfplaatsen gerealiseerd te worden. De kans op een succesvolle vervangende verblijfplaats wordt namelijk groter naarmate de vervangende verblijfplaats

in de buurt van de oude verblijfplaats wordt geplaatst. De kwaliteit van de nieuwe verblijfplaatsen dient beter dan of gelijk aan de kwaliteit van de oorspronkelijke verblijfplaats te zijn. Dit houdt in dat de verblijfplaatsen zich moeten bevinden op minimaal 3 meter hoogte, er een aanvliegroute en vrije vliegruimte aanwezig is, de locatie vrij is van verstoring en kunstlicht en de locaties buiten bereik van predatoren zijn. Tevens dienen de permanente voorzieningen zich inwendig in de bebouwing te bevinden. Bij de plaatsing van de voorzieningen dient rekening gehouden te worden met de eigenschappen van de oorspronkelijke verblijfplaatsen (materiaalsoort, volume, verspreiding) en met het microklimaat. Er dienen verschillende microklimaten aangeboden te worden, door de voorzieningen in verschillende windrichtingen te plaatsen.

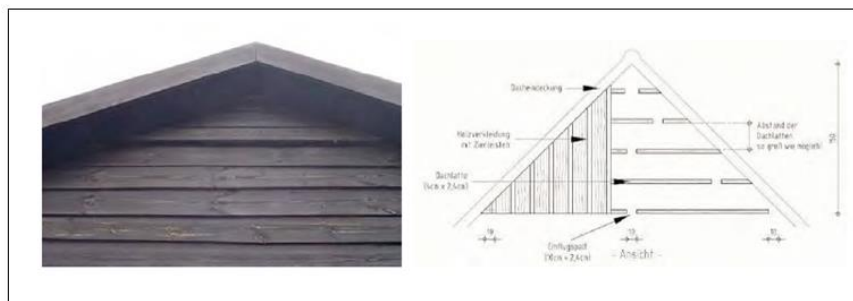
Duurzame potentiële verblijfplaatsen kunnen in spouwmuren, achter gevelbetimmering, achter boeiboorden en sierlijsten, in dakconstructies en in muren door middel van inmetselfkasten gerealiseerd worden.

Bij een geschikte verblijfplaats in een spouwmuur is de vrije ruimte tussen het isolatiemateriaal en de buitenmuur meer dan 2 centimeter en hebben vleermuizen de keuze om zowel aan de zijde van de buitenmuur als aan de zijde van de binnenmuur te zitten. Tevens zijn de open stootvoegen 1,5 tot 2 centimeter breed, op minimaal 3 meter hoogte geplaatst en goed gepositioneerd ten opzichte van de zon. De verblijfplaatsen hebben idealiter een grootte van minimaal 50 x 80 centimeter. Als er isolatieplaten worden gebruikt is het raadzaam om deze op te ruwen en kunststof gaas met een maaswijdte van 3 tot 10 millimeter te plaatsen.

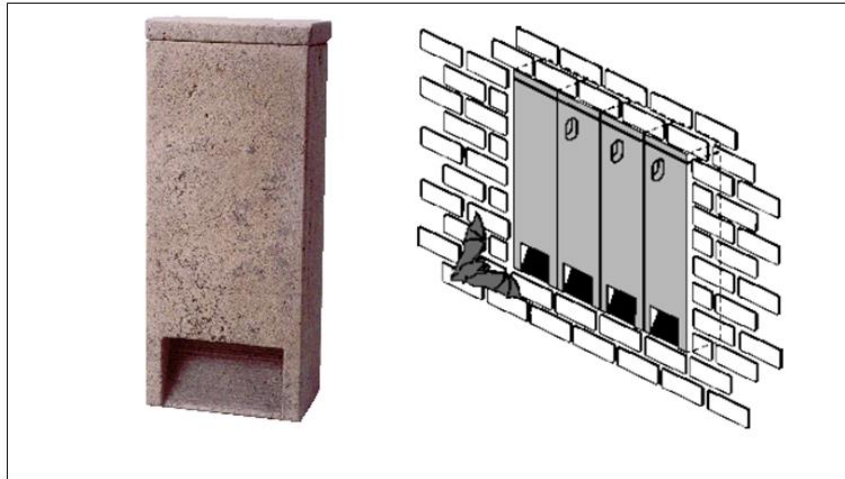
Verblijfplaatsen achter gevelbetimmering kunnen worden gerealiseerd door het aanbrengen van meerlaagse gevelbetimmering of door middel van een plaat tegen de gevel, zodat er ruimte van enkele vierkante meters ontstaat. Met latjes kunnen planken worden bevestigd zodat aan de onderzijde een ruimte ontstaat van ongeveer 3 centimeter en aan de bovenkant 1,5 centimeter. Het is belangrijk dat dit wordt gerealiseerd op minimaal 3 meter hoogte en dat de planken van zowel de binnen- als de buitenzijde ruw zijn.

Bij verblijfplaatsen achter boeiboorden is het van belang dat de ruimte achter de boeiboorden van verschillende gevels met elkaar in verbinding staan, zodat vleermuizen makkelijk van locatie kunnen wisselen.

Dakconstructies kunnen ook worden gebruikt als verblijfplaats voor vleermuizen, hierbij kan gebruik worden gemaakt van boeiboorden met een ruimte van minimaal 1 centimeter, om de vleermuizen op deze manier toegang te geven tot het dak.



Voorbeeld van gevelbetimmering (Bron: soortenstandaard gewone dwergvleermuis)



Voorbeeld van inmetseelkasten voor vleermuizen (Bron: soortenstandaard Gewone dwergvleermuis).

Vervangende kraamverblijfplaatsen moeten plek bieden aan grote aantallen gewone dwergvleermuizen en dienen bij voorkeur niet verder dan 50 meter van de oorspronkelijke locatie, liefst in het zwermgebied, geplaatst te worden. Hierbij kan gedacht worden aan geschakelde inbouwkasten en grotere inbouwkasten. Tevens dienen deze verblijfplaatsen een bezonning van meer dan 10 uur per dag te hebben en dient er rekening te worden gehouden met functies die het gebied tot een geschikte kraamverblijfplaats maken. Hierbij kan gedacht worden aan vliegroutes, foerageergebied en drinkplaatsen.

Paarverblijfplaatsen dienen afgestemd te worden met de functies die een gebied tot een geschikt paarverblijf maken. Hierbij dient rekening te worden gehouden met winterverblijven, vliegroutes, foerageergebied en bestaande territoria.

De mate van succes van een permanente voorzieningen hangt onder meer af van de mate van groen in de omgeving en van straatlicht. Hoe donkerder en hoe groener de locatie, des te groter de kans dat ruige en gewone dwergvleermuizen de permanente voorzieningen in gebruik nemen. Voor het bepalen van de exacte locaties waar permanente voorzieningen voor vleermuizen kunnen worden getroffen dient een vleermuisdeskundige/ecoloog te worden ingeschakeld.

Gierzwaluwen

In totaal dienen er 60 tijdelijke nestvoorzieningen voor gierzwaluwen (*Apus apus*) gerealiseerd te worden. De vervangende verblijfplaatsen dienen zo dicht mogelijk bij de oorspronkelijke verblijfplaats gerealiseerd te worden (maximaal 100 a 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats).

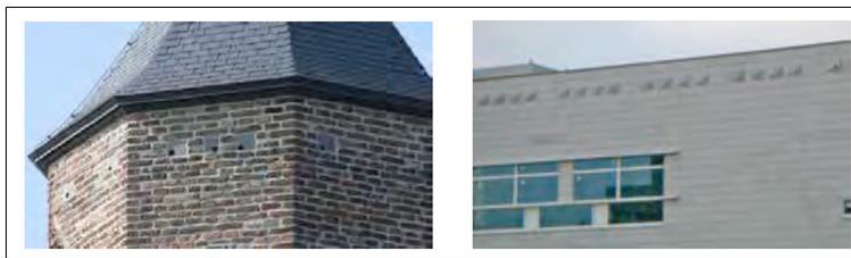
Daarnaast moeten er 90-120 permanente verblijfplaatsen voor de gierzwaluw orde geplaatst. Dit aantal is gebaseerd op voorschrift 21 van de ontheffing, waarin wordt gesteld dat de maatregelen uitgevoerd dienen te worden zoals verwoord op bladzijden 3 en 4 van de memo 'aanvullende informatie ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet Noorderhaven - Zutphen', In dit memo wordt voor de gierzwaluw aangegeven dat het doel is om anderhalf tot tweemaal zoveel permanente voorzieningen te plaatsen als er tijdelijke voorzieningen worden geplaatst. Deze permanente voorzieningen kunnen het beste geclusterd worden, omdat gierzwaluwen semi-koloniebroeders zijn en vaak bij elkaar in de buurt broeden.

Belangrijk voor de plaatsing van gierzwaluwvoorzieningen is de ligging ten opzichte van de zon. De voorzieningen kunnen het beste in de schaduwrijke noord- en oostkant worden gerealiseerd. Tevens hebben gierzwaluwen voldoende uitvliegruimte no-

dig. Deze dient minimaal 1 meter breed en 3 meter diep te zijn. De vervangende nestlocaties dienen van duurzaam materiaal gemaakt te zijn en op duurzame wijze te worden bevestigd, bij voorkeur lijken de nieuwe voorzieningen zo veel mogelijk op de oude nestlocaties. Vervangende verblijfplaatsen dienen voor terugkomst uit het zuiden, half april, gerealiseerd te zijn.

Bij permanente voorzieningen kan gedacht worden aan ingemetselde neststenen, nestkasten, speciale dakpannen, in de muur geïntegreerde nestgelegenheid, maar ook allerlei andere vormen van spleten bijvoorbeeld tussen een muur en dakgoot of onder een dakgoot. Een geschikte verblijfplaats heeft een minimale bodemoppervlakte van 15 x 25 centimeter, een minimale hoogte van 13 centimeter, een invliegopening van maximaal 2 centimeter boven de bodem, een invliegopening van 7 centimeter breed en maximaal 3,5 centimeter hoog. Tevens kan de invliegopening het beste asymmetrisch worden aangebracht, zodat er een donkere hoek in de verblijfplaats ontstaat. Neststenen zijn de meest duurzame oplossing voor gierzwaluwen. Hierbij kan gekozen worden voor zichtbaar ingemetselde neststenen en onzichtbaar ingemetselde neststenen (hierbij is alleen een klein spleetje in de muur te zien). Ondiepe stenen tot 15 centimeter diep zijn hiervoor geschikt en de neststenen moeten horizontaal worden ingemetseld. Tevens moet er achter de nestkast nog voldoende isolatie geplaatst worden.

Er kan ook een broedruimte worden gecreëerd in een bestaande ruimte in de bebouwing, door gierzwaluwen toegang tot deze ruimte te verschaffen. Een voorbeeld hiervan is een spleet van 4 centimeter tussen de muur en de rand van de dakgoot. Speciale dakpannen voor gierzwaluwen worden ook gebruikt, belangrijk hierbij zijn dat de dakpannen in het noorden of oosten van bebouwing worden gerealiseerd en dat de hellingshoek van het dak steiler is dan 45 graden. Tevens kan er gedacht worden aan een speciale gierzwaluwtel, die nestplaatsen kunnen bevatten van zo'n 20 tot 30 dieren. Een gierzwaluwdeskundige/ecoloog dient op locatie de meest geschikte type verblijfplaatsen en de exacte locaties van de permanente voorzieningen te bepalen. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de mogelijkheden.



Ingemetselde neststenen (bron: soortenstandaard gierzwaluw).



Neststenen (bron: soortenstandaard gierzwaluw).



Nestkasten voor gierzwaluwen (Bron: soortenstandaard Gierzwaluw).



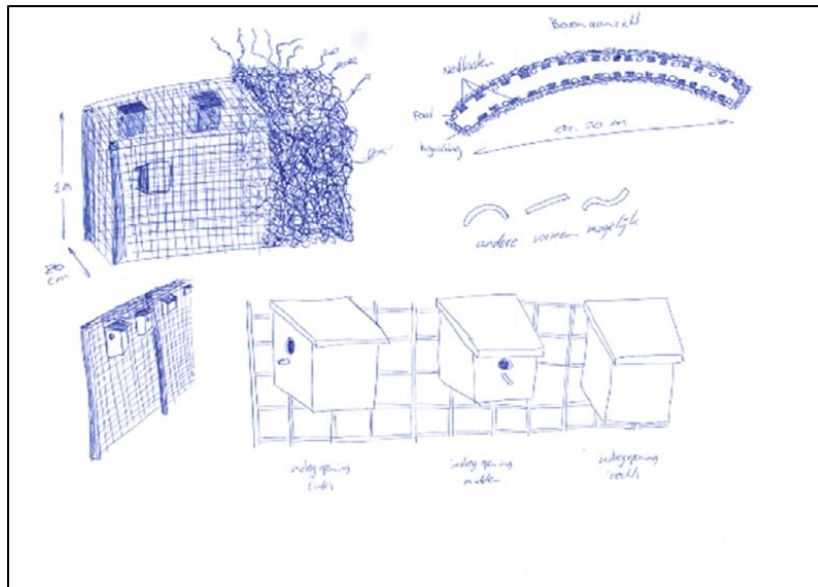
Voorbeeld van gierzwaluwtil

De juridische borging van de voorzieningen voor gierzwaluwen in dit plan ziet op de permanente voorzieningen die op grond van de ontheffing gerealiseerd moeten worden. Daarbij is wel de maximale aantal het uitgangspunt, zodat zeker is dat aan de ontheffingsvoorwaarden wordt voldaan.

Huismus

In totaal dienen er 70 nestvoorzieningen voor huismussen (*Passer domesticus*) gerealiseerd te worden. Deze permanente voorzieningen dienen zo dicht mogelijk bij de oude locatie te worden geplaatst en er dienen meerdere nestplekken bij elkaar te liggen. Bij voorkeur worden de voorzieningen aan de noord- of oostkant van gebouwen gerealiseerd, zodat deze plekken niet te heet worden in de middagzon. Belangrijke aspecten voor voorzieningen van de huismus zijn voldoende dekking (minimaal 3 a 4 meter aan opgaand groen) en genoeg geschikt voedsel en slaapplekken in de buurt (liefst binnen 50 meter, maximaal binnen 100 a 200 meter). Tevens moeten de voorzieningen gemaakt zijn van een zo duurzaam mogelijk materiaal en dient er voldoende veiligheid te zijn voor predatoren. Er kunnen het beste meerdere permanente voorzieningen bij elkaar worden gerealiseerd, mits de openingen 50 centimeter uit elkaar liggen. De verblijfplaatsen dienen op 3 meter hoogte te worden aangebracht en een minimale broedruimte van 15 x 8 centimeter te hebben. Om het nieuwe leefgebied zo geschikt mogelijk te maken voor de huismus, kan ten eerste een aantal maatregelen worden getroffen die plaats kunnen krijgen in het openbare gebied. Gedacht kan worden aan de aanplant van doornige struiken (vuurdoorn, meidoorn, klimop, beukenhagen), de aanplant van inheemse bomen, het ontwikkelen van stroken ruigte met onkruiden en de aanleg van vijvers en zandige plekken. Verblijfplaatsen kunnen verder bestaan uit vogelvides, vogeldakpannen, gierzwaluwpannen/stenen, huiszwaluwnestkommen, nestkasten, neststenen, mussenpotten, dakvoetsystemen of door het maken van toegangen in gebouwen tussen dakbedekking en isolatielaag. Tevens kan gedacht worden aan een mussenhaag, waardoor grote groepen huismussen gemitigeerd

kunnen worden (zie navolgende afbeelding). Dit kan plaats krijgen in het openbare gebied.



Schets van mussenhaag (bron: SAB)



Voorbeelden van vogelvide voor huismussen (Bron: soortenstandaard Huismus).

Ten tijde van het opstellen van voorliggend plan, zijn de woningen al gesloopt. Bij de uitvoering daarvan zijn tijdelijke maatregelen getroffen.

3.3 Vertaling in de regeling

Er wordt in dit bestemmingsplan een onderscheid gemaakt tussen twee soorten mitigerende maatregelen:

- mitigerende maatregelen die een plaats kunnen krijgen binnen het openbare gebied;
- mitigerende maatregelen die een plaats moeten krijgen in gebouwen op de uit te geven bedrijfskavels.

Mitigerende binnen het openbare gebied

Wat betreft de mitigerende maatregelen die een plaats kunnen krijgen binnen het openbare gebied wordt aangenomen dat de realisatie hiervan is gewaarborgd, omdat de gemeente zelf de partij is die deze voorzieningen kan realiseren. Bovendien zijn de mitigerende maatregelen opgenomen in het inrichtingsplan dat betrekking heeft op het openbare gebied. Het is daarom niet nodig de realisatie van deze mitigerende maatregelen nader te waarborgen middels dit bestemmingsplan.

Zoals uit paragraaf 3.2. blijkt kunnen verblijfplaatsen voor ruige dwergvleermuizen deels worden gerealiseerd in het openbaar groen. Zorgvuldigheidshalve wordt er echter van uitgegaan dat alle benodigde verblijfplaatsen voor de vleermuizen dienen te worden gerealiseerd in gebouwen op bedrijfspercelen.

Uit paragraaf 3.2. blijkt verder dat er in het openbaar gebied eveneens verblijfplaatsen/nestvoorzieningen voor mussen kunnen worden gerealiseerd in het openbaar gebied. Naar schatting worden in het openbaar gebied 30 verblijfplaatsen / nestvoorzieningen gerealiseerd. Zorgvuldigheidshalve wordt uitgegaan van minimaal 20 verblijfplaatsen / nestvoorzieningen. Dit betekent dat er 50 verblijfplaatsen/nestvoorzieningen hun beslag moeten krijgen in gebouwen op bedrijfspercelen.

Mitigerende maatregelen in gebouwen op bedrijfspercelen

Wat betreft de mitigerende maatregelen die moeten worden gerealiseerd in/aan of op de nieuwe bedrijfsgebouwen op de uit te geven bedrijfspercelen (in hoofdzaak als onderdeel van de te realiseren bebouwing) moet worden vastgesteld dat de realisatie hiervan niet is gewaarborgd, omdat deze moeten worden gerealiseerd door private partijen; de nieuwe bedrijven die zich hier vestigen. Dit thematische bestemmingsplan richt zich dus specifiek op deze benodigde mitigerende maatregelen.

Zoals uit voorgaande paragraaf is gebleken, moeten op de uit te geven bedrijfspercelen de volgende voorzieningen te worden gerealiseerd:

- 28 verblijfplaatsen voor vleermuizen. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen de verschillende typen verblijfplaatsen;
- 120 nestplaatsen voor gierzwaluwen. Er wordt hierbij geen verschil gemaakt in verschillende typen nestplaatsen;
- 50 verblijfplaatsen/nestvoorzieningen voor mussen. Er wordt hierbij geen verschil gemaakt in verschillende typen verblijfplaatsen/nestvoorzieningen.

Deze mitigerende maatregelen kunnen gelijkelijk over de uit te geven bedrijfspercelen worden verdeeld. Aangezien de precieze indeling van het uit te geven bedrijfsgebied en de omvang van de uit te geven percelen nog niet bekend is, is ervoor gekozen om in de regeling te werken met een verdeelsleutel. Op elke uit te geven bedrijfskavel moet hierbij naar rato worden bijgedragen aan de te realiseren mitigerende maatregelen.

De totale oppervlakte aan als bedrijfsterrein uit te geven gronden bedraagt 39.418 m² (3,94 ha). Dit betekent dat de volgende formule geldt:

$$\text{Aantal te realiseren voorzieningen: } n = X * (Y/Z)$$

n = het aantal benodigde nestkasten op de uit te geven kavel

X = totaal aantal benodigde nestkasten

Y = omvang van de uit te geven bedrijfskavel

Z = totale omvang bedrijventerrein (=39.953 m²)

Deze formule geldt voor alle drie de genoemde diersoorten. Om deze formule te verduidelijken is hieronder een rekenvoorbeeld opgenomen:

Voorbeeld

Er wordt een bedrijfskavel van 5.000 m² uitgegeven. Dit is 12,5% van het totale uitgeefbare bedrijfsterrein. (Y/Z=) **0,125**. Dit betekent dat het volgende aantal voorzieningen dient te worden gerealiseerd:

- (28*0,125=3,5, afgerond naar boven) **4** verblijfplaatsen voor vleermuizen;
- (120*0,125=15), **15** nestplaatsen voor de gierzwaluw;
- (50*0,125=6,25, afgerond naar boven) **7** verblijfplaatsen/nestvoorzieningen voor mussen.

Afstemming met de ecooloog

In de regeling is uitsluitend het aantal voorzieningen vastgelegd en niet de precieze vormgeving of plaatsing ervan. Om te borgen dat de mitigerende maatregelen op een wijze worden gerealiseerd die voldoende aansluit bij de specifieke aanwijzingen en aanbevelingen, zoals benoemd in paragraaf 3.2, is in de regels opgenomen dat de realisatie van de voorzieningen moet worden afgestemd met een deskundig ecooloog.

Extra bouw mogelijkheden voor mitigerende maatregelen

Enkele van de mitigerende maatregelen (zoals de besproken gierzwaluwtil) kunnen bouwwerken betreffen met een bouwhoogte hoger dan de 3 m die algemeen binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' van het geldende bestemmingsplan 'De Mars Midden en Noord' toegestaan zijn. Om die reden is ook een algemene bouwregel opgenomen die de realisatie van bouwwerken ten behoeve van mitigerende maatregelen tot een bouwhoogte van 2 m hoger dan de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen toestaat.

4 Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan

4.1 Stedenbouwkundig plan

Hoofdstructuur

Het plan kent een hoofdstructuur van enkele bebouwingszones die flexibel zijn in te vullen met bedrijfskavels van diverse grootte. De hoofdstructuur kent daarnaast bijzondere accenten aan de entree van het gebied en het punt waar de zichtlijn IJsseldijk - Marsweg beëindigd wordt.

De bedrijfskavels worden ontsloten via de Marsweg of de twee zijstraten. Het pad over de dijk blijft een langzaamverkeersroute en wordt niet ingezet als ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein.

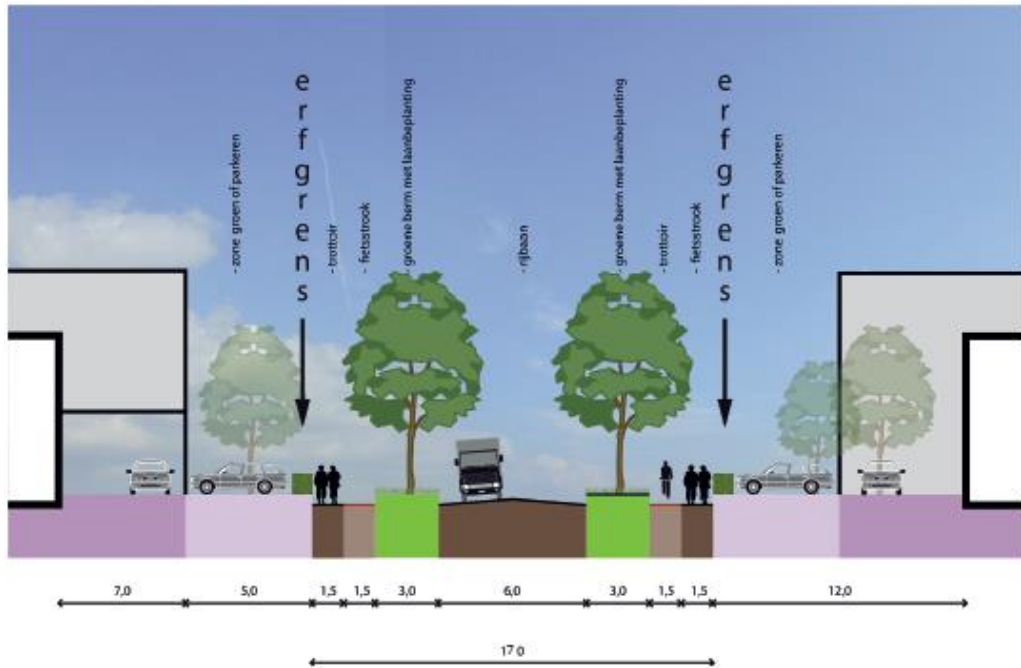
Onderstaande tekeningen geven een globale impressie van de hoofdopzet en van een voorbeelduitwerking.



Hoofdopzet plangebied en voorbeelduitwerking

Marsweg

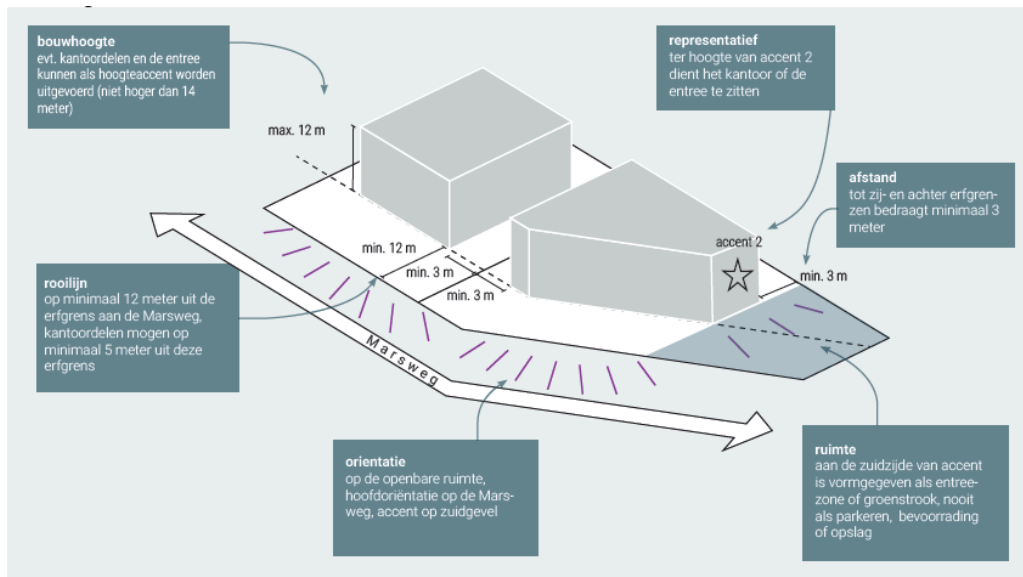
In het stedenbouwkundig plan is voor de Marsweg een profiel opgenomen. Het profiel is opgebouwd uit een rijbaan (met rabatstrook of fietsstrook) van 7 meter. Aan weerszijden is er ruimte voor een groenstrook met bomenrij en voor een trottoir van 2 m. Dit profiel past binnen de bestemming 'Verkeer'.



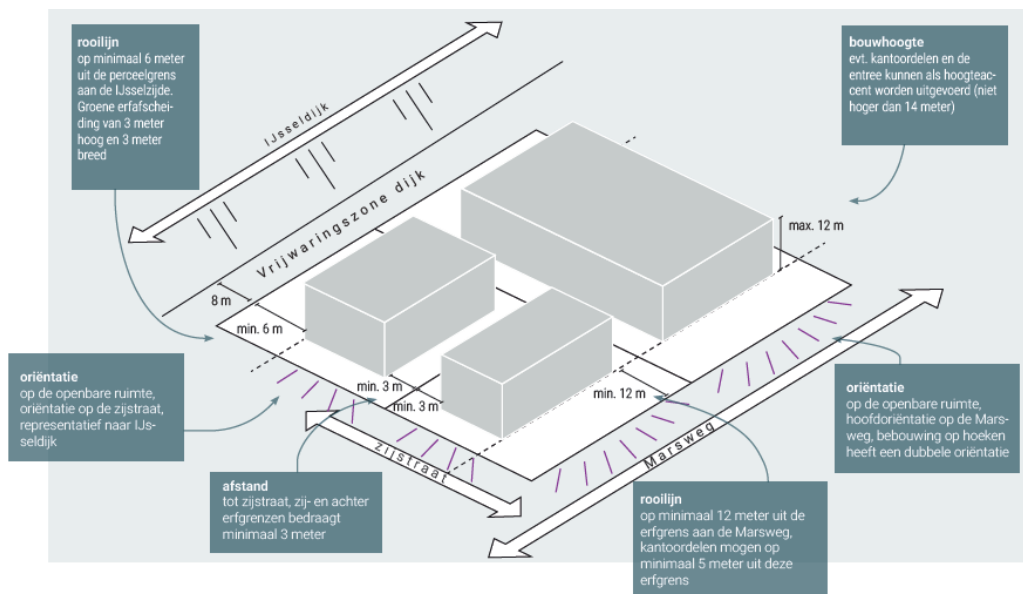
Principeprofiel Marsweg

4.2 Beeldkwaliteitplan

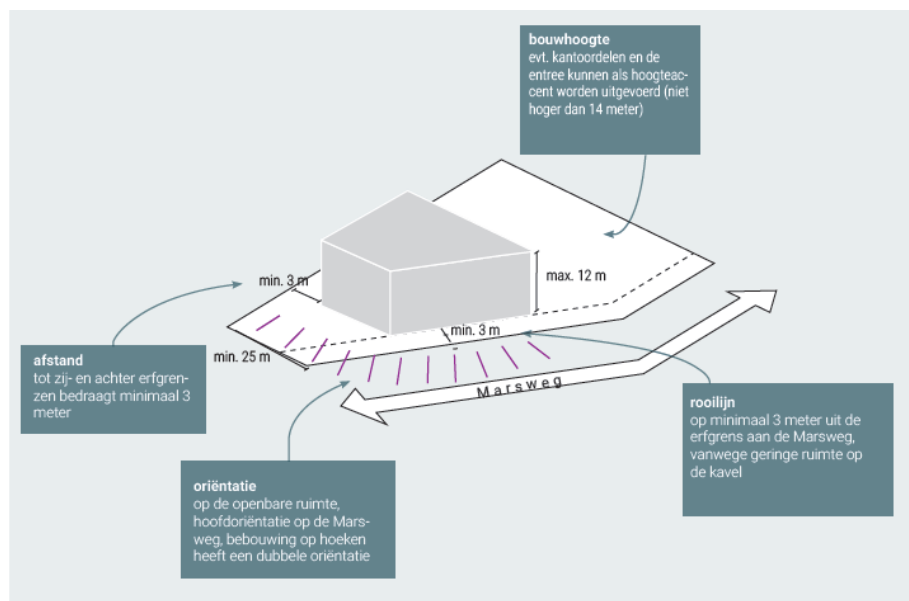
Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan is in samenhang met het voornoemde inrichtingsplan en het stedenbouwkundig plan, de beoogde inrichting en de beoogde ruimtelijke kwaliteit in het plangebied vastgelegd. Daartoe is het plangebied opgedeelde in op navolgende afbeelding weergegeven vier deelgebieden. Daarna volgen de eisen die gesteld worden aan de bebouwing per deelgebied. De afbeeldingen zijn afkomstig uit het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Achtermars.



Marsweg-Oost



Ijseldijk



Entreegebouw

Verder zijn regels opgenomen ten aanzien van opslag en inritten. Opslag vindt volgens het plan altijd plaats achter de bebouwing, zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte. En opslag vindt plaats binnen het bebouwingsvlak. Daarmee wordt bedoeld dat de afstanden tot de perceelsgrenzen ook voor de locatie van opslag aangehouden dient te worden. Ten aanzien van de ontsluiting van de bedrijfspercelen wordt gesteld dat deze nooit kavelbreed mogen zijn. De bedoeling is dat deze de breedte krijgen die noodzakelijk is voor een goed gebruik van de in- en uitritten.

Na vaststelling van het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Achtermars heeft deze de juridische status van een beleidsregel als bedoeld in artikel 1.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bestuursorgaan dat het beleid heeft vastgesteld, is gebonden aan het beleid. Bij toetsing van bouwplannen zijn de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt het uitgangspunt. Dat betekent dat de stedenbouwkundige eisen die daar betrekking op hebben, zoals maatvoeringseisen, zoveel mogelijk verankerd moeten zijn in het bestemmingsplan.

Op 1 november 2014 is het tweede lid van artikel 3.1.2 van het Bro in die zin gewijzigd, dat daaraan de bepaling is toegevoegd dat een bestemmingsplan regels kan bevatten waarvan de uitleg bij het gebruik van een bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Door deze mogelijkheid om zogenaamde 'wetsinterpreterende beleidsregels' vast te stellen wettelijk te verankeren, kan in een bestemmingsplan een regeling worden opgenomen die een zekere interpretatieruimte laten. Het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan Achtermars is als dergelijk beleid te kwalificeren, om welke reden in voorliggend bestemmingsplannen een dergelijke regeling is opgenomen.

4.3 Vertaling in de regeling

Zoals in de vorige paragraaf toegelicht worden de maatvoeringseisen, zoals afstand tot de perceelsgrenzen en bouwhoogte, geregeld in voorliggend bestemmingsplan. Ook de eisen ten aanzien van opslag hebben een vertaling gekregen in de regels behorend bij dit bestemmingsplan. Om de oriëntatie van de bebouwing te borgen is een zogenaamde wetstinterpreterende beleidsregel opgenomen.

5 Juridische opzet

5.1 Algemeen

Deze thematische herziening van het bestemmingsplan ziet uitsluitend toe op het waarborgen van de mitigerende maatregelen zoals vastgelegd in de ontheffing van de Flora- en faunawet alsmede de stedenbouwkundige eisen uit het Stedenbouwkundige plan en beeldkwaliteitplan Achtermars. Verder is in de regels een bepaling opgenomen dat voor het overige de regels van het vigerende bestemmingsplan 'De Mars Midden en Noord (veegplan)' van kracht blijven. De verbeelding betreft de plancontour. Er zijn geen bestemmingen opgenomen op de verbeelding. Om de stedenbouwkundige eisen op een goede manier te borgen, is er een aantal aanduidingen op de verbeelding opgenomen.

Deze thematische herziening beslaat overigens niet het gehele plangebied van het moederplan, maar alleen het gedeelte dat bekend staat als de Achtermars.

5.2 Vertaling in onderhavig bestemmingsplan

In hoofdstuk 3 is besproken welke mitigerende maatregelen bij onderhavig plan nodig zijn om conform de verleende ontheffing te ontwikkelen. Ook is in dit hoofdstuk besproken op welke wijze dit is vertaald in een regeling. In dit bestemmingsplan is de uitvoering van deze mitigerende maatregelen gewaarborgd. Dit is gedaan door een algemene bouwregel op te nemen in de regels waarin de regeling is opgenomen zoals besproken in paragraaf 3.3. De regeling ziet op het tenminste realiseren van voorzieningen per bedrijfskavel. Wanneer echter voldoende is geborgd dat de voorzieningen op een andere locatie worden gerealiseerd, kan van deze bouwregel worden afgeweken. Hiervoor is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Ook is een regeling opgenomen dat bij de realisatie van de voorzieningen afstemming met een deskundig ecoloog moet hebben plaatsgevonden. Ten slotte is een algemene bouwregel opgenomen die bouwwerken ten behoeve van mitigerende maatregelen tot 6 m toestaat.

De stedenbouwkundige eisen, zoals besproken in hoofdstuk 4 van dit plan, zijn ook vertaald in de bouwregels. Ook de zogenaamde wetsinterpreterende beleidsregel om de oriëntatie van de gebouwen te borgen heeft een plek gekregen in de bouwregels. De regeling over opslag en de ontsluiting is in een specifieke gebruiksregel opgenomen.

Voor het overige is geregeld dat de bepalingen zoals omschreven in het onderliggende bestemmingsplan van toepassing blijven.

6 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan regelt nadere regels voor de op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijke bebouwing alsmede het borgen van de uitvoering van de mitigerende maatregelen conform de nog onder de Flora- en faunawet verleende ontheffing. Daarmee bevat dit plan geen aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro jo. 6.2.1.Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde.

De kosten voor de gemeente betreffen het opstellen van het bestemmingsplan, planbegeleiding en het beoordelen van aanvragen voor omgevingsvergunning. Het hiervoor benodigde budget is gereserveerd.

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt hiermee geacht aangetoond te zijn

7 Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De gemeente pleegt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Resultaten vooroverleg

PM.

7.2 Inspraak

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin. De gemeente Zutphen heeft een inspraakverordening. Het bevoegde orgaan, in dit geval B&W, bepaalt of er gebruik wordt gemaakt van inspraak. Tevens bepaalt zij voor welke termijn er inspraak mogelijk is. Omdat er voor een ieder nog de gelegenheid bestaat zienswijzen naar voren te brengen, is geen gebruik gemaakt van inspraak.

7.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt te zijner tijd nader ingevuld.