Rijksstraatweg 75, 7231AC WARNSVELD (44376)

Villa
Vrijstaande monumentale villa met twee percelen grond, gelegen aan Rijksstraatweg 75 te Warnsveld

Beschrijving

a. het woonhuis met ondergrond, erf en tuin,
plaatselijk bekend Rijksstraatweg 75 te 7231 AC Warnsveld
(gemeente Zutphen),
kadastraal bekend gemeente Warnsveld, sectie I nummer 3570,
groot vijftien are en tien centiare (15 a en 10 ca);
b. twee percelen grond,
gelegen nabij Rijksstraatweg te Warnsveld.
kadastraal bekend gemeente Warnsveld, sectie I nummers 3531 en 3750,
respectievelijk groot elf are en zeventig centiare (11 a en 70 ca) en
drie are en vijftien centiare (3 a en 15 ca),

Veilinginfo

Status	Gegund
Veiling	Oost dinsdag 19 november 2019
Inzet	dinsdag 19 november 2019 vanaf 13:30
Afslag	dinsdag 19 november 2019 vanaf 13:30
Veilinglocatie	Hotel Congrescentrum Papendal Papendallaan 3 6816 VD Arnhem
Kantoor	Posthuma • Schutte Notariaat Molenstraat 11 6711 AW Ede (GLD) T: 0318 65 14 14 F: 0318 65 15 50 E: notarissen@posthumaschutte.nl
Behandelaar	mr. H.M.I. van Schaik

Objectinfo

Woningtype	Villa
Bouwjaar	1864
Kamers	10
Woonoppervlakte	400 m^2
Woninginhoud	1750 m^3

Perceeloppervlakte	2995 m^2
Bezichtiging	vrijdag 8 november 2019, van 10:00 tot 11:00 vrijdag 15 november 2019, van 13:30 tot 14:30 Gemelde bezichtigingen worden niet begeleid door een makelaar, maar door de debiteur. Wij kunnen omtrent de doorgang van deze data derhalve geen verdere garanties geven.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Onbekend
Kadastrale omschrijving	gemeente Warnsveld, sectie I nummer 3570 gemeente Warnsveld, sectie I nummer 3531 gemeente Warnsveld, sectie I nummer 3750
Milieuinformatie	De gemeente Zutphen heeft verklaard dat in de grond een huisbrandolietank aanwezig is. Deze is in 1992 gesaneerd en opgevuld met zand. Het certificaat hiervan is te raadplegen als bijlage.

Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling	€ 7.086,00 (per 26-11-2019 om 09:25 uur)

Bijzonderheden

Let op: Gemelde gegevens omtrent inhoud, woonoppervlakte, kamers en bouwjaar zijn gebaseerd op gegevens van derden. Verkoper geeft geen enkele garantie omtrent deze gegevens en koper kan hieraan geen rechten ontlenen, mede omdat er werkzaamheden aan het pand zijn verricht waar verkoper geen zicht op heeft.

Let op! Het betreft een gemeentelijk monument. Voor bouwwerkzaamheden zijn derhalve strikte regels omtrent vergunningen. Gemeente Zutphen staat op overleg omtrent de verdere ontwikkeling van het pand.

In het verleden hebben werkzaamheden plaatsgevonden zonder vergunning. Het kan zijn dat hieruit verplichtingen c.q. kosten voortvloeien voor de koper. Wanneer meer over deze verplichtingen c.q. kosten bekend is, wordt dit hier vermeld.

Let op! Er is een melding van gronddumping gemaakt.

Warnsveld brug
N346
Rocky Fit
BKT Farming Solutions BV
Kringloop Brocanterie De Distel
N346
GGD Noord- en Oost-Gelderland
Rijksstraatweg
Landweg
Fietsen van Stenis
Godeboldlaan
Restaurant - zalen De Pauw
Pieterse Handwerken
Stichting Dorpsfeesten Warnsveld
Bergkampweg
Rhienderinklaan
Hofweg
Vordensebinnenweg
Torenlaan
Torenlaan
Google
Map data ©2024

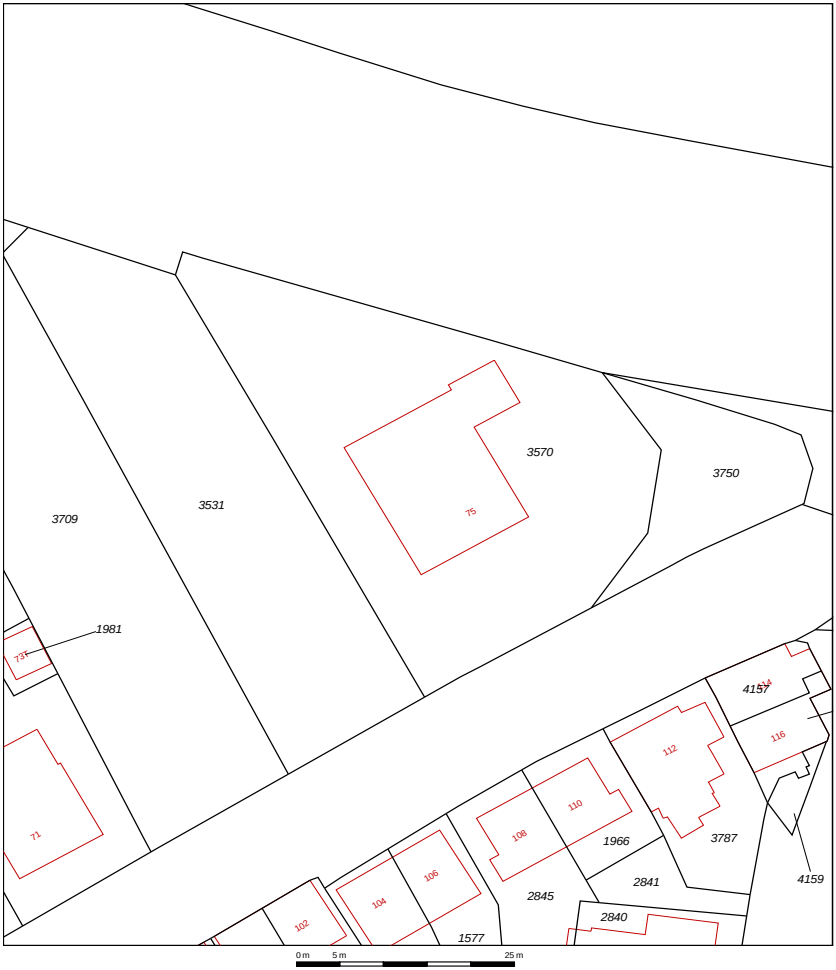
Google
Imagery ©2024 Airbus, Maxar Technologies

Kadastrale kaart

44376-kadastralekaart7231Rijksstraatweg.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNl



	Deze kaart is noordgericht
12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing
	Overige topografie

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2019
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	Warnsveld
Sectie	I
Perceel	3570

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Bijlage

44376_Voorschriften bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord.pdf

Gemeente Zutphen

Bestemmingsplan
Warnsveld Kom Noord 2008
Vaststelling

Datum: Maart 2010
Project: GWA402

OOSTZEE stedenbouw

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 9
6800 AA Arnhem
Tel (026) 442 33 42
Fax (026) 445 85 12

info@oostzee.nl
www.oostzee.nl

Inhoud

1. Inleiding ... 3

1.1 Doel van het plan ... 3
1.2 Begrenzing van het plangebied ... 3
1.3 Vigerende regelingen ... 4

2. Het plangebied ... 5

2.1 Historische ontwikkeling ... 5
2.2 Typering van de verschillende buurten ... 7
2.3 Groenstructuur ... 10
2.4 Cultuurhistorie en archeologie ... 11
2.5 Verkeersstructuur ... 12
2.6 Bijzondere functies ... 12

3. Ruimtelijk beleidskader ... 15

3.1 Streekplan Gelderland 2005 ... 15
3.2 Structuurvisie Warnsveld 2004 ... 16
3.3 Welstandsnota ... 17
3.4 Watervisie ... 18

4. Planopzet ... 21

4.1 Wonen ... 21
4.2 Bijzondere functies ... 21
4.3 Verkeer ... 22
4.4 Groen ... 22

5. Toelichting op de juridische opzet ... 23

5.1 Inleiding ... 23
5.2 Opzet van de regels ... 23
5.3 De bestemmingen ... 24

6. Milieuaspecten ... 29

6.1 Cultuurhistorie en archeologie ... 29
6.2 Bodem ... 30
6.3 Water ... 30
6.4 Flora en fauna ... 33
6.5 Geluid (wegverkeerlawaai) ... 34
6.6 Bedrijven en milieuzonering ... 34
6.7 Luchtkwaliteit ... 34
6.8 Externe veiligheid ... 34
6.9 Hoogspanningsleiding ... 35

7. Economische uitvoerbaarheid ... 37

8. Inspraak en overleg 39

8.1 Inspraakverslag 39
8.2 Overleg ex art. 3.3.1 Bro 43

Bijlage

1. Externe veiligheid
2. Groene Kaart en kapprotocol

OPENBARE VERKOOP.nl

1. Inleiding

1.1 Doel van het plan

Onderhavig bestemmingsplan "Warnsveld Kom-Noord 2008" is een actualisering van de geldende bestemmingsplannen voor het gebied ten noorden van de Draaiomsdreef/Scheperdreef. Dit is het "oude" deel van het dorp, met het historische centrum en de woonwijken die tot circa halverwege de jaren '70 zijn gebouwd. Ook de buurt Garsenshof is in dit plan opgenomen.

De geldende bestemmingsplannen dateren uit de jaren '70 en '80. In de loop der tijd hebben daarop de nodige partiële herzieningen en vrijstellingen (ex art.19 WRO oud) plaatsgevonden, met als resultaat dat er nu een lappendeken aan bestemmingsplannen geldt. Bovendien voldoen de plannen niet aan de huidige inzichten. De plannen geven onvoldoende houvast om een goed ruimtelijk beleid te kunnen voeren.

Dit plan beoogt een actualisering en afstemming van de geldende regelingen, zodat voor het gehele gebied een eenduidige, actuele en uniforme bestemmingsregeling geldt. Het plan is conserverend van aard, gericht op het vastleggen van de bestaande functies en de bestaande bebouwing.
Centraal in het ruimtelijke beleid voor Warnsveld staat het begrip "ruimtelijke kwaliteit". Het behoud en waar mogelijk de versterking van de bestaande karakteristieke kwaliteiten en de voor Warnsveld kenmerkende diversiteit staat voorop. "Ruimtelijke kwaliteit" is ook de kern van de Structuurvisie en de Welstandsnota, die in april 2004 door de raad van de voormalige gemeente Warnsveld zijn vastgesteld.

Bij de opzet van het bestemmingsplan "Warnsveld Kom-Noord 2008" is aangesloten bij de richtlijnen volgens de nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2006). Zowel landelijk als provinciaal wordt gestreefd naar vaste richtlijnen voor systematiek, indeling en opbouw van de regels en de plankaart.

1.2 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied omvat het noordelijke deel van de bebouwde kom van Warnsveld, gelegen ten noorden van de Draaiomsdreef en Scheperdreef. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door de Den Elterweg en aan de noordkant door de Berkel. De oostelijke grens loopt langs de Kapperallee en het Veldese Bos. Het Kapse Bos en het sportcomplex worden meegenomen in het plangebied, het Veldese Bos ligt er buiten.

Binnen deze grenzen worden twee locaties buiten het bestemmingsplan gelaten:
- de locatie Tempelmans plat op de hoek van de Bevrijdingslaan-Hellenkamp;
- het zorgcentrum Den Bouw aan de Bonendaal, waar plannen voor uitbreiding zijn.

De locatie Tempelmans plat krijgt een nieuwe invulling. Het zorgcentrum Den Bouw zal worden uitgebreid. Omdat onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is, worden deze ontwikkelingen niet in dit plan meegenomen. Voor beide ontwikkelingen wordt een afzonderlijke procedure gevoerd.

OPENBARE VERKOOP.nl

Luchtfoto van het noordelijke deel van Warnsveld

1.3 Vigerende regelingen

In het oude dorp van Warnsveld geldt momenteel een groot aantal bestemmingsplannen. De belangrijkste zijn:

- het bestemmingsplan Warnsveld 1978;
- het bestemmingsplan Warnsveld oude kom 1985;
- het bestemmingsplan Molenbult 1972;
- het bestemmingsplan De Bieshorst 1970;
- het bestemmingsplan Warnsveld 1985 nr.1 voor de Garsenshof e.o.

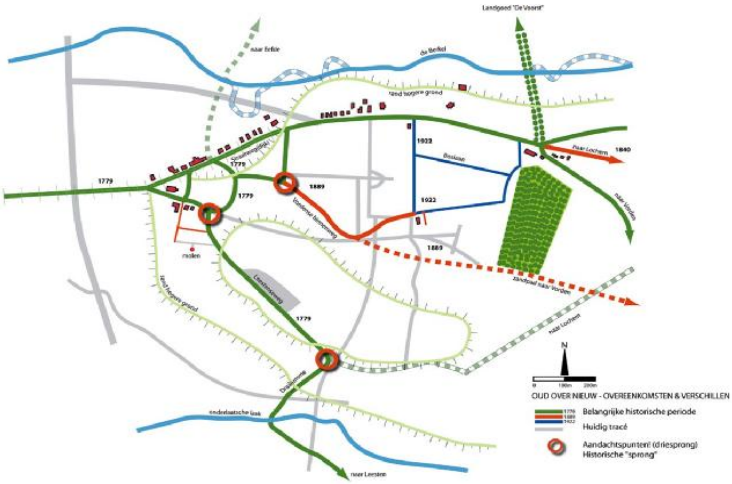
Daarnaast zijn er nog diverse partiële herzieningen vastgesteld en vrijstellingen ex artikel 19 WRO (oud) verleend om op zich zelf staande ontwikkelingen mogelijk te maken.

2. Het plangebied

In dit hoofdstuk wordt een ruimtelijke en functionele beschrijving gegeven van de bestaande situatie in het plangebied. Eerst wordt kort ingegaan op de historische ontwikkeling, omdat dit de basis heeft gevormd voor de huidige ruimtelijke structuur en de kwaliteiten. Daarna volgt een typering van de verschillende buurten met elk hun eigen kenmerken en functies. De informatie in deze paragrafen is voor een belangrijk deel ontleend aan de Structuurvisie en de Welstandsnota, die beide in 2004 zijn vastgesteld.

2.1 Historische ontwikkeling

Het dorp Warnsveld is ontstaan op het westelijke uiteinde van een grote es. De weg vanuit Zutphen splitste zich net voor de kerk in tweeën: de huidige Rijksstraatweg en het begin van de huidige Bonendaal, die zich vervolgens weer splitste in de Leestenseweg (heet nu Breegraven) en de Hofweg. Vanaf daar groeide het dorp langzaam in oostelijke richting.



Oud over nieuw; overeenkomsten en verschillen

De molen 'Nooit Gedacht' stamt oorspronkelijk uit 1850. De molen staat aan de Molenstraat.

Tussen de Rijksstraatweg en de Berkel lag het vroegere landgoed Baank. Het landgoed strekte zich uit vanaf het huidige Huize Baank tot aan de Landweg. In 1855 werd het landgoed opgesplitst in meerdere percelen, waarop huizen werden gebouwd voor de meer welgestelden van Warnsveld: de huidige villa's aan de noordzijde van de Rijksstraatweg.
Aan het eind van de 19e eeuw begon Warnsveld meer te groeien. Aan de Molenstraat en de Tuinstraat werden arbeiderswoningen gebouwd. Ook langs de andere, bestaande wegen in het dorp ontstond langzaam steeds meer bebouwing, zoals aan de Leestenseweg, Hofweg, Vordensebinnenweg en Landweg.

Kadastrale kaart 1922

Omstreeks 1930 brak er een nieuwe fase aan in de ontwikkeling van Warnsveld: er werden nieuwe wegen aangelegd voor de uitbreiding van het dorp: Rhienderinklaan, Boslaan, Nieuweweg en (toen nog) Bonendaalseweg (nu: Bonendaal). Naast de historische kern ontstond er een villawijk met een geheel eigen karakter. Tot 1950 was er een gestage groei van het aantal woningen langs de reeds bestaande wegen. In de periode daarna werden de tussenliggende, nog open gebleven terreinen ingevuld.

In de jaren '60 vonden er diverse ingrepen plaats in de oude, historische kern van Warnsveld. Met name de directe omgeving van de N.H.kerk werd aangepakt. Door de sloop van de huisjes op de hoek Kerkplein/Schoolstraat en aan het begin van de Rijksstraatweg, kwam de kerk vrij te liggen op een soort pleintje. Het huidige kerkplein was vroeger dus grotendeels bebouwd.

In 1973 werd de Kleine Omlegging aangelegd. Daarmee werd Warnsveld verlost van een grote hoeveelheid doorgaand verkeer. De weg is echter ook een barrière, waardoor Warnsveld haar ligging van dorp aan de rivier de Berkel is kwijtgeraakt.

Tussen 1970 en 1974 werd veel sociale woningbouw gerealiseerd in de woonbuurten de Molenbult en de Bieshorst. Na beëindiging van het pluimveebedrijf dat hier lag, werd het in de jaren '80 mogelijk om de buurt Garsenshof te bouwen.
Daarmee is het oude deel van het dorp Warnsveld afgerond. Vanaf de 2e helft van de jaren '70 heeft de verdere uitbreiding van Warnsveld plaatsgevonden in het gebied ten zuiden van de Draaiomsdreef/Scheperdreef. Hier is ook een nieuw winkelcentrum gerealiseerd. Dit ging ten koste van het winkelbestand in het oude deel van het dorp. Geleidelijk zijn hier steeds meer winkels verhuisd of opgeheven.

In de jaren '90 zijn nog enkele inbreidingslocaties in het oude dorp ingevuld, zoals Schekmanshof, Nengermanhof en de woningen aan het Schoolplein.

2.2 Typering van de verschillende buurten

Het dorp Warnsveld bestaat uit een aantal herkenbare delen. Het noordelijke deel van het dorp omvat de historische kern, de voormalige landgoederenzone langs de Berkel en verschillende woonwijken die vanaf de jaren '30 tot halverwege de jaren '70 zijn gebouwd, en de buurt Garsenshof.

De groene buitenrand
Het gebied ten noorden en westen van het oude dorp wordt getypeerd als de "groene buitenrand". Deze groene buitenrand vormt de scheiding tussen de bebouwing van Warnsveld en Zutphen en accentueert het eigen karakter van Warnsveld.
Zeer kenmerkend is de aanblik op het dorp: de kerk met daarvoor Huize Alpha en op enige afstand de molen. Met het huidige gebruik van de groene buitenrand (weiland) blijft deze aanblik verzekerd.

Historische kern
In de historische kern van Warnsveld is veel van het oorspronkelijke karakter bewaard gebleven. Lange tijd was uitbreiding in noordelijke of westelijke richting onmogelijk vanwege regelmatige overstromingen. In dit deel van het dorp bestaat nog een soort natuurlijke verweving tussen het dorp en het landschap. De historische kern is vrij gebleven van grootschalige verbouwingen of inpassingen van nieuwbouw. Dit is vooral te danken aan de bouw van een nieuw winkelcentrum in Warnsveld-Zuid. Daarmee verdween de noodzaak tot schaalvergroting van de winkels en de realisatie van parkeerterreinen in het oude dorp. In de loop der tijd zijn de meeste winkels en bedrijfjes bijna allemaal verdwenen. Voor de levendigheid in het dorp is dat jammer. Het oude dorp heeft zijn oorspronkelijke multifunctionaliteit verloren en is steeds meer een woongebied geworden.

De bebouwing is zeer divers en heeft vaak een historisch karakter. De uitvoering is zeer gevarieerd: een of twee bouwlagen, diverse kapvormen en platte daken, baksteen en gepleisterde muren wisselen elkaar af.

Het eerste deel van de Breegraven, de Hofweg en de Landweg vormen samen een oude lintstructuur, die al op de oudste historische kaarten voorkomt. De Molenstraat en de Tuinstraat, nabij de molen 'Nooit Gedacht', vormden samen oorspronkelijk een arbeidersbuurtje, daterend uit de periode 1850-1900. Het bestaat uit blokjes met telkens drie of vier eenvoudige huizen.

Berkelzone
De Berkelzone – met daarin een beperkte hoeveelheid bebouwing – vormt van nature een groene grens aan de noordkant van het dorp. Oorspronkelijk behoorden deze gronden tot het landgoed Baank, totdat dit werd opgesplitst in meerdere percelen.

Deze zone heeft nog steeds een voorname uitstraling door de combinatie van villa-achtige woningen, landhuizen en groen, waarbij de percelen aan de noordzijde van de Rijksstraatweg doorlopen tot aan de Berkel. Een aantal percelen is zeer bosrijk. Verder in westelijke richting is de bebouwing minder volumineus en staat zij dichter op elkaar. Aan de zuidzijde van de Rijksstraatweg, aan de parallelweg, staan fraaie, monumentale panden uit het eind van de 19^{e} en het begin van de 20^{e} eeuw.

Over de gehele lengte van de Berkelzone wisselen bebouwde en onbebouwde gebieden aan weerskanten van de weg elkaar af. Tegenover het landgoed Baank ligt een open veld (akker), omgeven door villa's uit de jaren '30. Dit veld vormt een aangename onderbreking van de zuidelijke lintbebouwing langs de Rijksstraatweg.

De woonbuurten
Het oude deel van het dorp bestaat uit verschillende woonbuurten, die elk specifieke ruimtelijke kenmerken bezitten. Als geheel wordt het oude dorp gekenmerkt door de kwaliteit van de openbare ruimte; de vele groenplekjes als speelweitjes, plantsoenen, dierenweitjes, de vijver en de Abersonfontein. Deze elementen typeren het oude dorp en zijn kenmerkend voor de sfeer.

Villabuurt
De villabuurt aan de oostkant van het dorp was de eerste echte uitbreiding van Warnsveld. Deze '30-er jaren villawijk, grenzend aan het Kapse Bos, wordt gekenmerkt door brede lanen en zeer grote kavels met vrijstaande villa's. De lanen staan in directe verbinding met het Kapse bos. De buurt heeft een zeer groen karakter. Een bijzonder element is het Abersonplein met de fontein.

De aansluitende buurt Garsenshof bestaat eveneens uit vrijstaande woningen, maar heeft een minder weelderig karakter. Dit komt door de kleinere kavels, de lage woningen (1 bouwlaag met kap) en weinig opgaande beplanting. Door de beperkte massa van de bebouwing ontstaat een gevoel van "lege ruimte". Dit is vooral voelbaar rondom het grasveld dat centraal in de buurt ligt.

Tussen Breegraven en Rijksstraatweg
In de jaren '50 en '60 werden de nog "open" gebieden tussen de Breegraven en de Rijksstraatweg ingevuld met woningbouw. Het stratenpatroon is eenvoudig en heeft zich harmonisch gevoegd in dat van het reeds bestaande dorp. De bebouwing is meestal eenvoudig uitgevoerd en bestaat uit zowel vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijenwoningen.
Andere functies dan wonen zijn alleen aanwezig in de vorm van een basisschool, een aantal maatschappelijke functies en een enkele winkel. Bijzonder is het achterterrein tussen de woningen aan de Hellenkamp en de Breegraven, dat in gebruik is bij de dahliavereniging en de schooltuinvereniging.

Molenbult en Bieshorst
Aan de zuidkant van de es waarop het oude deel van Warnsveld is gebouwd, zijn in het begin van de jaren '70 de buurten Molenbult en de Bieshorst gebouwd. Deze buurten worden gekenmerkt door een hoog percentage sociale woningbouw. Het traditionele stedebouwkundig patroon van woningen langs rechte straten werd hier losgelaten. De buurt is opgebouwd uit verschillende blokken, die worden ontsloten via insteekweggetjes en van elkaar gescheiden worden door groenvoorzieningen. De ontsluitende luswegen worden slechts gedeeltelijk door bebouwing begeleid.

2.3 Groenstructuur

Kenmerkend voor Warnsveld is haar ligging “in het groen”. De randen van het dorp zijn belangrijk in de totale groenstructuur. Langs de noordzijde vormt de Berkelzone een natuurlijke begrenzing van het dorp. Dit is een groene strook met landgoederen en villa’s. De oostzijde van het dorp wordt begrensd door de zogeheten landgoederenzone. Deze noord-zuidgericht zone begint al buiten de gemeentegrens bij Huize de Voorst en loopt door in zuidelijke richting met het Kapse bos en Veldese bos en het afwisselende kampenlandschap van ’t Poppink.

Langs de westkant ligt een blijvend groen gebied langs de Den Elterweg. Het gebied wordt voor een groot deel gebruikt als weiland. Het heeft een vrij open karakter en daardoor bestaat er vanuit de kant van de stad Zutphen een goed zicht op Warnsveld. Het groengebied aan de zuidkant van het plangebied vormt de groene scheiding tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van Warnsveld.
De randen worden aangemerkt als “structuurbepalend groen”.

Structureel groen

Bij het oudste deel van het dorp - de historische kern - is nog sprake van een soort natuurlijke verwevenheid tussen het dorp en het landschap. Het landschap dringt als het ware het dorp binnen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het Bongerspad, waar het groen doorloopt tot bij de molen. Ook bij het Kerkpad ervaart men zo’n geleidelijke overgang van dorp naar landelijk gebied.

In het dorp zelf zijn diverse groenvoorzieningen aanwezig als plantsoenen, dierenweitjes en speelvelden. Bijzondere groenelementen zijn de fontein op het Abersonplein en de vijver aan de Bonendaal. Belangrijk voor de groenstructuur zijn ook de brede bomenlanen in de villawijk, zoals de Boslaan, Rhienderinklaan en de Burgemeester de Millylaan. Mede door de grote privétuinen maakt dit deel van het dorp een zeer groene indruk.

OPENBARE VERKOOP.nl

De groenstructuur in de buurt Molenbult is gekoppeld aan de langzaam verkeersroutes door de buurt. Deze routes lopen vooral langs de achterzijde van de woningen. Vanaf de weg wordt daardoor de hoeveelheid groen die de buurt kent niet ervaren.

Delen van de groenstructuur zijn in het provinciaal beleid aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur: het Kapse Bos (EHS-natuur), landgoed Baank (EHS-verweving) en de Berkel met oevers als EHS-verbindingszone.

2.4 Cultuurhistorie en archeologie

In delen van het dorp zijn nog veel oorspronkelijke kenmerken bewaard gebleven: de omgeving van de kerk en de Rijksstraatweg, het vroegere arbeidersbuurtje bij de molen (Molenstraat/Tuinstraat), de Berkelzone en ook de villawijk uit de jaren ’30. Aan deze gebieden wordt een cultuurhistorische waarde toegekend. Deze waarde is gebaseerd op het historische stratenpatroon, de verkaveling, de bebouwing en op sommige plaatsen ook door de groenstructuur.

De aanblik op Warnsveld vanuit westelijke richting is al eeuwen nagenoeg onveranderd: de kerk met daarvoor Huize Alpha, links het huis ‘de Hof’ en aan de rechterkant Huize Welgelegen en iets verder rechts de molen ‘Nooit Gedacht’.
De historische kern is vrij gebleven van grootschalige verbouwingen of inpassingen van nieuwbouw. Dit is vooral te danken aan de bouw van een winkelcentrum in Warnsveld-zuid. Daarmee verdween de noodzaak tot schaalvergroting van de winkels die hier vroeger zaten. In de afgelopen jaren zijn diverse voormalige winkelpanden, die eerder waren gemoderniseerd, weer in de oorspronkelijke staat hersteld.

De bebouwing langs de Rijksstraatweg is een aaneenschakeling van individuele panden, soms twee onder een kap. De uitvoering is zeer gevarieerd: een of twee bouwlagen, diverse kapvormen en platte daken, baksteen en gepleisterde muren. De gevels van de villa’s zijn gepleisterd en hebben een symmetrische indeling.
Een van de beeldbepalende straten van Warnsveld is de Hofweg met zijn gebogen profiel en eenheid in bebouwing. De Molenstraat en Tuinstraat ademen de sfeer van een arbeidersbuurtje met hun eenvoudige huisjes. Typerend is hier de afwisseling van huizenblokken met de nok evenwijdig langs de straat, afgesloten met een vrijstaande berging/garage haaks daarop.

In de Berkelzone en de ’30-er jaren villawijk is het groen heel bepalend. De verkavelingsstructuur en de oorspronkelijke bebouwing zijn grotendeels nog in goede staat aanwezig.

De cultuurhistorische waarde van bovengenoemde gebieden komt ook tot uitdrukking in de Welstandsnota. Vanwege het bijzondere en beeldbepalende karakter geldt in deze gebieden een zware welstandstoetsing.

Beschermd dorpsgezicht
Meermalen is ter sprake geweest of de historische kern van Warnsveld niet de status zou moeten krijgen van beschermd dorpsgezicht. In 2007/2008 is er een onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarde. Op basis van dit onderzoek heeft het college het voorstel gedaan om delen van de oude dorpskern aan te wijzen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Met de aanwijzing worden ruimtelijke en cultuurhistorische waarden beschermd en is er meer invloed mogelijk op het sturen van ruimtelijke ontwikkelingen. Het beschermd dorpsgezicht is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Rijks- en gemeentelijke monumenten
De cultuurhistorische waarde van (delen van) het dorp blijkt ook uit het aantal monumenten. Diverse panden hebben de status van beschermd monument. De meeste monumenten liggen aan de Rijksstraatweg. Verder is een aantal panden aan de Schoolstraat en de Molenstraat aangewezen als monument, evenals een tweetal huizen in de villawijk. Het betreft zowel Rijks- (17) als gemeentelijke monumenten (30).

Archeologie
Over het ontstaan en de vroege ontwikkeling van dorpskernen is in het algemeen maar weinig bekend. In het verleden zijn dorpskernen vaak aan de archeologische aandacht ontsnapt. Pas vanaf de late middeleeuwen zijn er (schaarse) schriftelijke bronnen.
De Gemeentelijke Archeologische Waarden Kaart geeft een indicatie van de verwachte archeologische waarde. De ligging op een oude es maakt dat de bodem onder een groot deel van het dorp een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Dat geldt zeker voor het gebied tussen de Rijksstraatweg en de Breegraven. Bij diverse veldonderzoeken, met name langs de Rijksstraatweg, zijn inderdaad archeologische sporen aangetroffen. Hoe met de archeologische (verwachtings)waarden dient te worden omgegaan, staat beschreven in paragraaf 6.1 van deze toelichting.

2.5 Verkeersstructuur

De belangrijkste verkeersader in het plangebied is de Rijksstraatweg/Kleine Omlegging. Deze weg heeft een bovenlokale functie, waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt.

De overige straten hebben vooral een verblijfsfunctie. Zij zijn aangewezen als 30 km/uur-gebied. Om de snelheid van het autoverkeer te verlagen zijn op strategische plaatsen plateaus aangelegd, zoals bij lange rechtstanden, bij scholen en belangrijke fietsrelaties.

Voor het fietsverkeer zijn er weinig speciale voorzieningen binnen de bebouwde kom. Langs de Rijksstraatweg maken fietsers gebruik van de parallelweg. Alleen in de buurt Molenbult zijn speciale paden voor het langzaam verkeer aangelegd. Hier ligt ook een belangrijke fietsroute die via de Emmersteeg en een brug over de Den Elterweg richting Zutphen voert.

Openbaar vervoer
De buurtbus van Zutphen naar Vorden (lijn 193) is het enige openbaar vervoer dat de oude dorpskern van Warnsveld aandoet. De route verloopt vanaf Zutphen via de Bonendaal, langs het zorgcentrum Den Bouw en de Oranjelaan richting Warnsveld-zuid. Lijn 54 rijdt over de Kleine Omlegging en de Rijksstraatweg richting Rijssen. De andere buslijnen die Warnsveld aandoen (lijn 82 en 83) lopen net langs de zuidgrens van het plangebied over de Draaiomsdreef.

2.6 Bijzondere functies

Zoals eerder vermeld zijn in de loop der jaren de meeste winkelvoorzieningen uit het oude dorp verdwenen of verhuisd naar het winkelcentrum Dreiumme in Warnsveld-Zuid. Langs de Rijksstraatweg en de Breegraven zijn nog enkele winkels gevestigd.

Maatschappelijke en sociale voorzieningen zijn nog wel aanwezig. Genoemd kunnen worden de Sint-Martinuskerk, het kerkelijk centrum De Eekschuur, het Nutsgebouw, een basisschool, de brandweerkazerne en het gemeentehuis van de voormalige gemeente Warnsveld. Het voormalige gemeentehuis heeft geen ambtelijke of bestuurlijke functie meer. Momenteel zijn de bibliotheek en het buurthuis er tijdelijk gevestigd.

Aan de Rijksstraatweg ligt een drietal horecagelegenheiden: een chinees restaurant, een café en een café-restaurant.

Andere bijzondere voorzieningen zijn het zorgcentrum Den Bouw aan de Bonendaal (buiten het plangebied gelaten), een drietal particuliere zorginstellingen (Huize Welgelegen, Rubela en aan de Boslaan), twee paramedische groepspraktijken en het sportcomplex (voetbalvelden en tennisbanen) aan de Veldesebosweg.

Ten slotte is er een aantal kleine bedrijven en kantoorfuncties, merendeels gevestigd aan de oudere straten van Warnsveld. Bij de kruising van de Rijksstraatweg met de Kapperallee is een tankstation gevestigd.

OPENBARE VERKOOP.nl

3. Ruimtelijk beleidskader

In dit hoofdstuk wordt een korte samenvatting gegeven van de beleidsstukken die relevant zijn voor dit deel van de kom Warnsveld. Achtereenvolgens komen aan bod: het Streekplan Gelderland 2005, de Structuurvisie Warnsveld 2004, de Welstandsnota en de Watervisie van het Waterschap Rijn en IJssel. Het gemeentelijk archeologiebeleid (verwoord in de beleidsnota "Graven met beleid") komt in hoofdstuk 6 bij de beschrijving van de milieuaspecten aan de orde.

3.1 Streekplan Gelderland 2005

Het streekplan getiteld "Kansen voor de regio's" is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Het streekplan geeft het provinciale ruimtelijk beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan. Die lijnen zijn herkenbaar in de "ruimtelijke hoofdstructuur". Deze "ruimtelijke hoofdstructuur" bestaat uit de volgende onderdelen.

1. Afbakening van gebieden, die belangrijk zijn voor natuur, waterbeheer, en cultuurhistorie. De kwaliteit van deze gebieden, het "Groen Blauw Raamwerk", moet beschermd en verbeterd worden en verdere verstedelijking van deze gebieden moet aan banden worden gelegd.
2. Afbakening van een "Rood Raamwerk", dat wil zeggen de ruimte voor wonen, werken en voorzieningen in stedelijke netwerken en regionale centra. De belangrijke wegen en spoorlijnen maken hier ook deel van uit.
3. "Het Multifunctioneel gebied". De ontwikkeling van dit gebied wordt onder andere gestalte gegeven door de uitvoering van reconstructieplannen, het accommoderen van nieuwe economische dragers en het inspelen op regionale structuurkenmerken.

De gronden gelegen in de kom van Warnsveld-Noord zijn overwegend gelegen in het Rode Raamwerk en aangewezen als bebouwd gebied 2000. Het hele plangebied maakt deel uit van het stedelijke netwerk Stedendriehoek.

Een klein deel van de gronden in het plangebied wordt gerekend tot het Groen Blauwe Raamwerk. Dit betreft het Kapse Bos (aangeduid als EHS-natuur), het landgoed Baank tussen de Rijksstraatweg en de Berkel (EHS-verweving) en de Berkel (als EHS-verbindingszone). Ook het Veldese Bos is aangemerkt als EHS-natuur. Een rand hiervan valt nog net binnen de begrenzing van dit plangebied.

De gronden in de uiterste noordwesthoek van het plangebied zijn aangewezen als zoekruimte voor regionale waterberging.

Op de beleidskaart "ruimtelijke ontwikkeling" zijn aan de oostkant van het dorp gronden aangewezen voor "Groen in en om de stad". De hoofddoelstelling hiervan is het instandhouden en realiseren van groenvoorzieningen die bijdragen aan het welzijn van de inwoners van de gemeente. Het gaat hierbij om extensieve recreatie waarbij de bestaande omgevingskwaliteit nadrukkelijk een rol speelt. Een groenstructuurplan zal richting geven aan de gewenste opbouw en ontwikkeling van het groen in de stad.

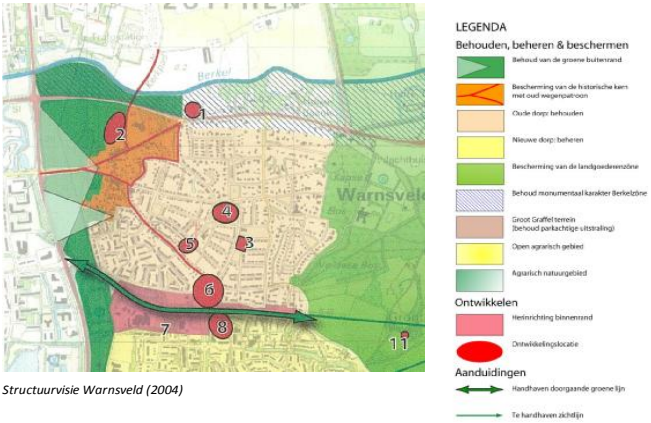
3.2 Structuurvisie Warnsveld 2004

De Structuurvisie Warnsveld is op 27 april 2004 door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Warnsveld vastgesteld. De hoofddoelstelling van de visie is “het karakter van Warnsveld te behouden als een zelfstandig, in het groen gelegen dorp waar het prettig wonen is”. Het beleid is vooral gericht op het beheer van het bestaande dorp en het behoud van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit.

Het eigen karakter van Warnsveld wordt geaccentueerd door de groene buitenrand. Om de aanblik op de historische kern met de kerk, Huize Alpha en de molen te bewaren blijft het gebied tussen de Den Elterweg en dit deel van het dorp laag en open.
Het beleid voor de Berkelzone is gericht op de bescherming van het monumentale karakter. Het groen en de open ruimten zijn daarin zeer belangrijk. Verdichting van bebouwing is niet aan de orde.

De historische kern bezit een hoge ruimtelijke kwaliteit, maar doordat in de loop der jaren vele winkels zijn verdwenen, is het gebied nogal verstild geraakt. De gemeente zou graag zien dat er nieuwe, passende functies zich in het oude dorp vestigen. Zij wil de randvoorwaarden scheppen om dit mogelijk te maken. In het historische centrum dient ruimte te zijn voor de vestiging van bijvoorbeeld winkels, galeries, horeca of culturele activiteiten.

Het beleid voor het oude dorp is gericht op het beheer en behoud van het bestaande. Kenmerkend zijn de groene plantsoenen, dierenweitjes, trapveldjes en de fontein op het Abersonplein. Deze elementen typeren het oude dorp en zijn belangrijk voor de sfeer. Met deze ruimten moet zorgvuldig worden omgegaan. De gemeente is terughoudend als het gaat om inbreidingen en opvulling met bebouwing op plekken die nu nog onbebouwd zijn. Om het karakter van de villawijken te bewaren is kavelsplitsing en de bouw van een tweede woning op het perceel uitgesloten.



Structuurvisie Warnsveld (2004)

Op een aantal plaatsen voorziet de Structuurvisie nieuwe ontwikkelingen. Dit zijn vooral bestaande bouwlocaties waar een nieuwe invulling gewenst is, omdat de oorspronkelijke functie is verdwenen of de kwaliteit van de bebouwing te wensen overlaat. De gemeente wil deze mogelijkheden aangrijpen om nieuwe woningen te kunnen realiseren in het bestaande dorp. Binnen het plangebied worden de volgende ontwikkelingen genoemd:

- De bouw van een appartementencomplex aan de Rijksstraatweg (op het terrein van het voormalige garagecomplex).
- Een kleinschalige ontwikkeling langs het Kerkpad.
- Nieuwbouw op de locatie van de Arcadeschool aan de Oranjelaan.
- De uitbreiding van het zorgcentrum Den Bouw.
- Herstructurering van de bebouwing rondom de kruising Verzetslaan-Kremerskamp-Hellenkamp.
- Herstructurering van verouderde woningen van het Woningbedrijf Warnsveld (WBW).
- Vernieuwing van de "binnenrand" tussen het oude en nieuwe dorp.

Onderhavig bestemmingsplan is een conserverend plan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Nieuwe ontwikkelingen doorlopen een eigen procedure, inclusief de daarvoor wettelijk verplichte onderzoeken (bijvoorbeeld naar geluid, ecologie, archeologie, bodem). Het detailniveau hiervan gaat verder dan het algemene karakter van deze herziening. Bovendien wordt hiermee het risico vermeden dat de algemene herziening wordt vertraagd door een nieuw initiatief.

3.3 Welstandsnota

In het verlengde van het bestemmingsplan ligt het welstandstoezicht. Bouwplannen kunnen pas uitgevoerd worden als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. De gemeente heeft tezamen met de "Structuurvisie Warnsveld" op 27 april 2004 de "Welstandsnota Warnsveld" vastgesteld. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen, bouwwerken en gebouwde objecten dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving.

Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen. Door het opstellen van welstandsbeleid kan de gemeente een effectief en controleerbaar welstandstoezicht inrichten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen.
De welstandsnota maakt voor het grondgebied van de voormalige gemeente Warnsveld een onderscheid in tien hoofdgebieden. Vijf daarvan liggen (deels) in het plangebied Warnsveld Kom-Noord 2008: de historische kern, de Berkelzone, het oude dorp en delen van buitenrand en de binnenrand (Draaiomsdreef/Scheperdreef/Oranjedreef).
De hoofdgebieden zijn weer onderverdeeld in subgebieden, die een eigen set aan beoordelingscriteria hebben meegekregen. De gebiedsgerichte criteria worden gebruikt om te beoordelen hoe een bouwwerk zich verhoudt met zijn omgeving.

Tegelijkertijd met de welstandsnota is ook een "Standaard Sneltoetscriteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen" vastgesteld. Van belang bij het gebruik van de sneltoetscriteria is de voor- en achterkantbenadering. Bouwplannen aan de achterzijde en de zijkant worden minder kritisch beoordeeld dan bouwplannen aan de voorkant of aan een zijkant die vanaf de openbare weg zichtbaar is. De welstandsnota verwijst naar deze sneltoetscriteria. Alleen in het geval een bouwplan niet voldoet aan deze sneltoetscriteria wordt het bouwplan nog voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.4 Watervisie

Het plangebied is in de Watervisie van het Waterschap Rijn en IJssel (2002) als 'vitaal watersysteem' gekarakteriseerd. De waterhuishouding geeft de kansen aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Gestreefd wordt naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de kenmerken heeft van een natuurlijk watersysteem met schoon grond- en oppervlaktewater, hogere zomergrondwaterstanden, hoge basisafvoeren en lage piekafvoeren. Daarnaast worden grondgebruiksvormen afgestemd op het duurzame watersysteem of wordt geaccepteerd dat er voor bepaalde functies minder optimale waterhuishoudkundige omstandigheden aanwezig zijn.

De Berkel is aangemerkt als EHS-verbindingszone en ook in de noordoostelijke hoek van het plangebied vallen delen in de Ecologische Hoofdstructuur. Daarnaast ligt het plangebied is het strategisch actiegebied van het Waterschap Rijn en IJssel. Dat betekent dat het waterschap actief ingrepen kan doen om de waterhuishouding te verbeteren.

Direct ten oosten van de dorpskern worden aan watervriendelijke landbouw en natuur goede ontwikkelingsmogelijkheden toegedicht. De rivier de Berkel is gekarakteriseerd als ecologische verbindingszone.
Bij de inrichting en vormgeving van waterlopen streeft het waterschap - voor het gebied met de aanduiding "landschap van laaglandbeken" waarin Warnsveld is gelegen – naar herstel van de meanders van laaglandbeken en afvoerpieken direct langs de waterlopen te herstellen.

Aan weerszijden van de Kleine Omlegging in het noordwesten van het plangebied ligt een A-watergang die als zodanig in beheer is bij het Waterschap Rijn en IJssel. Ook langs de Scheperdreef is een A-watergang gelegen. De watergang buigt af naar in noordelijke richting achter de woningen aan de Garsenshof.

Bij nieuwe ontwikkelingen zullen, in overleg met het waterschap, de mogelijkheden worden onderzocht om het hemelwater op te vangen en niet rechtstreeks af te voeren naar de riolering. Dit kan door:
- minimalisatie van het verhard oppervlak;
- infiltratie van hemelwater in de bodem;
- (vertraagde) afvoer naar en berging in oppervlaktewater.

Pas als blijkt dat de mogelijkheden hiervoor niet haalbaar zijn, komt het afvoeren van hemelwater via de riolering in beeld. Daarnaast is de gemeente ook bezig om in bestaande wijken het hemelwater af te koppelen en vervolgens te infiltreren dan wel naar het oppervlaktewater af te voeren. Het afkoppelen wordt zoveel mogelijk gecombineerd met de vervanging en reconstructie van de riolering en het regulier onderhoud van wegen.

Het "Waterplan Wanrsveld 2000" is opgesteld door de voormalige gemeente Warnsveld en het Waterschap Rijn en IJssel. Met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de stedenbouw hanteert de gemeente de volgende beleidsdoelen:
- het toepassen van de drietrapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren;
- water van schoon naar minder schoon laten stromen;
- met water de identiteit van de plek zichtbaar maken;
- het scheppen van optimale belevings- en gebruiksmogelijkheden van het water in de woonomgeving.

Specifiek voor woongebieden, zoals de kom van Warnsveld, zijn de volgende doelstellingen van belang:

- de gemeente spant zich in om de waterkwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren. In 2015 moet dit water schoon, bereikbaar en veilig zijn, en heeft het een natuurlijke uitstraling;
- de gemeente heeft het rioolstelsel zó ingericht dat de vuiluitworp aan de basisinspanning voldoet;
- het gemeentelijke beleid met betrekking tot het afkoppelen wordt voortgezet;
- bewoners zijn zich bewust van de waarde van water en nemen waterbesparende maatregelen, gebruiken niet-uitloogbare bouwmaterialen en voorkomen dat grond- of oppervlaktewater wordt verontreinigd.

Het waterbeleid is inmiddels geactualiseerd in het “Waterplan Zutphen, Visie op water, voor nú en later” (juni 2008), opgesteld door de gemeente Zutphen, het Waterschap Rijn en IJssel en het Waterschap Veluwe. Het waterplan formuleert de streefbeelden en aandachtsthema’s voor het toekomstige waterbeheer en oplossingen voor aanwezige knelpunten.

Voor stedelijke watergangen in de gemeente zijn vier verschillende streefbeelden opgesteld: basiswater, gebruikswater, kijkwater en natuurwater. Bij elk streefbeeld horen eisen voor de waterkwaliteit en de inrichting.

Het plangebied Warnsveld Kom Noord is grotendeels voorzien van een gemengd rioolstelsel. De gemeente Zutphen heeft in 2008 de basisinspanning gerealiseerd, die nodig is om te voldoen aan de afspraak om de vuilemissie uit overstorten te verminderen. In de gehele gemeente zijn zes bergbezinkbassins en drie bergbezinkriolen aangelegd.

4. Planopzet

Dit hoofdstuk bevat de toelichting op de ruimtelijk-functionele opzet van het plan en de plankaart. Ingegaan wordt op de bestemmingen die aan verschillende functies zijn gegeven. Het plan is opgezet volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2006 en het Handboek van de gemeente Zutphen. Bij het toekennen van bestemmingen is ook het beleid volgens de Structuurvisie Warnsveld van invloed geweest.

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. Nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, maar dienen een eigen procedure te doorlopen. Een aantal locaties is om die reden buiten het plangebied gelaten: het garagebedrijf aan de Rijksstraatweg (Berkel & Hof), de locatie Tempelmans plat op de hoek van de Bevrijdingslaan en Hellenkamp en de uitbreiding van het zorgcentrum Den Bouw aan de Bonendaal.

4.1 Wonen

De meeste bebouwing in het plangebied is in gebruik als woning. De bestemming 'Wonen' biedt ruimte voor uitbreiding en aanpassing van de woning. Hierbij wordt rekening gehouden met de eventuele gevolgen voor de omgeving. Om stedenbouwkundige kwaliteiten te bewaren mogen bijvoorbeeld op sommige plaatsen woningen alleen aan de achterzijde worden uitgebreid, en niet aan de zijkant van de woning. Uitbreiding van de woning is in beginsel mogelijk in één bouwlaag.

Het splitsen van kavels of het bouwen van een tweede woning op een perceel is uitgesloten. Dit beleid is specifiek geformuleerd voor de Berkelzone en de villawijk, waar de woningen over het algemeen grote tuinen hebben. Verdichting van bebouwing zou het karakter van de buurt ondermijnen.

In de woning mogen beroepsmatige activiteiten of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten worden uitgevoerd. Bij een aan huis gebonden beroep gaat het om het verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch, (para)medisch, therapeutisch gebied of daarmee vergelijkbaar, die met behoud van de woonfunctie worden uitgeoefend. Voorbeelden zijn beroepen als huisarts of kunstenaar.
Ook bedrijfsactiviteiten, die als eenmanszaak worden uitgeoefend en zijn gericht op consumentenverzorging, worden toegelaten. Voorbeelden zijn een kapsalon, fotograaf, hondentrimmer, een nagelstudio et cetera.
Beroepsmatige activiteiten en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten worden toegestaan over een beperkt oppervlak van de woning (1/3 deel van de woning tot maximaal 50 m²). Het wonen moet de hoofdfunctie blijven.

4.2 Bijzondere functies

Gemengd
Veel functies – winkels, bedrijvigheid, maatschappelijke functies – zijn uit het oude deel van Warnsveld verdwenen. Het dorp is verstild geraakt en vooral een woongebied geworden. Ergens is dat jammer, want het is toch het historische hart van het dorp. In de Structuurvisie is uitgesproken dat het wenselijk is dat zich nieuwe, passende functies in het oude dorp vestigen. In het historische centrum, met name het deel van de Rijksstraatweg dat door het dorp loopt, is er ruimte voor de vestiging van bijvoorbeeld winkeltjes, galeries, horeca of culturele activiteiten. De komst van nieuwe functies kan niet worden

afgedwongen. Wel kan het bestemmingsplan de flexibiliteit bieden om dit mogelijk te maken met een eenvoudige planologische procedure. De bebouwing langs de Rijksstraatweg heeft daarom de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is een uitwisseling van diverse functies mogelijk: wonen, detailhandel, dienstverlening, kantoren, culturele of maatschappelijke functies, naar aard en schaal passend in het gebied.

Bedrijf, detailhandel, dienstverlening, horeca, kantoor, maatschappelijk
De elders in het dorp gelegen functies worden specifiek bestemd. Het beleid is gericht op het handhaven van dergelijke functies. Zij doorbreken de monotonie van het woongebied en verlevendigen de sfeer.
Horecabedrijven krijgen, vanwege hun eigen karakter en mogelijke uitstraling op de omgeving, een eigen bestemming.
Voor de enkele bedrijven in het plangebied wordt een zogenaamd regressief beleid gevoerd. Dit houdt in dat de bestaande rechten van deze bedrijven gerespecteerd worden, maar de milieuhinderlijke uitstraling van deze bedrijven niet mag toenemen. Een beperkte fysieke uitbreiding van deze bedrijven is mogelijk voor zover dat ruimtelijk verantwoord is. Per functie is deze afweging gemaakt.

4.3 Verkeer

Alle openbare wegen met aanliggende fietspaden, parkeerplaatsen, bermen, bermsloten e.d. krijgen de bestemming 'Verkeer'. Een aantal vrijliggende fietspaden zijn met een afzonderlijke aanduiding opgenomen. Het betreft de fietsroutes door de buurt Molenbult en langs de Garsenshof.

4.4 Groen

De groene plantsoenen, dierenweitjes en trapveldjes zijn typerend voor het oude dorp van Warnsveld. Dit groen is bepalend voor Warnsveld en heeft een specifieke groenbepalende functie. Met dit groen dient zorgvuldig omgegaan te worden. Het groen met een specifieke groenbepalende functie is bestemd als 'Groen G'. Naast plantsoenen, groenvoorzieningen, bomen, boomstructuren, bermen, parken, pleinen en dierenweiden zijn ook water, langzaam verkeersroutes, speelgelegenheden en kleinschalige recreatieve voorzieningen toegestaan binnen de bestemming 'Groen G'.

Bijzondere groene gebieden zijn de villawijk en de Berkelzone. Het aanwezige groen en de open (onbebouwde) ruimten zijn daarin zeer belangrijk. Verdichting van bebouwing is niet aan de orde. Bij woningen met zeer grote tuinen moet een deel van de tuin gevrijwaard blijven van bebouwing, dit om het overwegend groene beeld te bewaren.
Ook het agrarische perceel op de hoek van de Rhienderinklaan en de Rijksstraatweg - recht tegenover het landgoed Baank - blijft om die reden onbebouwd.

De groene randen van Warnsveld worden aangemerkt als 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en als 'Bos'. Daar waar de gronden in de Ecologische Hoofdstructuur zijn gelegen, is dit met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

5. Toelichting op de juridische opzet

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de bestemmingsregeling. De in hoofdstuk 4 beschreven ruimtelijk-functionele planopzet is vertaald in een bestemmingsregeling, die bindend is voor overheid en burgers. Voorliggend plan is conserverend van aard, het is op de eerste plaats afgestemd op de bestaande functies en de bestaande bebouwing.

Onderhavig bestemmingsplan is opgezet volgens de richtlijnen van de nieuwe Wro en de SVBP2006. Alle relevante informatie is zoveel mogelijk weergegeven op de plankaart. Dit bevordert de leesbaarheid en inzichtelijkheid van het plan en tevens de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

In de volgende paragrafen wordt eerst een toelichting gegeven op de verschillende onderdelen van de regels. Daarna wordt nader ingegaan op de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij de verschillende bestemmingen, zoals die ook staan weergegeven op de plankaart.

5.2 Opzet van de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:
- hoofdstuk I: Inleidende regels;
- hoofdstuk II: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk III: Algemene regels;
- hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels
De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels
In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. De bestemmingen zijn alfabetisch gerangschikt.

Elke bestemmingsregeling opgebouwd uit:
- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden en de bebouwing zijn bestemd;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering en situering van de bouwwerken;
- aanlegvergunningen
- ontheffingsbevoegdheden
- wijzigingsbevoegdheden

In de volgende paragraaf wordt per bestemming nader ingegaan op de regeling.

De regels kennen vier dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming overlapt andere bestemmingen en is gericht op de bescherming van een bepaald belang of een waarde.

De algemene regel uit de gebruiksbepaling luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

Algemene regels
De algemene of aanvullende regels vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan uit een anti-dubbeltelbepaling, een aanlegvergunningregeling voor het toelaten van andere werken en werkzaamheden, een regeling betreffende bestaande afmetingen, afstanden en percentages, uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening, algemene gebruiksregels, een algemene ontheffingsbevoegdheid en algemene wijzigingsregels.

In de Bouwverordening zijn ook voorschriften van stedebouwkundige aard opgenomen. Deze worden – met uitzondering van de aangegeven onderwerpen – niet van toepassing verklaard.

De ontheffingsbepaling voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de bouw van nutsgebouwtjes en om bestemmings- en bouwgrenzen te wijzigen als dat bij de uitvoering van een plan wenselijk of noodzakelijk blijkt te zijn.

Overgangs- en slotbepaling
In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. In de slotbepaling wordt de naam van het plan aangehaald.

5.3 De bestemmingen

Agrarisch gebied met landschapswaarden AL, Bos BO, Groen G, Verkeer V en Nutsdoeleinden ND
In de regels van deze bestemmingen is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, niet-zijnde gebouwen, ten behoeve van deze bestemmingen. Binnen de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' zijn geen bouwpercelen gelegen zodat ook voor deze bestemming met deze beperkte bebouwingsregeling kan worden volstaan. De bescherming van landschapswaarden is gericht op het behoud van de aanwezige openheid van het gebied.

Voor het bestemmen van de gronden waar groenvoorzieningen (o.a. plantsoenen, bomen, boomstructuren, bermen, parken, pleinen) aanwezig zijn, is gekozen voor een tweedeling:
1. groen met een algemene groenbepalende functie wordt bestemd als 'Verkeer V';
2. groen met een specifieke groenbepalende functie wordt bestemd als 'Groen G';

Binnen de bestemming 'Groen G' kunnen met een ontheffing parkeervoorzieningen en verhardingen ten behoeve van fiets- en wandelpaden worden aangelegd. Tevens geldt voor een aantal werken een aanlegvergunningstelsel, onder andere voor het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, dieppploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden.

Bedrijf B
Binnen het plangebied is een viertal bedrijven aanwezig. Het betreft een tankstation, een garagabedrijf en een installatiebureau, allen gelegen aan de Rijksstraatweg, en een klein bedrijf aan het Kerkpad. Er zijn hier geen bedrijfswoningen aanwezig.

Binnen de bestemming 'Bedrijf B' zijn bestaande bedrijven en bedrijven genoemd in de bij het plan gevoegde bedrijvenlijsten toegelaten. Het betreft hier bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2. Het betreft hier dus bedrijven die zich goed verhouden met de veel voorkomende woonbestemming. Voor de LPG-installatie bij het tankstation is een toetszone op de kaart opgenomen en een aparte regeling in de regels.

Detailhandel DH, Dienstverlening DV, Horeca H, Kantoor K, Molen ML, Recreatie R en Sport S
Binnen deze bestemmingen zijn hoofdgebouwen toegelaten binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak. De maximale goothoogte, bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven in een matrix. Tevens is aangegeven of er een bedrijfswoning is toegestaan (i.c. is dit slechts op een tweetal percelen toegestaan).

- Bovenwoningen

Bestaande woningen boven detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en horecabedrijven, worden blijvend toegelaten. Hetzelfde geldt voor bovenwoningen binnen de bestemming 'Gemengd GD'. Daar waar in voldoende mate in parkeergelegenheid kan worden voorzien en er geen onevenredige hinder voor de omgeving valt te verwachten kan het aantal bovenwoningen - middels een binnenplanse ontheffingsprocedure - met één of meer worden uitgebreid.

Voor bijgebouwen behorende bij de aanwezige woning geldt dat hiervoor geen speciale regeling is opgenomen. Bijgebouwen behorende bij de bestemming 'Bedrijf B' dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht. Voor de bestemmingen 'Detailhandel DH', 'Horeca H' en 'Gemengd GD' is bepaald dat bijgebouwen kunnen worden opgericht, zolang het bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceel niet is benut. Vanwege het feit dat er ook grotere bouwpercelen zijn is er voor de te onderscheiden bestemmingen tevens een maximale oppervlaktemaat opgenomen.
Binnen de bestemming 'Dienstverlening DV' is de oppervlakte voor bijgebouwen beperkt tot 40 m².

Gemengd GD
De bebouwing langs de Rijksstraatweg heeft de bestemming 'Gemengd GD' gekregen. Binnen deze bestemming is een uitwisseling van functies mogelijk. In beginsel zijn wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven, kantoren en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. In hoofdstuk 4 is aangegeven dat hiermee wordt beoogt het oude centrum levendig te houden. Horecabedrijven hebben, vanwege de aard van de functie, een specifieke bestemming gekregen.

Maatschappelijk M
Binnen deze bestemmingen zijn hoofdgebouwen toegelaten binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak. De maximale goothoogte, bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage zijn op de plankaart aangegeven in een matrix. Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegestaan.

Buiten het bouwvlak kunnen bijgebouwen worden gebouwd. Er kan ontheffing worden verleend voor uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak, mits de oppervlakte van de uitbreiding niet meer bedraagt dan 20% van dat van het bestaande gebouw.

Tuin T
Het gedeelte vóór de voorgevelrooilijn van de woning krijgt een aparte bestemming 'Tuin T'. Hier mag niet worden gebouwd, behoudens kleine overschrijdingen als erkers, balkons, entreeportalen et cetera. Bij woningen die ook met de zijkant grenzen aan de openbare ruimte geldt dit ook voor de zijtuin. Door te werken met de bestemming 'Tuin' wordt het gewenste stedenbouwkundig beeld op de plankaart direct zichtbaar.

Binnen de bestemming 'Tuin' is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor andere bouwwerken. In de doeleindenomschrijving is een koppeling aangebracht met de bestemming 'Wonen', omdat de gronden met de bestemming 'Tuin' juridisch en feitelijk deel uitmaken van het bouwperceel waarop de woning is gesitueerd.
Bij ontheffing is het mogelijk een aanbouw of uitbouw aan de voorgevel van de woning te realiseren.

Sommige woningen hebben zeer grote tuinen. Bij deze woningen is de grootte van de woonbestemming beperkt en is ook aan de achterzijde de bestemming tuin gelegd. Dit om te voorkomen dat de typerende open ruimte wordt ingenomen door verspreid gelegen bijgebouwen.

Water WA
Deze gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, meer in het bijzonder watergangen en waterpartijen, oevers en taluds, met inbegrip van onderhoudpaden, bruggen en duikers. Binnen de bestemming zijn de A-watergangen specifiek bestemd door middel van de aanduiding 'WA-A'.

Wonen W
De bestemming 'Wonen W' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Door middel van een aanduiding op de plankaart wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende bebouwingsklassen.

- W(v) vrijstaande woningen
- W(d) dubbele woningen (halfvrijstaande en geschakelde woningen)
- W (r) rijenwoningen
- W (s) gestapelde woningen
- W (gb) garageboxen

Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen in beginsel twee vlakken worden onderscheiden:
- het hoofdgebouw (de woning zelf) is opgenomen in een bouwvlak;
- het gedeelte achter het hoofdgebouw (achtererf). Hier mogen uitbreidingen van het hoofdgebouw en aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd.

De hoofdgebouwen dienen binnen in het bouwvlak te worden gebouwd. De diepte van het bouwvlak is op de plankaart aangegeven, evenals de toegestane goothoogte en hoogte.

De ruimte tussen de woning en de openbare weg (aan de voorzijde, soms ook aan de zijkant van de woning) is afzonderlijk bestemd als 'Tuin'. De bestemming 'Tuin' wordt hierna beschreven.

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen maximaal 50% beslaan van de buiten het bouwvlak gelegen gronden behorende bij het betreffende bouwperceel, met een maximum - afhankelijk van de grootte van het bouwperceel - tussen de 40 en 70 m². Van deze maatvoering kan worden afgeweken met behulp van in de planregeling opgenomen ontheffingsregels. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen op het zij- en achtererf worden gebouwd op minimaal drie meter achter (het verlengde van) de voorgevel.
Uitbreidingen van het hoofdgebouw (of aangebouwde bijgebouwen), buiten het op de plankaart aangegeven bouwvlak, mogen alleen in één bouwlaag worden uitgevoerd.

Bij vrijstaande woningen dient aan beide zijden een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. Bij dubbele woningen dient één zone vrij te blijven van aan- en uitbouwen of bijgebouwen. Dat wil zeggen dat aan één zijde aan afstand dient te worden bewaard van ten minste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

Op grond van artikel 43 van de Woningwet mogen op achtererven "vergunningvrije bouwwerken" worden gebouwd. Dit zijn onder meer aan- of uitbouwen van maximaal 4 meter hoog en een diepte van maximaal 2,5 meter, gerekend vanaf de achtergevel van de woning. Deze vergunningvrije bouwwerken tellen mee voor de toegestane bebouwde oppervlakte van het betrokken perceel.

- Garageboxen

Op een aantal plaatsen in het plangebied komen garageboxen en bergingen voor die niet direct als bijgebouw aan individuele woningen kunnen worden toegekend. Deze zijn met de aanduiding W(gb) op de plankaart aangegeven. De bebouwingshoogte bedraagt maximaal 3 meter.

- Aan huis verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

In de woning mogen ook 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 bedrijfsmatige activiteiten 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.

Bedrijfsmatige activiteiten die de consumentverzorgende bedrijvigheid overstijgen kunnen in of bij een woning alleen worden toegelaten na ontheffing.

Hoogspanningsverbinding HV (dubbelbestemming)
In de regels van deze dubbelbestemming is een voorrangsregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen van de aanwezige hoogspanningsverbinding. Dit betreft een onderhoudstrook, die o.a. gebruikt wordt om onderhoud aan de leiding te plegen. De dubbelbestemming is niet van toepassing voor de gronden met de bestemming 'Wonen', mits aan de gestelde voorwaarden is voldaan.

Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)
Ter bescherming van de rond de molen aanwezige molenbiotoop is een molenbeschermingszone in de planregeling opgenomen. Binnen een afstand van 100 meter rondom de molen mag niet hoger dan 5,9 meter worden gebouwd vanwege de noodzakelijke windvang van de molen. In de straal daar omheen kunnen ook beperkingen worden gesteld aan de bouwhoogte en het aanleggen van hoog opgaande beplantingen.

Ecologische Hoofdstructuur (dubbelbestemming)
Voor de gronden die zijn gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur gelden beperkende regels. Binnen deze bestemming kan pas worden gebouwd of kunnen andere werken en werkzaamheden pas worden uitgevoerd (als de basisbestemming dat toelaat), als is aangetoond dat dit geen significante nadelige effecten heeft op de ecologische en landschappelijke kwaliteiten.

Beschermd dorpsgezicht (dubbelbestemming)
Binnen het beschermd dorpsgezicht is de bestemming mede gericht op de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke kwaliteiten.
Voor het slopen, het aanbrengen van veranderingen aan gebouwen of het herinrichten van de openbare ruimte dient altijd eerst een aanlegvergunning of een ontheffing te worden verleend door burgemeester en wethouders. Binnen het beschermd dorpsgezicht is voor het oprichten of veranderen van gebouwen of bouwwerken altijd een bouwvergunning nodig, ook voor bouwwerken die elders vergunningvrij zijn.

6. Milieuaspecten

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het ruimtelijke beleidskader en de plannen die - in aanvulling op de planregeling - bepalend zullen zijn voor de wijze waarop het plangebied in de komende jaren wordt bebouwd en ingericht. Dit hoofdstuk biedt informatie over de overige ruimtelijke en milieukundige aspecten waarmee rekening gehouden moet worden bij het bouwen en bij de inrichting en het beheer van het gebied. Deze aspecten kunnen beperkingen opleggen aan het gebruik van bepaalde locaties. Een deel van deze beperkingen kan naar verwachting worden opgeheven door ter plaatse maatregelen te treffen of milieuvergunningen van bedrijven aan te scherpen.

6.1 Cultuurhistorie en archeologie

Binnen het plangebied ligt een aantal gemeentelijke en rijksmonumenten. Deze gebouwen worden beschermd op basis van de monumentenwet en de welstandsnota. Voor de volledigheid zijn ze ook in het bestemmingsplan op de plankaart aangeduid.

De volgende panden zijn beschermd als monument:

rijksmonumenten		**gemeentelijke monumenten**	
Boslaan 16	Houten huis	Kerkplein	Wilhelminapomp
Kerkplein 1	Sint Martinuskerk en toren	Molenstraat 8-10	Leeuwenkoppenhuisje
Rijksstraatweg 1	De Hof	Molenstraat 26	
Rijksstraatweg 2	Huize Alpha	Rijksstraatweg nrs. 4, 12A, 14, 18, 19, 21, 23, 26, 28, 29, 30, 59, 65, 69, 71, 75, 100, 101-103, 111, 115, 120, 122, 142-144, 150,	
Rijksstraatweg 67	Huize 't Waerle		
Molenstraat 2-4-6	Huize Welgelegen		
Molenstraat 68	Molen "Nooit Gedacht"		
Rhienderinklaan 2	Landhuis		
Rijksstraatweg 113	Huize Veldzicht	Schoolstraat 10	
Rijksstraatweg 119-121	Huize Baank en koetshuis		
Rijksstraatweg 152	Schelfhorst		
Rijksstraatweg 156	Catharinahoeve		
Rijksstraatweg ong.	Waterpomp		
Schoolstraat 6-8	Woning		

Archeologie
De Gemeentelijke Archeologische Waarden Kaart geeft aan in welke gebieden hoge, middelhoge en lage verwachte waarden voorkomen, hoge bekende waarden en verstoord gebied. Afhankelijk van de hoogte van de waarde dient voorafgaand aan bodemingrepen een archeologisch (voor)onderzoek te worden uitgevoerd. Alleen in gebieden die reeds verstoord zijn is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In gebieden met een hoge verwachtingswaarde geldt de eis dat bij bodemingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,50 m beneden het maaiveld een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moet worden.
In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is dat het geval voor bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld. Dit geldt voor het gebied tussen de Rijksstraatweg en de Berkel en voor de Molenbult.

OPENBARE VERKOOP.nl

6.2 Bodem

Onderhavig bestemmingsplan staat geen nieuwe milieugevoelige functies toe, maar legt vooral de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.
Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, die binnen de kaders van dit plan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

6.3 Water

Water is een actueel thema geworden in de ruimtelijke ordening. Het beleid van het waterschap is gericht op het realiseren en in stand houden van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Het motto voor het waterbeleid is "vasthouden, bergen en dan pas afvoeren". Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed hebben op de grondwaterstand. In hoofdstuk 3 is reeds beschreven welk waterbeheer de gemeente en het Waterschap Rijn en IJssel nastreven in het plangebied.

Het opnemen van een waterparagraaf (met watertoets) in bestemmingsplannen is verplicht. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en ontheffingen.

Voor het oppervlaktewaterkwantiteits- en kwaliteitsbeheer van het onderhavige plangebied is het Waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk. Ten aanzien van riolering is de gemeente Zutphen verantwoordelijk. In het kader van de watertoets heeft overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder.

Watersysteem
De diepere grondwaterstroming in de regio is noordwest gericht en wordt hoofdzakelijk gevoed door water dat in de Achterhoek infiltreert. In geomorfologische zin wordt de regio gekenmerkt door laaglandbeken die de ligging van de dekzandruggen volgen. De dekzandruggen zorgen voor lokale kwel- en infiltratiesystemen. Het regenwater kan op de dekzandruggen infiltreren, en komt als regionale kwel aan de randen van deze gebieden weer aan de oppervlakte. Plaatselijk kan ook diep grondwater uit de Veluwe naar boven komen.

De kom van Warnsveld is gebouwd op een voormalige es met een hoogte van ca. 10 tot 12 m +NAP. Het grondwater ligt hier diep (Gt VI of VII), wat dit gebied van nature geschikt maakt om te bebouwen. De es wordt aan de noord-, west- en zuidkant omgeven door rivierkleigronden, die ca. 2 meter lager liggen. Deze gronden zijn van nature natter (Gt III tot V) en er is sprake van kwel. In het verleden overstroomden deze gronden onder invloed van de Berkel. Van oudsher zijn ze onbebouwd gebleven. Er zijn geen plannen om deze gebieden te bebouwen.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Bij de aanleg van de wegen, het ontwikkelen van de bouwgrond en de aanleg van de groenvoorzieningen is ervoor gezorgd dat de drooglegging van het gebied in relatie met het grondwaterpeil in voldoende mate gezekerd werd. De huidige grondwaterpeilen zijn laag genoeg om een goede drooglegging te garanderen.

De riolering is in het beheer bij de gemeente. De afgelopen jaren zijn er op diverse plaatsen inspanningen verricht om het hemelwater af te koppelen van het traditionele gemengde stelsel. In het openbare gebied wordt de afvoer van het hemelwater afgekoppeld van de riolering en middels infiltratieriolen of –kratten geïnfiltreerd in de bodem. Bij piekbelastingen wordt het overschot aan water geloosd op open water, of als er geen open water in de buurt aanwezig is, op het gemengde stelsel.

De Bonendaal, Bergkampweg, Gerstekamp, Molenstraat, Tuinstraat, Frederiksplein en een deel van de Landweg zijn afgekoppeld d.m.v. infiltratievoorzieningen. De vijver tussen de Bonendaal en de Vordensebinnenweg wordt gebruikt als berging voor het infiltratieriool in de Bonendaal. Als het peil in deze vijver boven een bepaald niveau komt, dan loost de vijver op het gemengde rioleringssysteem. Achter de riooloverstort bij de Bonendaal/Rijksstraatweg zit een natte berging die bij veel regen overloopt naar de Den Elterweg.

In een meerjarenprogramma is opgenomen welke gebieden nog meer aangepakt zullen worden. Tot 2010 staan onder meer de Landweg en Laan 1940 – 1945 op het programma. Bij nieuwbouw is voorgeschreven dat het hemelwater dat op nieuw dakoppervlak terecht komt op eigen terrein verwerkt moet worden.

Waterhuishoudkundige aspecten
In onderstaande tabel wordt per thema aangegeven of het waterhuishoudkundige aspect relevant is in het plangebied.

Waterhuishoudkundig aspect	**Relevant**	**Toelichting**
Veiligheid	nee	In het plangebied liggen geen primaire of regionale waterkeringen. Er liggen geen kades.
Riolering en afvalwaterketen	nee	Het betreft een conserverend plan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan leidt niet tot een toename van afvalwater. In het plangebied ligt geen persleiding of een RWZI van het waterschap.
Wateroverlast (oppervlaktewater)	ja	Het betreft een conserverend plan, waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan laat geen ontwikkelingen toe die leiden tot een grote toename van het verhard oppervlak. Het plangebied is grotendeels voorzien van een traditioneel gemengd stelsel. De gemeente geeft uitvoering aan het beleid om het hemelwater van verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden – bergen – afvoeren behandeld. Langs de noordrand van het plangebied stroomt de rivier de Berkel. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om hier te bouwen.
Grondwateroverlast	nee	Er zijn geen situaties bekend waar sprake is van grondwateroverlast. Het plangebied ligt niet binnen de invloedzone van Rijn of IJssel. In de Berkelzone is sprake van kwel. Het plan laat hier geen nieuwe ontwikkelingen toe. Onderhavig plan gaat niet uit van het dempen van

Waterhuishoudkundig aspect	Relevant	Toelichting
		watergangen.
Oppervlaktewaterkwaliteit	nee	Er liggen geen riooloverstorten in het plangebied, die uitmonden op het oppervlaktewater. Bij de Bonendaal ligt een bergbezinkbassin. In of nabij het plangebied liggen geen HEN- of SED-wateren. Het plan maakt geen functies mogelijk die een negatieve invloed op de waterkwaliteit kunnen hebben. Het plangebied ligt in een strategisch actiegebied. Omdat het hier een conserverend plan is, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie, leidt het plan niet tot eventuele belemmeringen voor uitvoering van bestaande of toekomstige plannen.
Grondwaterkwaliteit	nee	Er ligt geen waterwingebied in de omgeving. Voor zover bekend zijn er in het plangebied geen locaties waar sprake is van relevante bodemverontreiniging die de kwaliteit van het grondwater in gevaar brengt.
Volksgezondheid	nee	Net buiten het bebouwde gebied ligt aan de Rijksstraatweg/Bonendaal een bergbezinkbassin. De vijver tussen de Bonendaal en de Vordensebinnenweg wordt gebruikt als berging voor het infiltratieriool in de Bonendaal. Er zijn geen overstorten uit het gemengde stelsel die lozen op oppervlaktewater. Het in het gebied aanwezige oppervlaktewater heeft voldoende doorstroming om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn. De woningen aan de noordzijde van het plangebied hebben (heel diepe) tuinen tot aan de Berkel.
Verdroging	nee	Het plangebied ligt niet in of nabij beschermingszones voor natte natuur.
Natte natuur	ja	De Berkel is aangemerkt als ecologische verbindingszone. Het waterschap treedt op als initiatiefnemer. Streven is een uitbreiding van het plas/drasgebied en de oevers zullen op een meer natuurvriendelijke wijze worden beheerd. Binnen de bestemmingen 'Water', 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' en 'Bos' is verbetering van de natuurwaarden mogelijk.
Inrichting en beheer	ja	In het plangebied liggen enkele waterlopen die als A-watergang in beheer zijn bij het waterschap. De rioleringswerken zijn in het beheer van de gemeente. Onderhavig plan is een conserverend bestemmingsplan, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie.
Recreatie	ja	Langs de Berkel zijn kanostoepen aangelegd. Het pad langs de Berkel is opengesteld voor wandelaars.
Cultuurhistorie	nee	Er zijn geen cultuurhistorische waterobjecten aanwezig.

OPENBARE VERKOOP.nl

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, gericht op het vastleggen van de bestaande situatie. De belangrijke A-watergangen en waterbergingsvijvers hebben een bestemming 'Water' gekregen. Ook binnen andere bestemmingen (bijvoorbeeld Agrarisch gebied met landschapswaarden en Verkeer) is water toegelaten.

Er wordt uitvoering gegeven aan het beleid om hemelwater van verhard oppervlak af te koppelen. Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool. Op dit moment wordt ruimschoots voldaan aan de basisinspanning.

6.4 Flora en fauna

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 zijn binnen het plangebied voor de kom van Warnsveld-Noord geen gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied of als Natura 2000-gebied. Wel vallen delen van het plangebied binnen de Ecologische Hoofdstructuur: het Kapse Bos (EHS-natuur) heeft de bestemming 'Bos' gekregen, de gronden van het landgoed Baank, gelegen tussen de Rijksstraatweg en de Berkel (EHS-verweving) zijn deels bestemd als 'Bos' en deels als 'Tuin'. De Berkel (EHS-verbindingszone) is bestemd als 'Water'. Deze bestemmingen laten geen ontwikkelingen toe dit zouden kunnen leiden tot een aantasting van de ecologische waarden.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. Deze wet beschermt plant- en diersoorten in beschermde natuurgebieden èn daarbuiten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als dit het geval is, dient er ontheffing of vrijstelling te worden aangevraagd.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten. De bestaande groenvoorzieningen blijven gehandhaafd. Er zal derhalve geen sprake zijn van aantasting van voorkomende planten- en diersoorten. Het uitvoeren van een ecologisch onderzoek wordt daarom niet nodig geacht. Uit oogpunt van natuurbescherming zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Bestaande bomen
Bomen dragen in belangrijke mate bij aan de structuur, de identiteit, de belevingswaarde, de ecologische waarde en de gebruikswaarde van de woonomgeving en worden dan ook beschouwd als de belangrijkste groenelementen in de stedelijke omgeving. Hierbij geldt dat naarmate de bomen ouder zijn, de waarde van de bomen voor de omgeving toeneemt. Om deze reden is het van belang om in de bestaande situatie en bij nieuwe ontwikkelingen met zorg om te gaan met de boom en zijn groeiplaats. Bescherming van bomen gebeurt via de Bomenverordening. Bomen, groenzones en boomstructuren die staan aangegeven op de Groene Kaart (zie bijlage) mogen niet zonder vergunning gekapt worden. Met het verlenen van kapvergunningen wordt terughoudend omgegaan. Voor gemeentelijke bomen die niet staan weergegeven op de Groene Kaart geldt het kapprotocol (zie bijlage). Voor deze bomen is geen vergunning nodig, echter voordat de gemeente overgaat tot het kappen van haar bomen wordt hiervan een melding gedaan in het plaatselijke huis-aan-huisblad.
Bomen zijn niet als zodanig bestemd. Bomen zijn afhankelijk van hun functie (specifieke of algemeen groenbepalende functie) bestemd als 'Groen G' of als 'Verkeer V'.

OPENBARE VERKOOP.nl

6.5 Geluid (wegverkeerlawaai)

Voor het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat moet, op grond van de Wet geluidhinder (Wgh), bij ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met het aspect geluidhinder. De wet stelt dat de geluidsbelasting op de gevel van woningen in principe niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde).

Deze onderzoeksplicht geldt alleen voor ontwikkelingen die zich voordoen binnen de wettelijke geluidszone van de weg. Bij binnenstedelijke wegen met twee rijstroken is de wettelijke geluidszone (ex artikel 74 Wgh) 200 meter aan weerszijden van de weg. Bij het berekenen van de geluidbelasting gaat het met name om het geluid van het wegverkeer op wegen met een toegestane snelheid van 50 km/uur of hoger. Het geluid van het verkeer op wegen of woonerven waar een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur hoeft op basis van artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) niet mee te tellen bij de berekening van de geluidbelasting.

Omdat het onderhavige bestemmingsplan geen nieuwe geluidgevoelige functies toestaat, is er geen akoestisch onderzoek verricht. In bestaande situaties wordt de geluidsbelasting geregeld via het bouwbesluit. Indien een bestaande woning of een andere geluidsgevoelige functie wordt uitgebreid, dan wordt via de bouwvergunningverlening getoetst of aan de wettelijke normen voor een aanvaardbaar binnenniveau voor geluid wordt voldaan.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied zijn vier bestaande bedrijven aanwezig. Het betreft een installatiebedrijf, een garagebedrijf en een tankstation, allen gelegen aan de Rijksstraatweg, en een klein timmerbedrijf aan het Kerkpad. Via de Wet milieubeheer wordt voorkomen dat zij hinder opleveren voor omliggende woningen.

6.7 Luchtkwaliteit

Met ingang van 15 november 2007 is er in de Wet milieubeheer een nieuw hoofdstuk over luchtkwaliteit in werking getreden. Dit hoofdstuk vervangt het eerdere ‘Besluit luchtkwaliteit 2005’. Op grond van de wet dient bij grote ruimtelijke ontwikkelingen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit. Omdat onderhavig bestemmingsplan vooral conserverend van aard is en geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toelaat, wordt een onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig geacht.

6.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico’s die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van diegenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico’s lopen, zoals omwonenden.

Hieronder worden de belangrijkste aandachtspunten m.b.t. de externe veiligheid in het plangebied beschreven. Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

OPENBARE VERKOOP.nl

- Aan de Rijksstraatweg ligt een tankstation waar ook LPG verkocht wordt. Hierop is het Besluit externe veiligheid van toepassing. Uit oogpunt van externe veiligheid dient een bepaalde veiligheidsafstand in acht te worden genomen tussen resp. het LPG-vulpunt (45 meter), de ondergrondse tank (25 meter) en de afleverzuil voor LPG (15 meter) en omliggende woningen c.q. andere bebouwing waar personen verblijven. De veiligheidsafstand is op de plankaart aangegeven. Binnen deze zone zijn geen woningen of andere functies gelegen. Uit de beschrijving in bijlage 1 blijkt dat er geen overschrijding van het oriënterende waarde voor het groepsrisico plaatsvindt.
- Het plangebied valt binnen de invloedzone van de provinciale Rijksstraatweg/Kleine Omlegging (N346) en Den Elterweg (N348). Op basis van de Risicoatlas wegtransport (RAW) en de vuistregels van de handleiding "Omgaan met transport van gevaarlijke stoffen voor overheden" is gebleken dat er geen sprake is van belemmeringen. De vervoersintensiteiten van gevaarlijke stoffen over beide wegen blijven (ver) onder de drempelwaarden. Het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N348/N346 leidt niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde (zie bijlage 1).
- Binnen het plangebied zijn verder geen bedrijven aanwezig die handelingen uitvoeren met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen. Het plangebied ligt niet in de nabijheid van transportroutes over water of per spoor. In het plangebied bevinden zich geen hogedrukaardgasleidingen en geen buisleidingen voor het transport van brandbare stoffen.
- Binnen of in de directe omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Externe veiligheid heeft derhalve geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

6.9 Hoogspanningsleiding

In het plangebied bevindt zich een hoogspanningsleiding, nl. de lijn Langerak – Zutphen. De hoogspanningslijn heeft een spanning van 150 kV. Aan weerszijden van de leiding wordt een strook grond in principe vrijgehouden van bebouwing. De breedte van deze vrij te houden strook is afhankelijk van de capaciteit en uitvoering van de hoogspanningslijn. Voor een 150 kV lijn is de breedte 2 x 22,5 meter, gemeten vanuit het hart van de hoogspanningslijn. Deze onderhoudstrook is als dubbelbestemming opgenomen. Binnen de dubbelbestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Hierop is een uitzondering gemaakt voor de gronden die zijn aangewezen met de bestemming 'Wonen'.

Ondergronds brengen hoogspanningslijnen
Het college van burgemeester en wethouders van Zutphen spant zich in om de hoogspanningslijnen, die dicht langs woningen lopen, ondergronds te brengen. Het college is bereid om bestemmingsplannen (op termijn) hiervoor te wijzigen. Hierbij geldt wel dat er voldaan dient te worden aan een aantal voorwaarden (o.a. financiering, keuze van het tracé).

7. Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd. Het plan voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.
De kosten die dit bestemmingsplan met zich meebrengt zijn alleen de plankosten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

OPENBARE VERKOOP.nl

8. Inspraak en overleg

8.1 Inspraakverslag

Van 18 december 2008 tot en met 28 januari 2009 heeft het voorontwerp bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord 2008 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is men in de gelegenheid gesteld in te spreken op het plan. Er zijn 7 inspraakreactie bij het college van burgemeester en wethouders ingediend. Hieronder wordt aangegeven wie de inspraakreacties hebben ingediend, de inhoud van de reacties samengevat en daarop een reactie gegeven.

1. De heer L.M. Endedijk, namens de Vereniging De Hollandse Molen, Zeeburgerdijk 139, 1095 AA Amsterdam, gedateerd op 20 januari 2009, ingekomen op 21 januari 2009.
2. De heer D.J. Abelskamp, Laan 1940-1945 no.2, 7231 GL Warnsveld, ingekomen op 28 januari 2009.
3. De heer F.L.M. Uem, mede namens de bewoners van Bevrijdingslaan 12 t/m 20, Bevrijdingslaan 18, 7231 HD Warnsveld, gedateerd 26 januari 2009, ingekomen 27 januari 2009.
4. De heer H. Grotenhuis, namens de Bomenstichting Zutphen E.O., Berkelsingel 70, 7201 BM Zutphen, gedateerd 10 januari 2009, ingekomen 27 januari 2009.
5. De heer S. van Keulen, namens Stichting Waardevol Warnsveld, Rijksstraatweg 99, 7231 AD Warnsveld, gedateerd 22 januari 2009, ingekomen 28 januari 2009.
6. Juridisch Adviesbureau van der Aa B.V., namens de heer G.W. Kappert, Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode, gedateerd 21 januari 2009, ingekomen 23 januari 2009.
7. de heer H. Mittendorff, 't Spiker 16, 7231 JS Warnsveld, gedateerd 16 februari 2009, ingekomen 18 februari 2009.

Inhoud en commentaar

1. Vereniging De Hollandse Molen

Geeft aan dat er is uitgegaan van een te kleine molen. De maximale objecthoogte is daardoor onnodig beperkt vastgesteld. Zij stelt voor artikel 22.2.1 als volgt te wijzigen: 'binnen een straal van 100 meter van de molen geldt een maximale hoogte van 5.9 meter" en artikel 22.2.2 als volgt aan te passen: de grafiek aan te passen.
Zij wil in de legenda een molenbeschermingszone opnemen.
Binnen de molenbeschermingszone ook regels opnemen over beplanting.

Artikel 22.2.1 en 22.2.2 zijn overeenkomstig het bovenstaande aangepast. Dat houdt in dat binnen 100 meter van de molen de maximale nokhoogte 5,9 meter bedraagt en de grafiek met de toelaatbare bouwhoogten is aangepast.
Op alle vier de plankaarten behorende bij het bestemmingsplan staat in de legenda een molenbeschermingszone opgenomen.
Artikel 22.3.1 regelt dat er een aanlegvergunning nodig is om binnen de molenbeschermingszone hoogopgaande beplanting aan te brengen.

2. De heer Abelskamp

De reactie van de heer Abelskamp komt overeen met de reactie van de vereniging de Hollandse Molen.

Zie voor beantwoording onder 1.

3. De heer Van Uem, mede namens de bewoners Bevrijdingslaan 12 t/m 20

Geeft aan dat de plantstrook op het schoolterrein van de Adriaan van den Endeschool de bestemming 'maatschappelijk' heeft. Graag ziet men voor deze strook de bestemming 'groen' opgenomen, zodat een groen uitzicht gewaarborgd is.

De op de plankaart met de bestemming 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. groenvoorzieningen, bermen, beplanting en dierenwei;
b. paden, speelvoorzieningen, watervoorzieningen en fietsroutes;
c. nutsvoorzieningen.
De bestemming 'Groen' ziet op structureel groen. In de meeste gevallen is dit openbaar groen in eigendom van de gemeente. De plantstrook, die onderdeel uitmaakt van schoolterrein, is in eigendom van de Adriaan van den Endeschool en heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.
De op de plankaart aangewezen gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. De plankaart wordt dus niet in de gevraagde zin aangepast. Bij ontwikkelingen op het terrein van de school is zorgvuldige inpassing ons streven.

4. Bomenstichting Zutphen E.O.

I. Ziet graag ecologische zones en boomstructuren als zodanig bestemd, eventueel als dubbelbestemming;
II. In de verklaring van de termen ontbreekt de term "Groen". Ziet graag vermeldt wat de term "Groen" inhoudt.
III. Bomen buiten de bebouwde kom bestemmen en onder de aanlegvergunning laten vallen
IV. Maakt diverse opmerkingen over de toelichting. Samengevat komt het erop neer dat daar waar in de toelichting wordt gesproken over 'beeldbepalend en structuurbepalend groen' dat dit ook vertaald dient te worden als bestemming. Kan ook als dubbelbestemming.
V. Is fijnstof betrokken bij het plan?

I. In dit bestemmingsplan is het aanwezige groen bestemd als: 'Agrarisch gebied met landschapswaarden', 'Bos', 'Groen' en 'EHS'. Voor deze bestemmingen geldt een aanlegvergunningenstelsel. Dit betekent dat voor de gronden die met de bovengenoemde bestemmingen zijn aangewezen het zonder aanlegvergunning niet is toegestaan: het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd. Hierdoor zijn ecologische zones en groenstructuren voldoende beschermd. Bermen vallen onder de bestemming 'Verkeer'.
Tevens geldt voor de gronden die archeologisch zijn gewaardeerd een aanlegvergunningenstelsel. Bijvoorbeeld de Rhienderinklaan heeft op de archeologische waarden kaart, die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, de waarde: hoog, verwachte waarde. Zonder aanlegvergunning is het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden niet toegestaan. Voor bodemingrepen dieper dan 0,5 meter (het rooien van een boom) is naast een aanlegvergunning ook een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.
In de toekomstige Bomenverordening vallen de hoofdgroenstructuren, groenzones en bijzondere bomen onder het kapvergunningenstelsel.

II. In de toelichting op het bestemmingsplan is in diverse paragrafen uitgelegd wat er onder groen wordt verstaan. In de toelichting is aangegeven dat voor de gronden waar groenvoorzieningen aanwezig zijn, gekozen is voor een tweedeling. Functioneel groen(bermen) wordt nader geregeld in de bestemming 'Verkeer' en structureel groen binnen de bestemming 'Groen'. In de regels kan men bij de bestemming 'Groen' en 'Verkeer' lezen wat er onder deze bestemmingen wordt verstaan. Daarmee is de term 'Groen' voldoende uitgelegd.

III. Bomen buiten de bebouwde kom vallen onder de werkingssfeer van de Boswet. Het gaat dan om een aangesloten gebied van bomen meer dan 10 are of meer dan 20 bomen in een rij langs de weg. Het overige waardevolle groen in het buitengebied heeft een van de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschapswaarden', 'Bos', 'Groen' of 'EHS'. Bij al deze bestemmingen geldt een aanlegvergunningenstelsel. Ook het waardevolle groen buiten de bebouwde kom is goed beschermd.

IV. De toelichting van een bestemmingsplan beschrijft het plan op hoofdlijnen. Zie ook het antwoord onder I.

V. Het onderhavige bestemmingsplan is conserverend van aard en laat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is daarom niet nodig. .

5. Stichting Waardevol Warnsveld

I. De bestemming 'Groen' is niet gedefinieerd in tegenstelling tot andere bestemmingssoorten.
II. Er is geen nadere indeling of categorisering in de bestemming 'Groen' aangebracht.
III. Het Groenbeleidsplan wordt niet of nauwelijks in het bestemmingsplan juridisch verwezenlijkt.
IV. Veel belangrijk groen ontbreekt als groenbestemming. Bijvoorbeeld de Rhienderinklaan heeft de bestemming 'Verkeer'.
V. Het natuurgebiedje IJsselweide Zuid heeft ten onrechte de bestemming Agrarisch gekregen.
VI. Vindt het onlogisch dat dit bestemmingsplan in procedure is gebracht omdat er een aanwijzing beschermd dorpsgezicht aanstaande is. Dit geldt ook voor het in ontwerp zijnde Groenbeleidsplan.

I. In de begripsomschrijving zijn begrippen opgenomen die een nadere omschrijving nodig hebben. De bestemming 'Groen' is voldoende duidelijk en behoeft niet nader uitgelegd te worden in de begripsomschrijving. Zie ook beantwoording onder 4 punt II.

II. In de toelichting, behorende bij het bestemmingsplan, staat dat er voor gronden die bestemd zijn voor groenvoorzieningen gekozen is voor een tweedeling: functioneel groen wordt nader geregeld in de bestemming 'Verkeer' en structureel groen valt binnen de bestemming 'Groen'. Een plantsoen, groenhoofdstructuur en boomstructuur zijn groenvoorzieningen. Het is niet nodig groenvoorzieningen nader in te delen of te categoriseren.

III. Een Groenbeleidsplan en een bestemmingsplan zijn twee verschillende zaken. Een bestemmingsplan legt de gebruiksfunctie van de grond vast. Bijvoorbeeld een bestemming 'Groen'. Een groenbeleidsplan geeft regels hoe om te gaan met het (aanwezige) groen.
De gemeente houdt rekening met vastgesteld beleid. De gemeente vertaalt dat waar nodig in het bestemmingsplan.

IV. De verschillende soorten groen hebben de bestemming 'Bos', 'Groen', 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', 'Verkeer' of 'EHS'. Onder de bestemming 'Verkeer' valt het functionele groen.
Zie ook het antwoord onder 4 punt II.

V. Onder de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden' valt ook het behoud, herstel en beschermen van natuur- en landschapswaarden. De bescherming van landschapswaarden is gericht op het behoud van de aanwezige openheid van het gebied. Het natuurgebiedje IJsselweide Zuid past onder de bestemming 'Agrarisch gebied met landschapswaarden'.

VI. De voorbereiding van het onderhavige plan kent een lange weg. Het plan heeft lang stil gelegen ivm aanwijzing. Er is besloten het plan nu in procedure te brengen omdat anders het gehele plan aangepast

dient te worden ivm gewijzigde normen vanaf 1 juli 2009. Het gaat dan ook om een conserverend plan. Het plan laat geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe.
Hoewel het beschermd Dorpsgezicht Warnsveld nog niet door de gemeenteraad van Zutphen is vastgesteld, wordt de grens van het beschermd dorpsgezicht Warnsveld, waarover overeenstemming bestond in het Forum, al wel in dit bestemmingsplan opgenomen. Dit wordt als dubbelbestemming meegenomen, met daaraan gekoppeld een aanleg- en sloopvergunningenstelsel.

6. ***Juridisch Adviesbureau van der Aa B.V., namens de heer Kappert***
Doet het verzoek om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen om op het perceel Bieshorstlaan 69 een vrijstaande woning te realiseren.

Het perceel Bieshorstlaan 69 heeft de bestemming 'Wonen' met de aanduiding vrijstaand en de bestemming 'Tuin'. Tevens heeft een gedeelte van het perceel de bestemming 'Groen'. Op basis van de bij de bestemming horende regels is het niet mogelijk een tweede woning op het perceel te realiseren. Nieuwe ontwikkelingen worden niet in dit plan meegenomen. Het gaat nl. om een actualisering van verschillende bestemmingsplannen.
Ruimtelijk gezien is het onwenselijk om een tweede woning op het perceel aan de Bieshorstlaan 69 te realiseren. Hiermee gaat het waardevolle groen, bestemd als 'Groen', verloren. Eenzelfde verzoek voor dit perceel is in het verleden al eens afgewezen.

7. ***De heer Mittendorff, mede namens de bewoners 't Spiker 2, 6, 8, 10 en 12***
Oneens met de dubbelbestemming 'hoogspanningsleiding' op de percelen 't Spiker 2, 6, 8, 10, 12, en 16 te Warnsveld. Door de dubbelbestemming zijn er beperkingen in het gebruik van de gronden en is er sprake van waardevermindering. Daarnaast pleit hij voor het ondergronds brengen van de hoogspanningsleidingen.

Het is gebruikelijk dat de eigenaar van de hoogspanningsleiding een zakelijk recht strook heeft. Dit betekent dat de eigenaar van de hoogspanningsleiding deze zakelijk recht strook mag gebruiken t.b.v. een hoogspanningsleiding. Bijvoorbeeld om onderhoud aan de verbinding te plegen.
Het bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord 2008 is een conserverend plan. Dat houdt in dat bestaande situaties en in dit geval ook vastgelegd in het geldende bestemmingsplan zijn meegenomen en vastgelegd in het bestemmingsplan. De bestaande zakelijk recht strook is als dubbelbestemming in het bestemmingsplan weergegeven. Tevens is er een wettelijke plicht om een dergelijke dubbelbestemming op te nemen. Door het opnemen van de dubbelbestemming is er niet sprake van een verslechtering van het gebruik van de gronden. Bij werkzaamheden aan de hoogspanningsleiding zal inspanning geleverd worden om buiten de huispercelen te blijven.
Het ondergronds brengen van hoogspanningsleidingen is niet een onderwerp wat thuis hoort bij een bestemmingsplan.

Conclusie
Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt het voorontwerp bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord 2008 als volgt aangepast:
- Artikel 22.2.1 in afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden als bedoeld in artikel 22.1.1 *geldt binnen een straal van 100 meter van de windmolen een maximale nokhoogte van 5,9 meter.*
- Artikel 22.2.2 de bijbehorende grafiek is gecorrigeerd.

OPENBARE VERKOOP.nl

8.2 Overleg ex art. 3.3.1 Bro

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

De volgende instanties zijn benaderd voor overleg bij het bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord 2008:

1. Regio Stedendriehoek, Projectbureau Externe Veiligheid;
2. KPN;
3. Liandon B.V.;
4. Rijkswaterstaat Oost-Nederland;
5. Provincie Gelderland;
6. Tennet;
7. Gasunie;
8. Waterschap Rijn en IJssel.

Het Projectbureau Externe Veiligheid, Liandon BV en het Waterschap Rijn en IJssel hebben inhoudelijk gereageerd op het plan. De overige instanties zijn akkoord met het plan en hebben geen inhoudelijke reacties gegeven.

Wijzigingen nav reacties art. 3.1.1 Bro.

Projectbureau Externe Veiligheid
Het Projectbureau heeft diverse aanbevelingen gedaan welke – op één na - allemaal zijn overgenomen. Het gaat om de hierna te noemen aanbevelingen:

- Artikel 4.1.1 een lid e op te nemen: ter plaatse van de nadere aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen (vm)' op de plankaart is uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegelaten, met een maximale jaarlijkse doorzet voor LPG van 1000m3.
- De tekst van artikel 4.6.2 als volgt te wijzigen: Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.6.1 voor het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de zone gelegen tussen de op de kaart gegeven aanduidingen 'LPG-zone GR' en 'LPG-zone PR' op voorwaarde dat de *oriëntatie waarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden en de toename van het groepsrisico verantwoord wordt geacht.*
  Bij het verlenen van deze ontheffing zullen de bestaande situatie, technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen en veiligheidsaspecten in de afweging worden betrokken, mede in relatie tot het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bij het verlenen van de ontheffing zal mede worden gelet op een uit oogpunt van veiligheid zo gunstig mogelijke situering van de te realiseren functie of het te realiseren object.
  Alvorens deze ontheffing te verlenen kan door burgemeester en wethouders over een en ander advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke adviesinstantie die deskundig is op dit gebied. *In ieder geval zal het advies van de regionale brandweer (VNOG) bij de afweging worden betrokken.*
- De contour van het LPG tankstation op de plankaart is gewijzigd naar een contour van 45 meter.
- Artikel 1 begrip 34: groepsrisico i.p.v. groepsgebonden risico en artikel 1 begrip 35: plaatsgebonden risico in plaats van persoonsgebonden risico

Niet opgenomen is de volgende bepaling:
- Artikel 4.1.3: bedrijven zijn niet toegestaan die een plaatsgebonden risico 10 -6 contour per jaar hebben die tot buiten de inrichtingsgrens reikt, alsmede de inrichtingen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Deze bepaling wordt overbodig geacht, omdat artikel 4.1.1.a slechts bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toestaat. Bedrijven met een hoog veiligheidsrisico zijn reeds uitgesloten.

Liandon
Liandon is eigenaar van een 150kV-hoogspanningslijn Langerak-Zutphen. Een gedeelte van het bestemmingsplan valt binnen de zakelijk recht strook. Zij heeft verzocht om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming voor de zakelijk recht strook op te nemen.
In het bestemmingsplan is voor de zakelijk recht strook een dubbelbestemming opgenomen. Tevens geldt er een aanlegvergunningenstelsel voor werkzaamheden binnen de zakelijk recht strook die het normale onderhoud te boven gaat. Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Waterschap Rijn en IJssel
Het waterschap heeft gevraagd een aantal aanvullingen op te nemen en de nieuwe standaard waterparagraaf te gebruiken.
- Bij paragraaf 3.4 kan worden toegevoegd dat het waterschap streeft naar hogere grondwaterstanden;
- Gevraagd wordt om kort aan te geven hoe het rioolstelsel is ingericht, gescheiden of VGS;
- Gevraagd wordt naar het gemeentelijk beleid met betrekking tot afkoppelen;
- Aan de beschrijving van het watersysteem in paragraaf 6.3 kan worden toegevoegd dat aan de noordoostzijde van het plangebied een EHS ligt. Tevens valt het plangebied binnen het strategische actiegebied van WRIJ. Dit houdt in dat WRIJ in dit gebied actief ingrepen doet in de waterhuishouding.
- De relevantie van de thema's is niet helemaal juist aangegeven. WRIJ heeft de standaard waterparagraaf aangepast en verzoekt om de bestaande te vervangen door de nieuwe.

Alle aanvullingen/aanpassingen zijn verwerkt in het plan.

Externe veiligheid

a. Toetsingskader
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een extern risico met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Met het Bevi zijn risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Afstanden die aangehouden moeten worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriënterende waarde.

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per risicobron vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) per jaar bedraagt. Deze contour is wettelijk vastgesteld als grens- of richtwaarde. Kwetsbare objecten zoals bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, grote (kantoor)gebouwen en grotere recreatieterreinen zijn niet toegestaan binnen deze 10-6 contour

Groepsrisico
Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriënterende waarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting, transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding en als gevolg van een ongewoon voorval in dit invloedsgebied waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Het *invloedsgebied* is het gebied waarin personen nog worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico. Dit gebied wordt bepaald door de berekening van het grootst mogelijke ongeval waar nog bij 1% van de blootgestelde personen dodelijk letsel optreedt.
Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een ongeval bij een risicolocatie 10, 100 of 1000 slachtoffers tegelijk vallen. Bij transportrisico's geldt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico overeen komt met de kans op 10 slachtoffers gelijk aan één op de tienduizend (10^{-4}). De kans op 100 slachtoffers gelijk aan één op de miljoen (10^{-6}) enzovoorts. Bij stationaire risicobronnen geldt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico een factor 10 lager ligt.

De oriënterende waarde voor het groepsrisico is geen wettelijke norm, het is bedoeld als een ijkpunt. Er kunnen redenen zijn dat een gemeente meer of juist minder risico's accepteert. De gemeente is verplicht om voor iedere situatie een belangenafweging te maken (verantwoording groepsrisico). Daarbij spelen onder anderen de zelfredzaamheid van bewoners, vluchtwegen, economische en maatschappelijke belangen een rol.
Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor de toename van het groepsrisico vanwege de verhoogde personendichtheid.

Indien een risicobron is gepland geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor de toename van het groepsrisico.

Risicobedrijven
De normen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn voor risicobedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid Inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

Transportroutes
Momenteel is het toetsingskader voor transportroutes vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Er wordt gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving (Besluit transportroutes externe veiligheid), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet, voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen
Voor aardgastransportleidingen dient de externe veiligheid beoordeeld te worden aan de hand van afstanden in de Circulaire "Regels inzake de zonering langs hogedrukaardgastransportleidingen" uit 1984. Echter deze circulaire wordt vervangen door een AMvB (Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen). De veiligheidsafstanden voor hogedruk aardgasleidingen zijn herzien, maar nog niet formeel beschikbaar. Bij Gasunie kunnen de afstanden voor het PR worden opgevraagd. Tevens kan Gasunie het groepsrisico voor een specifieke situatie berekenen. De uitgangspunten voor groepsrisicoberekeningen heeft de Gasunie vastgelegd in haar brief van december 2008 'Eisen Gasunie omgevingsdata in kader van groepsrisicoberekeningen bij ruimtelijke ontwikkeling'.

b Risicobronnen
Binnen het plangebied of net daarbuiten zijn een aantal risicobronnen gelegen waarvan de risicocontouren of het invloedsgebied gelegen zijn binnen het plangebied.

Aanwezige risicobronnen;

- Risicobedrijven/Inrichtingen met gebruik van gevaarlijke stoffen;
  In en in de directe omgeving van het plangebied is één risicovol object aanwezig dat onder de werkingssfeer van het BEVI valt. Het gaat hier om het volgende bedrijf:
  - LPG tankstation Shell aan de Rijksstraatweg 123;

  Het bestemmingsplan staat geen vestiging van nieuwe risicobedrijven binnen het plangebied toe.

- Transportroutes gevaarlijke stoffen;

  Transport over de weg
  Langs de planlocatie zijn de volgende provinciale wegen gelegen:
  - N348 de Den Elterweg;
  - N346 de Rijksstraatweg.

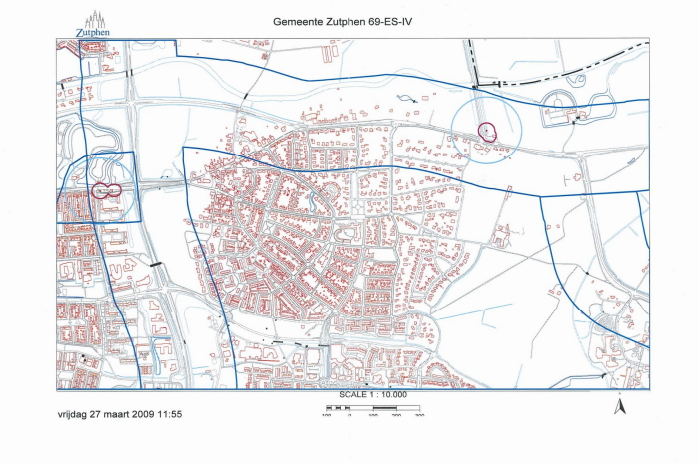
  Binnen het plangebied zijn verder geen bedrijven aanwezig die handelingen uitvoeren met grote hoeveelheden aan gevaarlijke stoffen. Derhalve zal geen transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden over de lokale wegen binnen het plangebeid. Het plangebied is niet gelegen nabij een transportroute die aangewezen is of gaat worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De gemeente Zutphen heeft hiervoor geen transportroutes aangewezen.

  Transport over het water
  De meest nabij gelegen vaarweg (Twentekanaal) is gelegen op circa 1500 meter afstand van het plangebied. Het transport van gevaarlijke stoffen heeft derhalve geen invloed op het plangebied.

Transport per spoor
In het plangebied bevinden zich geen spoorlijnen. De meest nabij gelegen spoorlijn is gelegen op circa 1000 meter van het plangebied. Hiermee is het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een spoorlijn gelegen. Het transport van gevaarlijke stoffen heeft derhalve geen invloed op het plangebied.

- Buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen;
  In het plangebied bevinden zich geen hogedrukaardgasleidingen en geen buisleidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen. De meest nabijgelegen buisleiding is op circa 1200 meter van de planlocatie gelegen.

In onderstaand figuur zijn de risicocontouren van de verschillende risicobronnen weergegeven.



Figuur 1 risicocontouren binnen plangebied
(blauw = invloedsgebied provinciale weg,
lichtblauw = invloedsgebied tankstation en rood = PR10^{-6}contour tankstation)

c. Toetsing externe veiligheid vanwege het LPG-tankstation

LPG Tankstation Shell Rijksstraatweg 123

Toetsing plaatsgebonden risico

De doorzet van het LPG tankstation is beperkt tot maximaal 1000 m^3 LPG per jaar. Dit betekent dat de rond het LPG tankstation de volgende risicocontouren voor het plaatsgebonden risico zijn gelegen:

45 meter rond het LPG-vulpunt;
25 meter rond de ondergrondse tank;

15 meter rond de afleverzuil voor LPG.

Uit de figuur blijkt dat binnen deze 10^{-6} contouren van het LPG tankstation geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen of geprojecteerd.

Berekening groepsrisico
In het BEVI is bepaald dat voor veel voorkomende, relatief eenvoudige risicobedrijven zoals LPG-tankstations en CPR 15-2-opslagen, de zogenaamde categorale bedrijven, geen berekening van het (groeps)risico behoeft te worden uitgevoerd. Dit betekent dat voor het groepsrisico standaard tabellen mogen worden gebruikt om te bepalen of het aantal personen in het invloedsgebied, in combinatie met het gevaar van de risicobron, de oriënterende waarde overschrijdt. Voor het bepalen van het groepsrisico is het stappenplan van het RIVM gehanteerd 'Groepsrisico bij LPG tankstations & wijziging REVI' van 20 december 2007 (zie navolgende tabel).

Voor het vaststellen van het groepsrisico is de grootte van het LPG-reservoir van belang. Binnen de inrichting is een LPG-reservoir van 20 m^3 aanwezig.

Type inrichting	Maximaal toelaatbare personendichtheden rond een standaard LPG-tankstation.
LPG-tankstation met een doorzet tussen 500 en 1000 m^3/jaar.	301

Bij LPG-stations is de straal van het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter (Bijlage 2, tabel 1, van het REVI).

Binnen een straal van 150 meter van het vulpunt, het invloedsgebied, bevinden zich 9 woningen en 1 restaurant. Zie onderstaand tabel.

Type	adres	dichtheid	Openingstijden
Restaurant	De Kap Rijksstraatweg166-168 gasten	9 max. 150	11.00 tot 22.00
Woning	Rijksstraatweg 162 t/m 176	19	
Woning	Boslaan 13,15	8	

Binnen het invloedsgebied van het tankstation zullen in een worstcase benadering 186 personen verblijven.

Er vindt geen overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico plaats. Door het vaststellen van dit bestemmingsplan zal het aantal personen niet toenemen. Verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

d. Toetsing transport van gevaarlijke stoffen over de weg.

Provinciale weg N348
De provinciale weg is de doorgaande route van Dieren naar Deventer. Over de weg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. De meest recente beschikbare gegevens over het aantal transportbewegingen met gevaarlijke stoffen zijn afkomstig uit de Risicoatlassen wegtransport (AVIV 2003). De tellingen laten de volgende vervoersintensiteiten op dit deel van de N348 zien:

- 518 tankwagens met GF3 (bv LPG/propaan)
- 1304 tankwagens met LF1 (brandbare vloeistoffen cat 1 bv diesel)
- 1286 tankwagens met LF2 (brandbare vloeistoffen cat 2 bv benzine)

Totaal 3108 tankwagens met gevaarlijke stoffen

Plaatsgebonden risico

In de PGS3 deel 2 zijn de drempelwaarden voor LPG-transporten en transporten van overige gevaarlijke stoffen gegeven waarboven sprake is van een PR van 1 x 10^{-6} . De waarden die bij een provinciale weg horen, zijn hieronder aangegeven.

Tabel 1: drempelwaarden transportrisico's PR

Gevaarlijke stof	aantal transporten	Aantal transporten tot drempelwaarde PR (binnen bebouwde kom)
LPG	518	8.000
Alle gevaarlijke stoffen	3.108	22.000

De vervoerintensiteiten van gevaarlijke stoffen over de N348 blijven onder de drempelwaarden zoals weergegeven in tabel 1 en laten zelfs nog een forse toename in de vervoersintensiteit toe. Derhalve is langs de N348 op basis van de vervoersgegevens uit 2003 geen contour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} aanwezig. Verwacht mag worden dat ten opzichte van 2003 een toename in de vervoersintensiteit heeft plaatsgevonden, maar niet dusdanig dat de drempelwaarde zal worden overschreden.

Groepsrisico
Op een afstand van 150 meter vanaf de N348 zijn 28 huizen gelegen aan de 't Spiker en het Bongerspad. De betreffende huizen bevinden zich op een oppervlak van circa 2 hectare. Uitgaande van 2,4 personen per woning (handreiking verantwoording groepsrisico, november 2007) bedraagt de personendichtheid circa 30 personen per hectare.

In onderstaande tabel zijn de vervoersintensiteiten voor LPG en alle gevaarlijke stoffen weergegeven bij een personendichtheid van 30 personen per hectare. De weergegeven drempelwaarden gelden ongeacht de afstand van de bebouwing tot de betreffende transportroute. Bovendien gelden deze afstanden alleen voor bulktransporten. De risico's van gevaarlijke stoffen in klein verpakkingen worden als verwaarloosbaar beschouwd.

Tabel 1: drempelwaarden transportrisico's GR bij éénzijdige bebouwing

Personendichtheid per hectare	Aantal bewegingen tot drempelwaarde Groepsrisico	
	LPG	Alle gevaarlijke stoffen
30	1800	10500

Uitgangspunt van het landelijk geldende beleid (RNVGS) is dat buiten de zone van 200 meter rond een weg geen ruimtelijke beperkingen meer mogelijk zijn. Derhalve is de zone van 200 meter aangehouden als invloedsgebied.

Uit tabel 2 wordt geconcludeerd dat het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N348 de oriënterende waarde niet zal overschrijden. Een nadere analyse van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte om binnen het invloedsgebied van de N348 de personendichtheid te laten toenemen door uitbreiding van bestaande bebouwing of realisering van nieuwe bebouwing. Het groepsrisico zal dientengevolge niet veranderen door het vaststellen van dit plan. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Provinciale weg N346
Van dit deel van de provinciale weg N346 zijn geen telgegevens beschikbaar over het aantal vervoersbewegingen met gevaarlijke stoffen. De verwachting is dat geen structureel doorgaand transport van gevaarlijke stoffen over de N346 zal plaatsvinden. Het transport van gevaarlijke stoffen in het achterland van en naar Lochem en Vorden zal plaatsvinden over de N314. Wel zal transport van

gevaarlijke stoffen plaatsvinden ten behoeve van de bevoorrading van het LPG tankstation aan de Rijksstraatweg 123.

Een LPG tankstation met een maximale LPG doorzet van 1000 m^3 per jaar wordt maximaal 70 keer per jaar bevoorraad. Het aantal LPG-transporten over de N346 zal daardoor maximaal 140 maal per jaar bedragen. Daarnaast wordt aangenomen dat ten behoeve van de bevoorrading van het tankstation met benzine en diesel circa 130 leveringen per jaar worden gedaan. Uitgaande van aan- en afvoer van transportwagens betekent dit dat jaarlijks maximaal 260 tankwagens met brandstoffen (LF1 en LF2) over de N346 komen.

De maximale personendichtheid langs de N346 bedraagt circa 50 personen per hectare ter plaatse van de landweg, nieuweweg en de rijksstraatweg. De N346 wordt gekenmerkt door bebouwing aan 1 zijde van de weg.

Plaatsgebonden risico

In de PGS3 deel 2 zijn de drempelwaarden voor LPG-transporten en transporten van overige gevaarlijke stoffen gegeven waarboven sprake is van een PR van 1 x 10^{-6} . De waarden die bij een provinciale weg horen, zijn hieronder aangegeven.

Tabel 3: drempelwaarden transportrisico's PR

Gevaarlijke stof	aantal transporten	Aantal transporten tot drempelwaarde PR (binnen bebouwde kom)
LPG	140	8.000
Alle gevaarlijke stoffen	400 (140 + 260)	22.000

De vervoerintensiteiten van gevaarlijke stoffen over de N348 blijven onder de drempelwaarden zoals weergegeven in tabel 3 en laten zelfs nog een forse toename in de vervoersintensiteit toe. Derhalve is langs de N346 geen contour voor het plaatsgebonden risico 10^{-6} aanwezig.

Groepsrisico

In onderstaande tabel zijn de vervoersintensiteiten voor LPG en alle gevaarlijke stoffen weergegeven bij een personendichtheid van 50 personen per hectare. De weergegeven drempelwaarden gelden ongeacht de afstand van de bebouwing tot de betreffende transportroute. Bovendien gelden deze afstanden alleen voor bulktransporten. De risico's van gevaarlijke stoffen in klein verpakkingen worden als verwaarloosbaar beschouwd.

Tabel 4: drempelwaarden transportrisico's N348 bij éénzijdige bebouwing

Personendichtheid per hectare	Aantal bewegingen tot drempelwaarde Groepsrisico	
	LPG	Alle gevaarlijke stoffen
50	600	4000

Uit tabel 3 wordt geconcludeerd dat het groepsrisico ten gevolge van het transport van gevaarlijke stoffen over de N346 de oriënterende waarde niet zal overschrijden. Een nadere analyse van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

Het bestemmingsplan is een conserverend plan. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte om binnen het invloedsgebied van de N346 de personendichtheid te laten toenemen door uitbreiding van bestaande bebouwing of realisering van nieuwe bebouwing. Het groepsrisico zal dientengevolge niet veranderen door het vaststellen van dit plan. Een verdere verantwoording van het groepsrisico is derhalve niet noodzakelijk.

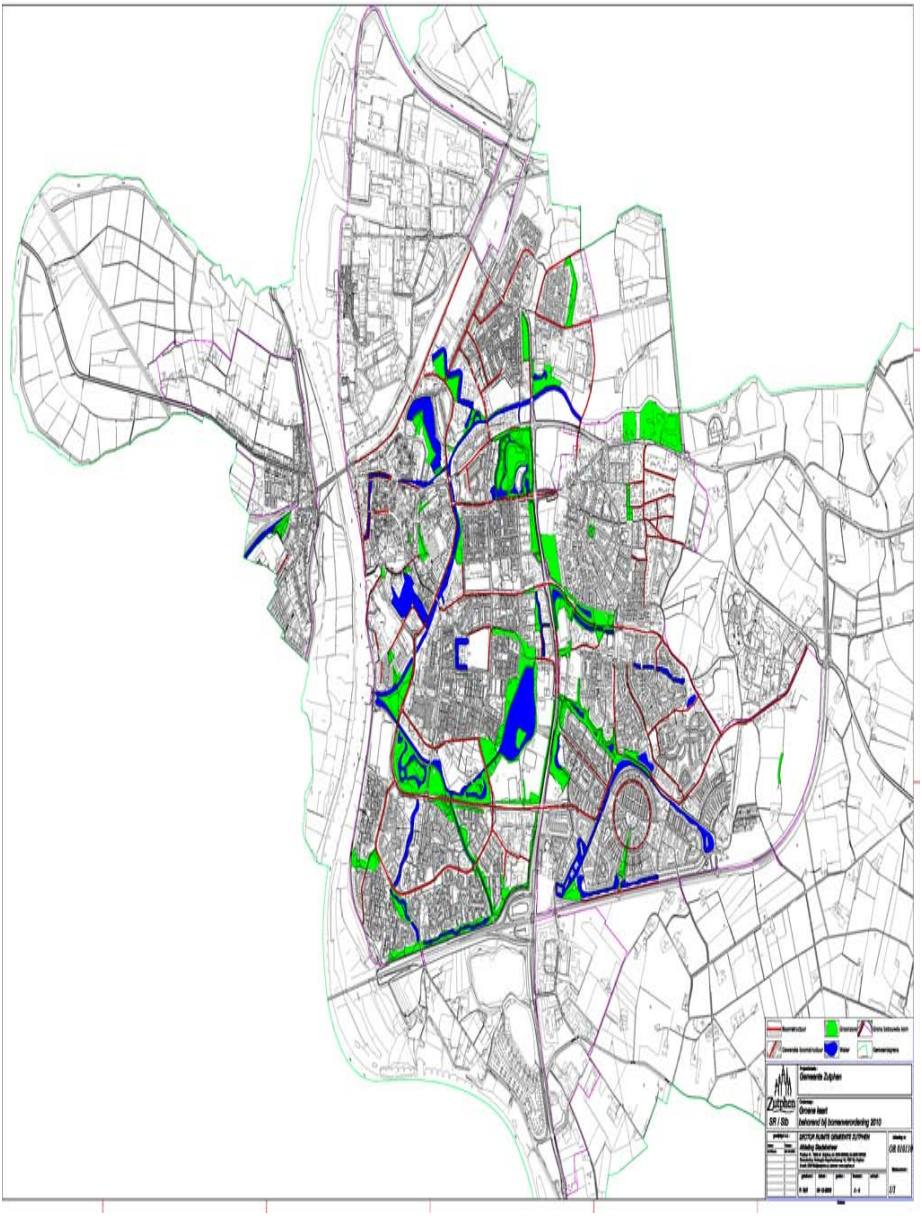
e. Conclusie

Door het uitsluiten van Bevi-inrichtingen, alsmede overige bedrijven die een plaatsgebonden risico van 10^{-9} per jaar buiten de inrichtinggrens hebben, voldoet het conserverende bestemmingsplan Zuid-Oostkwartier aan de eisen die gesteld worden op het gebied van externe veiligheid.

Binnen het plangebied zijn geen 10^{-6} contouren voor het plaatsgevonden risico aanwezig. Nieuwe risicobronnen zijn uitgesloten binnen het plangebied.

De transportroutes voor gevaarlijke stoffen binnen het plangebied leiden niet tot een overschrijding van de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen binnen de invloedsgebieden van de aanwezige risicobronnen. Ten gevolge van dit plan zal het groepsrisico derhalve niet toenemen. Een verantwoording van het groepsrisico is dientengevolge niet nodig.


Gemeente Zutphen
Groene kaart
SR / SBi
beheerend bij bomenverordening 2010

Zutphen

Minute

KC/Omgeving

nr. 6898

Onderwerp:
Kapprotocol

Zutphen, 5 januari 2010

Burgemeester en wethouders van Zutphen;

overwegende,

dat de gemeenteraad op 2 juni 2009 de Bomenverordening Zutphen heeft vastgesteld;

dat de Bomenverordening Zutphen op 1 januari 2010 in werking treedt;

dat het wenselijk is om kapprocedures vast te leggen;

besluiten:

de volgende procedures vast te leggen:

I Procedure: beschermde houtopstanden

1. Een aanvraag wordt schriftelijk ingediend en is voorzien van een situatietekening.

2. De aanvraag wordt ingeboekt en doorgestuurd naar het team Vergunningverlening en Handhaving van de afdeling Klantcontact. Bij dit team wordt de aanvraag geregistreerd in het overzicht aangevraagde kapvergunningen.

3. De aanvraag wordt, met vermelding van de ontvangstdatum, gepubliceerd in de Zutphense Koerier. Een kopie van de aanvraag ligt in het gemeentehuis bij de balie Bouwen en Wonen ter inzage.

4. De aanvraag wordt gecontroleerd op volledigheid door een medewerker van het team Vergunningverlening & Handhaving.
A. Aanvraag compleet: versturen van een ontvangstbevestiging aan de aanvrager.

B. Incomplete aanvraag: de aanvrager krijgt een brief waarin staat welke gegevens hij binnen een redelijke termijn (doorgaans 2 weken) moet aanleveren. Worden de gegevens niet binnen de gestelde termijn ontvangen, dan volgt het besluit de aanvraag niet te behandelen. Dit besluit wordt verstuurd aan de aanvrager.

5. Een medewerker van het Expertisecentrum gaat ter plaatse kijken en geeft daarna al dan niet in overleg hoofd van de afdeling Stadsbedrijven en de stadsecoloog één van de volgende adviezen:
I. Vergunning gemotiveerd verlenen.
A. Er is sprake van één van de volgende situaties:
- zwaarwegend maatschappelijk belang weegt niet op tegen duurzaam behoud van de beschermde houtopstand;
- naar boomdeskundige maatstaven is het langer in stand houden van de beschermde houtopstand niet langer verantwoord ter voorkoming van letsel of schade;

Gemeente Zutphen - 's Gravenhof 2 - Postbus 41 - 7200 AA Zutphen - Telefoon (0575) 587 000 - Fax (0575) 587 001
E-mail: info@zutphen nl - Internet: www.zutphen.nl - Bank Nederlandse Gemeenten 28.50 10.271

- de beschermde houtopstand is aan vervanging toe.
B. Bepalen welke voorschriften er aan de vergunning worden verbonden.

II. Vergunning gemotiveerd weigeren:
1. de aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van het voornemen de vergunning niet te verlenen. Aanvrager wordt in de gelegenheid gesteld zijn zienswijze kenbaar te maken.
2. met inachtneming van de zienswijze wordt het definitieve besluit aan de aanvrager verstuurd.

6. het team vergunningverlening & Handhaving maakt de kapvergunning. Kapvergunningen worden verleend door de teamleider Vergunningverlening & Handhaving van de afdeling Klantcontact. Ook het besluit om geen vergunning te verlenen wordt door de teamleider Vergunningverlening & Handhaving van de afdeling Klantcontact ondertekend.

7. Binnen 8 weken na binnenkomst van de aanvraag wordt er op de aanvraag beslist. Deze termijn kan eenmalig met 6 weken worden verlengd. Een besluit tot verlengen van de termijn wordt bekend gemaakt aan de aanvrager.

8. De vergunning treedt in werking de dag nadat de termijn voor het indienen van een bezwaar (zes weken) is verstreken. Indien er gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt de vergunning niet eerder in werking de dag nadat er op het verzoek is beslist.

Een vergunning van rechtswege treedt in werking nadat de vergunning is bekend gemaakt (versturen besluit aan aanvrager). Tevens wordt het besluit gepubliceerd in de Zutphense Koerier.

9. Het besluit tot verlenen van de vergunning wordt bekend gemaakt in de Zutphense Koerier. Ook van rechtswege verleende vergunningen worden gepubliceerd in de Zutphense Koerier.

10. Besluiten liggen bij de balie Bouwen en Wonen ter inzage.

11. Een kopie van het besluit wordt verstuurd naar het team Financiën voor het innen van leges.

II. Procedure niet-beschermde gemeentelijke houtopstanden

1. Het voornemen een niet-beschermde gemeentelijke houtopstand te vellen, wordt door de aanvragende gemeentelijke afdeling schriftelijk gemeld bij het team Vergunningverlening & Handhaving (gebruik reguliere aanvraagformulier). De aanvragende gemeentelijke afdeling vermeldt bij de aanvraag de reden van de voorgenomen velling, de hoeveelheid te vellen houtopstanden, de locatie van de te vellen houtopstanden en of er herplant plaats vindt.

2. Een medewerker van het Expertisecentrum gaat ter plaatse kijken en geeft al dan niet in overleg met het hoofd van de afdeling Stadsbedrijven één van de volgende adviezen:
I. niet-beschermde houtopstand mag geveld worden, omdat er sprake is van één van de volgende situaties:
- zwaarwegend maatschappelijk belang weegt niet op tegen duurzaam behoud van de houtopstand;
- naar boomdeskundige maatstaven is het langer in stand houden van de houtopstand niet langer verantwoord ter voorkoming van letsel of schade;
- de houtopstand is aan vervanging toe.
II. geen toestemming verlenen voor het vellen van de niet-beschermde gemeentelijke houtopstand.

3. Als er toestemming wordt gegeven voor het vellen van de niet-beschermde gemeentelijke houtopstand, dan wordt tevens bepaald onder welke voorwaarden dat is. Zoals een plicht tot herplant of storten waarde van de boom in het Bomenfonds.

4. Voorafgaand aan het vellen van de niet-beschermde gemeentelijke houtopstand, worden direct omwonenden geïnformeerd over de voorgenomen velling.

III. Procedure noodkap

1. Door een medewerker van het Expertisecentrum wordt geconstateerd dat bij een of meerdere bomen sprake is van grote gevaarzetting waardoor het direct vellen van de bewuste houtopstand van spoedeisend belang is.

2. De ontstane situatie en de noodzaak tot direct vellen wordt besproken met het hoofd van de afdeling Stadsbedrijven en de verantwoordelijke wethouder. Indien beide instemmen met noodkap dan procedure vervolgen.

3. De medewerker van het Expertisecentrum maakt foto's van de feitelijke situatie.

4. De noodkap wordt (indien mogelijk vooraf) op de website van de gemeente Zutphen bekend gemaakt. Vermelden om welke boom het gaat (locatie), wat de reden van de noodkap is, wanneer de noodkap wordt uitgevoerd en of er een nieuwe boom wordt herplant. Tevens komt er een publicatie van de noodkap in de Zutphense Koerier.

5. Noodkap vindt feitelijk plaats.

IV Plantenziekten en plaagdieren

1. Er wordt bij een boom een boomziekte of een plaagdier geconstateerd, die gevaar oplevert voor het al dan niet gedeeltelijk afsterven van de boom, waardoor gevaar ontstaat voor de weggebruiker. Ook ziekten/plagen met een grote kans op verspreiding van de ziekte naar andere bomen met negatieve gevolgen voor een duurzame ontwikkeling vallen onder deze noemer.

2. Een medewerker van het Expertisecentrum gaat ter plaatse de situatie beoordelen. Zo nodig maakt hij foto's.

3. Indien de situatie zo is dat er gevaar is voor verspreiding van de boomziekte/plaagdier naar andere bomen, dan wordt de rechthebbende van de boom aangeschreven om de boom binnen de gestelde termijn te vellen.

4. Het vellen van de boom i.v.m. bestrijden boomziekte/plaagdier wordt vooraf bekend gemaakt op de website van de gemeente Zutphen. In publicatie de locatie, reden, datum uitvoering kap vermelden en of er een nieuw boom herplant wordt. Tevens komt er een publicatie in de Zutphense Koerier.

V Dunning

1. Een medewerker van het Expertisecentrum constateert dat er bomen te dicht op elkaar zijn gegroeid, zodat de bomen elkaars groei belemmeren.

2. In overleg met het hoofd van de afdeling Stadsbedrijven en de stadsecoloog wordt besloten om te dunnen.

3. Voorafgaand aan het dunnen van de bomen wordt de dunning gepubliceerd in de Zutphense Koerier.

VI Illegale kap

1. Iemand meldt het vermoeden van illegale kap. Dit kan een burger zijn maar ook een ambtenaar. De melding wordt doorgegeven aan het Expertisecentrume.

2. In alle gevallen wordt ter plaatse de situatie beoordeeld en zo nodig vastgelegd met behulp van een fotocamera.

3. Beoordeeld wordt of er in dit geval sprake is van een illegale kap.

4. Vervolgens wordt onderzocht door of namens wie de illegale kapwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Vervolgens wordt deze schriftelijk aansprakelijk gesteld. Denkbaar is dat illegaal bomen gekapt worden die eigendom zijn van de gemeente. In dit geval wordt de opdrachtgever in ieder geval aansprakelijk gesteld voor de door de gemeente geleden schade. De waarde van de bomen wordt daarbij volgens de verbeterde methode Raad berekend.

5. Zijn de bomen door of namens de rechthebbende gekapt dan wordt nagegaan of er een vergunning is verleend. Is dit het geval dan is verdere actie overbodig. In dergelijke gevallen is het gewenst de melder van deze situatie op de hoogte te stellen.

6. In de overige gevallen wordt bekeken of de gemeente een vergunning had verleend indien tijdig een aanvraag was ingediend. Is dit het geval dan vindt overleg met de verantwoordelijke wethouder plaats. De vergunning wordt vervolgens alsnog verleend. Afhankelijk van de omstandigheden van het geval wordt aan de vergunning een herplantplicht gekoppeld.

7. In alle gevallen kan de verantwoordelijke wethouder besluiten aangifte te (laten) doen van de illegale kap. Hiervoor is niet van belang of de kapvergunning alsnog verleend kan worden. Het proces-verbaal wordt door de politie doorgestuurd naar het Openbaar Ministerie.

Burgemeester en wethouders van Zutphen,

de burgemeester, de secretaris,

Bijlage

44376_Toelichting bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord.pdf

Inhoud

Hoofdstuk I: Inleidende regels ... 3

Artikel 1. Begrippen en afkortingen ... 3
Artikel 2. Wijze van meten ... 10

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels ... 13

Artikel 3. Agrarisch gebied met landschapswaarden A-L ... 13
Artikel 4. Bedrijf B ... 15
Artikel 5. Bos BO ... 18
Artikel 6. Detailhandel DH ... 19
Artikel 7. Dienstverlening DV ... 21
Artikel 8. Gemengd GD ... 22
Artikel 9. Groen G ... 24
Artikel 10. Horeca H ... 26
Artikel 11. Kantoor K ... 27
Artikel 12. Maatschappelijk M ... 28
Artikel 13. Molen ML ... 29
Artikel 14. Nutsdoeleinden ND ... 30
Artikel 15. Recreatie R ... 31
Artikel 16. Sport S ... 32
Artikel 17. Tuin T ... 33
Artikel 18. Verkeer V ... 34
Artikel 19. Water WA ... 35
Artikel 20. Wonen W ... 36
Artikel 21. Leiding - Hoogspanningsverbinding HV (dubbelbestemming) ... 38
Artikel 22. Molenbeschermingszone MB (dubbelbestemming) ... 40
Artikel 23. Ecologische Hoofdstructuur EHS (dubbelbestemming) ... 42
Artikel 24. Beschermd dorpsgezicht BD (dubbelbestemming) ... 43

Hoofdstuk III: Algemene regels ... 45

Artikel 25. Anti-dubbeltelregel ... 45
Artikel 26. Aanlegvergunningen toegelaten andere werken en werkzaamheden ... 46
Artikel 27. Bestaande afmetingen, afstanden en percentages ... 49
Artikel 28. Algemene procedureregels ... 50
Artikel 29. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening ... 50
Artikel 30. Algemene gebruiksregels ... 51
Artikel 32. Algemene ontheffingsbevoegdheid ... 52
Artikel 32. Algemene wijzigingsregels ... 53

Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels ... 55

Artikel 33. Overgangsregels ... 55
Artikel 34. Slotregel ... 56

OPENBARE VERKOOP.nl

Hoofdstuk I: Inleidende regels

Artikel 1. Begrippen en afkortingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.	het plan	het bestemmingsplan Warnsveld Kom-Noord 2008 van de gemeente Zutphen;
2.	de plankaart (analoge verbeelding)	de plankaart, bestaande uit 5 bladen, genummerd 1 tot en met 5, van het bestemmingsplan Warnsveld Kom-Noord 2008 van de gemeente Zutphen;
3.	aanbouw	een met het hoofdgebouw verbonden, en vanuit het hoofdgebouw te bereiken, afzonderlijk gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en dat door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4.	aanduiding	een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
5.	aanduidingsgrens	de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6.	aan huis verbonden beroep	een (para)medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig en daarmee gelijk te stellen beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend (met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen) door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
7.	aanlegvergunning	een vergunning als bedoeld in artikel 3.16 van de Wet ruimtelijke ordening;
8.	ander werk	een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;
9.	bebouwing	één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
10.	bebouwingspercentage	een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;
11.	bedrijfsgebouw	een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf,

		met uitzondering van de bedrijfswoning;
12.	bedrijfswoning	een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor het huishouden van de persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
13.	beperkt kwetsbaar object (binnen LPG-zone)	a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst en bedrijfswoningen van derden, sporthallen, zwembaden en speeltuinen; b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbare objecten, onder c, vallen; c. sport- en kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie van kwetsbare objecten, onder d, vallen; d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijk gesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheid voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn; e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of een elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die daarbij kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;
14.	bestaand	a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend; b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
15.	bestemmingsgrens	een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
16.	bestemmingsplan	de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.BP…….. met de bijbehorende regels en bijlagen;

17.	bestemmingsvlak	een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
18.	bijgebouw	een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
19.	bouwen	het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
20.	bouwgrens	de grens van een bouwvlak;
21.	bouwlaag	een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
22.	bouwperceel	een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
23.	bouwperceelgrens	de grens van een bouwperceel;
24.	bouwvlak	een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
25.	bouwwerk	elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in de grond;
26.	Brochure Bedrijven en Milieuzonering	de publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, uitgave 2007;
27.	consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten	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, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie. De volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met in achtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en

		zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges, etc) en glazenwasser.
28.	detailhandel	het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of (af)leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
29.	dienstverlening	het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
30.	dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling	bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder begrepen zijn diensten op therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
31.	eerste bouwlaag	de bouwlaag op de begane grond;
32.	escortbedrijf	de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
33.	gebouw	elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
34.	hoofdgebouw	een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
35.	horeca	een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonduren dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

36a.	lichte horeca	een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en in de vroege avonduren dranken en/of etenswaren worden verstrekt aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrum-voorzieningen en dagrecreatie, zoals theehuisjes, ijssalons, croissanterieën, dagcafés, restaurants en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven;
36b.	zware horeca	een bedrijf waar hoofdzakelijk in de avonduren en/of de vroege nacht dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals een bar-dancing, discotheek of nachtclub, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
37.	LPG-zone GR	LPG-zone aangaande het groepsrisico;
38.	LPG-zone PR	LPG-zone aangaande het plaatsgebonden risico;
39.	kantoor	een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)-overheidsinstellingen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;
40.	kwetsbaar object	a. woningen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a; b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals; 1. ziekenhuizen 2. scholen 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen; c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m2 per object 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer van 1.000 m2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m2 per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd; d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende

		meerdere aaneengesloten dagen;
41.	LPG-doorzet	de afzet van LPG in m³ per jaar;
42.	maatschappelijke voorzieningen	educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
43.	mantelzorg	het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
44.	onderbouw	een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;
45.	ontspanning en vermaak	het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;
46.	overkapping	een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;
47.	perceelgrens	een grens van een bouwperceel;
48.	peil	a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
49.	prostitutie	het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
50.	seksinrichting	een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij

		bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
51.	staat van bedrijfsactiviteiten	een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
52.	uitbouw	een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
53.	volumineuze goederen	goederen ten behoeve waarvan, voor de uitstalling of opslag, een groot vloeroppervlak nodig is, te weten auto's, caravans, boten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, bouwmarkten en grootschalige meubeldetailhandel en woninginrichting;
54.	voorgevel	de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;
55.	woning	een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
56.	Woningwet	Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439 (laatste herziening 29 mei 2008, Stb. 197) zoals deze luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
57.	Algemene wet bestuursrecht	Algemene wet bestuursrecht, wet van 4 juni 1992 (laatste herziening: 29 mei 2008, Stb. 200) zoals deze wet luidt ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
58.	Wet ruimtelijke ordening (Wro)	Wet van 20 oktober 2006, Stb. 566, (laatste herziening 29 mei 2008, Stb. 197), zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
59.	zijdelingse perceelsgrens	een loodrecht of nagenoeg loodrecht op de weg waaraan wordt gebouwd gelegen bouwperceelgrens.

Artikel 2. Wijze van meten

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

A.	de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens	tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
B.	de goothoogte van een bouwwerk	vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
C.	de bouwhoogte van een bouwwerk	vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
D.	de dakhelling	langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
E.	de horizontale diepte van een gebouw	de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
F.	de oppervlakte van een bouwwerk	tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
G.	de oppervlakte van een ander bouwwerk (geen gebouw zijnde)	de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
H.	inhoud van een bouwwerk	tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

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

2.3 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

2.4 In die gevallen dat (goot)hoogten, bebouwingspercentages, oppervlakten en/of inhoud van bouwwerken ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedragen dan in hoofdstuk II is voorgeschreven, gelden deze bestaande (goot)hoogten, bebouwingspercentages, oppervlakten en/of inhoud als maximum.

OPENBARE VERKOOP.nl

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

Artikel 3. Agrarisch gebied met landschapswaarden A-L

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Agrarisch gebied met landschapswaarden A-L" aangewezen grond is bestemd voor:

1. één of meer vormen van agrarisch grondgebruik;
2. het behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
3. nutsvoorzieningen;
4. wandel- en fietspaden;
5. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;

met bijhorende, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en met inachtneming van het keur van het Waterschap.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bij het bouwen van bouwwerken, zoals vermeld in lid 3.1, moet worden voldaan aan de volgende regels:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. bestaande legale gebouwen mogen worden vervangen door nieuwbouw, mits de bestaande afmetingen van het bouwwerk niet worden vergroot;

3.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

3.3 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

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 en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplanting, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd.
f. het aanbrengen van tijdelijke afdekfolies of lage tunnels.

3.4 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 3.3 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, agrarische gebruik en beheer betreffen;
b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
c. de aanleg en het onderhoud van poelen in het kader van natuur- en landschapsbeheer en natuurontwikkeling.

Artikel 4. Bedrijf B

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De op de plankaart met de bestemming "Bedrijf B" aangewezen grond is bestemd voor:

a. de bestaande bedrijven en de bedrijven, genoemd in bijlage I onder de categorieën 1 en 2;
b. detailhandel, als ondergeschikte nevenactiviteit van de toegelaten bedrijven, in ter plaatse vervaardigde (be- of verwerkte) producten, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel en lederwaren, voedings- en genotmiddelen en huishoudelijke artikelen;
c. kantoorruimten indien deze ondergeschikt zijn aan de toegelaten bedrijven;
d. opslag van goederen ten dienste van de toegelaten bedrijven;
e. ter plaatse van de nadere aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen" (vm) op de plankaart is uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegelaten, met een maximale jaarlijkse doorzet voor LPG van 1000m^3;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

4.1.2 Binnen deze bestemming zijn geen bedrijfswoningen toegelaten.

4.2 Stedebouwkundige inrichtingseisen

4.2.1 De wijze waarop de in lid 1, sub a tot en met e, genoemde doeleinden worden nagestreefd is weergegeven in de volgende inrichtingseisen:

4.2.2 Parkeergelegenheid dient op eigen terrein te worden voorzien. Hierbij dienen:

a. minimaal 1,6 parkeerplaatsen per 100 m^2 bedrijfsvloeroppervlak aanwezig te zijn, dan wel te worden gerealiseerd voor industriële bedrijven, ambachtelijke bedrijven, bouwbedrijven en groothandelsbedrijven;
b. minimaal 3,2 parkeerplaatsen per 100 m^2 bedrijfsvloeroppervlak aanwezig te zijn, dan wel te worden gerealiseerd voor garagebedrijven;
c. minimaal 2,5 parkeerplaatsen per 100 m^2 bedrijfsvloeroppervlak aanwezig te zijn, dan wel te worden gerealiseerd voor detailhandelsactiviteiten;
d. minimaal 0,7 parkeerplaatsen per 100 m^2 bedrijfsvloeroppervlak aanwezig te zijn, dan wel te worden gerealiseerd voor opslagbedrijven;

4.2.3 Het parkeren en de logistiek dienen blijvend op eigen terrein te worden afgewikkeld.

4.2.4 Door de nabijheid van woongebieden is de toelaatbaarheid van bedrijven aan strenge milieunormen gebonden. In deze regels is daartoe een positieve bedrijvenlijst opgenomen, waarop slechts bedrijven staan die op een afstand van 10 en 30 m uit de woonbebouwing toelaatbaar zijn. Vanwege het intensieve gebruik (personeel en bezoekers) zijn kantoren, tenzij deze een ondergeschikt deel uitmaken van een op hetzelfde perceel gevestigd bedrijf, uitgesloten.

OPENBARE VERKOOP.nl

4.3 Bouwregels

4.3.1 Bij het bouwen van gebouwen (bedrijfsgebouwen), zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;
c. de hoogte en oppervlakte van een luifel ten behoeve van het “verkooppunt motorbrandstoffen” bedragen respectievelijk maximaal 4 m en 150 m²;

4.3.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m, met uitzondering van vlaggenmasten en lichtmasten, waarvoor een maximale hoogte geldt van 6 meter.

4.4 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.1.1.a voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits:

a. het bedrijf is opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorieën 1 of 2;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het toestaan van een bedrijf dat is opgenomen in categorie 3a van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel een bedrijf dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 3a, mits:

a. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.6 Toetsingszone LPG installatie

4.6.1 Onverminderd het bepaalde in de bestemmingsregels van deze regels mogen in de gebieden gelegen binnen de op de kaart aangegeven aanduiding "LPG-zone GR" en het bijbehorende vulpunt LPG geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

4.6.2 Burgemeester en wethouders zijn, onverminderd het elders in dit plan bepaalde, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.6.1 voor het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten binnen de zone gelegen tussen de op de kaart gegeven aanduidingen "LPG-zone GR” en "LPG-zone PR” op voorwaarde dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden en de toename van het groepsrisico verantwoord wordt geacht.

Bij het verlenen van deze ontheffing zullen de bestaande situatie, technische, planologische, bedrijfseconomische en/of bedrijfsdoelmatige redenen en veiligheidsaspecten in de afweging worden betrokken, mede in relatie tot het Besluit externe veiligheid van inrichtingen. Bij het verlenen van de ontheffing zal mede worden gelet op een uit oogpunt van veiligheid zo gunstig mogelijke situering van de

te realiseren functie of het te realiseren object.
Alvorens deze ontheffing te verlenen kan door burgemeester en wethouders over een en ander advies worden ingewonnen bij een onafhankelijke adviesinstantie die deskundig is op dit gebied. In ieder geval zal het advies van de regionale brandweer (VNOG) bij de afwegingen worden betrokken.

4.6.3 Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 4.6.2 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5. Bos BO

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Bos BO" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bos en bebossing;
b. behoud, herstel en ontwikkeling van aanwezige natuur- en landschapswaarden;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
d. extensief recreatief medegebruik;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap.

5.2 Bouwregels

Bij het bouwen van bouwwerken, zoals vermeld in lid 1, moet worden voldaan aan de volgende regels:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. bestaande legale gebouwen mogen worden vervangen door nieuwbouw mits de bestaande afmetingen van het bouwwerk niet worden vergroot;
c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

5.3 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

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 en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

5.4 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 5.3 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.
c. de aanleg en het onderhoud van poelen in het kader van natuur- en landschapsbeheer en natuurontwikkeling.

Artikel 6. Detailhandel DH

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming " Detailhandel DH" aangewezen grond is bestemd voor:

a. detailhandel;
b. de bestaande bovenwoningen;
c. bedrijfswoningen, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart "maximaal aantal bedrijfswoningen";

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bij het bouwen van gebouwen (bedrijfsgebouwen en -woningen) zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;
c. de inhoud van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m^3;

6.2.2 Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwd buiten het bouwvlak achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan maximaal 50% van het achtererf, met een maximum van 70 m^2;
b. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 m;

6.2.3 Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorende bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels;

a. deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits,
   1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
   2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
   3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van de bedrijfswoning de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
   4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met maximaal 0,25 m;
b. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt, met in achtneming van het bepaalde in 6.2.1.c, maximaal 100 m^2;

6.2.4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. vlaggenmasten en lichtmasten 6 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m;

in afwijking hiervan mogen andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet hoger zijn dan 1 m.

6.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.1.1.b voor het toestaan van één of meer bovenwoningen onder de voorwaarden dat:

a. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;
b. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Detailhandel” wijzigen in de bestemming “Dienstverlening” of “Maatschappelijk” als bedoeld in artikel 7 en 12 onder de voorwaarden dat:

a. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;
b. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

Artikel 7. Dienstverlening DV

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Dienstverlening DV" aangewezen grond is bestemd voor:

a. dienstverlenende bedrijven;
b. de bestaande bovenwoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bij het bouwen van gebouwen (bedrijfsgebouwen en -bovenwoningen), zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;

7.2.2 Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. gebouwd buiten het bouwvlak achter de naar de weg gekeerde bouwgrens met een maximum van 40 m²;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 m;

7.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. vlaggenmasten en lichtmasten 6 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m,

In afwijking hiervan mogen andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet hoger zijn dan 1 m.

7.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.1.b voor het toestaan van één of meer bovenwoningen onder de voorwaarden dat:

a. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;
b. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

7.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Dienstverlening” wijzigen in de bestemming “Detailhandel”, “Maatschappelijk” of “Wonen” als bedoeld respectievelijk in de artikelen 6, 12 en 20 onder de voorwaarden dat:

a. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;
b. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.
c. er bij de wijziging naar een woonfunctie een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, waarbij dient te worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

Artikel 8. Gemengd GD

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Gemengd GD" aangewezen grond is bestemd voor:

a. woningen al dan niet met een aan huis verbonden beroep dan wel in combinatie met consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
b. bestaande bedrijfswoningen;
c. de bestaande bovenwoningen;
d. detailhandel;
e. kantoren
f. maatschappelijke voorzieningen;
g. dienstverlenende bedrijven;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

8. 2 Bouwregels

8.2.1 Bij het bouwen van gebouwen (bedrijfsgebouwen, kantoren en (bedrijfs)-woningen), zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;
c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m^3;
d. Maximaal 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50m2, mag worden aangewend voor een aan huis gebonden beroep of voor consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten.

8.2.2 Voor aan- en uitbouwen bij bestaande (bedrijfs-)woningen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met maximaal 0,25 m. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;

8.2.3 Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. gebouwd buiten het bouwvlak achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits het bebouwingspercentage niet meer dan 50% van het bouwperceel bedraagt met een maximum van 70 m^2;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 m;

8.2.4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. vlaggenmasten en lichtmasten 6 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m,

In afwijking hiervan mogen andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet hoger zijn dan 1 m.

8.3 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8.1.c voor het toestaan van één of meer bovenwoningen onder de voorwaarden dat:

a. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;
b. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat;
c. er bij het toelaten van de woonfunctie een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd, waarbij dient te worden aangetoond dat er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig zijn.

Artikel 9. Groen G

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Groen G" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. plantsoenen, groenvoorzieningen, bomen, boomstructuren, bermen, parken, pleinen en dierenweiden, ter plaatse van de aanduiding 'dierenweide (dw)' op de plankaart;
b. paden, speelvoorzieningen, watervoorzieningen voor de waterhuishouding, en fietsroutes ter plaatse van de aanduiding "fietsroute" op de plankaart;
c. nutsvoorzieningen;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en verhardingen, parkeervoorzieningen en met inachtneming van de keur van het waterschap**.**

9.2 Bouwregels

Bij het bouwen van bouwwerken, zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
   1. lichtmasten 6 m;
   2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m;
   3. voor bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, voor zover het geen vergunningsvrije bouwwerken betreft 4 m;

   de maximaal toegelaten oppervlakte bedraagt voor nutsvoorzieningen 20m².

9.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 1, voor de aanleg van parkeervoorzieningen en verhardingen ten behoeve van fiets- en wandelpaden onder voorwaarden dat:

a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Zutphen die verantwoordelijk is voor het groenbeheer;
b. er geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
c. er geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt.

9.4 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
d. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

9.5 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 9.4. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

Artikel 10. Horeca H

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Horeca H"aangewezen grond is bestemd voor:

a. lichte horeca;

b. de bestaande bovenwoningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bij het bouwen van gebouwen (bedrijfsgebouwen en bovenwoningen), zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;

10.2.2 Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;

b. gebouwd buiten het bouwvlak achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan maximaal 50% van het achtererf, met een maximum van 70 m²;

c. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 m;

10.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. vlaggenmasten en lichtmasten 6 m;

b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m,

In afwijking hiervan mogen andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet hoger zijn dan 1 m.

10.3 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 10.1.b voor het toestaan van één of meer bovenwoningen onder de voorwaarden dat:

a. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;

b. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Horeca” wijzigen in de bestemming “Wonen” als bedoeld in artikel 20 onder de voorwaarde dat in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;

10.4.2. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming “Horeca” wijzigen in de bestemming “Dienstverlening” of “Maatschappelijk” als bedoeld in de artikel 7 en 12 onder de voorwaarden dat:

a. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;

b. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

OPENBARE VERKOOP.nl

Artikel 11. Kantoor K

\

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Kantoor K" aangewezen grond is bestemd voor één kantoorgebouw, met bijbehorende, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;

11.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt;

a. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

In afwijking hiervan mogen andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet hoger zijn dan 1 m.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Kantoor K te wijzigen in de bestemming Wonen W en/of Tuin T indien is komen vast te staan dat ter plaatse geen kantoor meer wordt of zal worden uitgeoefend, onder de volgende voorwaarden:

a. de bouw- en gebruiksregels in de artikelen 17 (Tuin T) en 20 (Wonen W) zijn van overeenkomstige toepassing;
b. de omliggende bestemmingen, niet zijnde woonbestemmingen, worden niet door de te introduceren bestemming belemmerd;
c. het gemeentelijke woonbeleid, vestigingsbeleid en ruimtelijke beleid worden niet doorkruist.

Artikel 12. Maatschappelijk M

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Maatschappelijk M" aangewezen grond is bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;

12.2.2 Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. gebouwd buiten het bouwvlak achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mits het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan maximaal 50% van het achtererf, met een maximum van 70 m²;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 en 6 m;

12.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

1. vlaggenmasten en lichtmasten 6 m;
2. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m,

In afwijking hiervan mogen andere bouwwerken vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens niet hoger zijn dan 1 m.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 12.2.1 voor het uitbreiden van gebouwen buiten het bouwvlak, onder de volgende voorwaarden:

a. er wordt aansluitend aan het bestaande gebouw gebouwd;
b. de oppervlakte van de uitbreiding bedraagt maximaal 20% van het oppervlak van het bestaande gebouw;
c. voor de uitbreiding gelden dezelfde maximale goothoogte en bouwhoogte als weergegeven in het maatvoeringsymbool op de plankaart;
d. er ontstaat geen onevenredige hinder voor de omgeving.

Artikel 13. Molen ML

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming " Molen ML" aangewezen grond is bestemd voor:

a. het behoud, beheer en/of herstel van een molen als cultuurhistorisch monument, nader op de plankaart aangeduid met " * monument";
b. culturele en educatieve doeleinden;
c. ambacht, kunstnijverheid, expositie en/of atelier;

met bijbehorende gebouwen, niet-zijnde bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, ondergeschikte horeca, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;

13.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. vlaggenmasten en lichtmasten 6 m
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m.

Artikel 14. Nutsdoeleinden ND

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Nutsdoeleinden ND" aangewezen grond is bestemd voor gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, niet zijnde bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in lid 1, gelden de volgende regels;

a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 35 m^2;

b. de bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 3,5 m;

14.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

Artikel 15. Recreatie R

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming " Recreatie R" aangewezen grond is bestemd voor recreatieve activiteiten in de vorm van volkstuinen, met bijbehorende gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

15.2 Bouwregels

Bij het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. de bestaande bebouwing mag uitsluitend in zijn gegeven afmetingen in stand worden gehouden, intern worden veranderd en bij calamiteit geheel worden vernieuwd.

Artikel 16. Sport S

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Sport S" aangewezen grond is bestemd voor:

a. sportactiviteiten;
b. ondergeschikte horeca, uitsluitend ten dienst van de sportactiviteiten;
c. bedrijfswoningen, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de plankaart "maximaal aantal bedrijfswoningen";
d. bestaande ondergrondse schietbaan ter plaats van de aanduiding "ondergrondse schietbaan (osb)", op de plankaart;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de maximale goothoogte, bouwhoogte en bebouwingspercentage zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;
c. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 600 m^3;

16.2.2 Voor aan- en uitbouwen behorende bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning;
b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met maximaal 0,25 m. De bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m;

16.2.3 Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen behorende bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

a. Deze gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak op het zij- en achtererf en minimaal 3 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór de voorgevel van de bedrijfswoning mogen worden gebouwd, mits,
   1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
   2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
   3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van de bedrijfswoning de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
   4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van de bedrijfswoning, vermeerderd met maximaal 0,25 m;
b. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning bedraagt, met in achtneming van het bepaalde in 16.2.1.c, maximaal 100 m^2;

16.2.4 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. vlaggenmasten, speelinstallaties, lichtmasten en ballenvangers 8 m;
b. verlichtingsmasten voor sportvelden 15 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m.

OPENBARE VERKOOP.nl

Artikel 17. Tuin T

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Tuin T " aangewezen grond is bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en in- en uitritten.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in lid 1, moet worden voldaan aan de volgende regels:

a. Uitsluitend mogen worden gebouwd uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen, mits:
   1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
   2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde, gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
   3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
   4. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met maximaal 0,25 m.

17.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

17.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 17.2.1 voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits

a. de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met minimaal 2 m bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

17.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 17.3.1 slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid;
c. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad;
d. en geen onevenredige hinder voor de omgeving ontstaat.

Artikel 18. Verkeer V

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Verkeer V" aangewezen grond is bestemd voor:

a. wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
b. onderdoorgangen en bruggen;
c. bermen, bomen, boomstructuren, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
d. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
e. nutsvoorzieningen en ondergrondse leidingen;
f. parkeerterreinen, ter plaatse van de aanduiding "P parkeren" op de plankaart.

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en met inachtneming van de keur van het waterschap.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de wegaanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer 4 m
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m
c. lichtmasten 8 m.

18.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

Artikel 19. Water WA

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Water WA" aangewezen gronden zijn, bestemd voor:

a. waterberging en andere waterhuishoudkundige doeleinden waaronder het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water zoals in vijvers, waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oever-stroken;
b. ter plaatse van de aanduiding "Water WA -A- zijn de gronden bovendien bestemd voor de aanleg, beheer, bescherming en onderhoud van A-watergangen;
c. behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en visueel landschappelijke waarden;
d. infrastructurele voorzieningen;
e. nuts- en groenvoorzieningen;

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

19.2 Bouwregels

19.2.1 Bij het bouwen van gebouwen, zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart en moet worden voldaan aan de volgende regels:

a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 4 m.

Artikel 20. Wonen W

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart met de bestemming "Wonen W" aangewezen grond is bestemd voor:

a. het bestaande aantal woningen ter plaatse van de aanduidingen:
   - v vrijstaande woningen;
   - d dubbele woningen;
   - r rijwoningen;
   - g gestapelde woningen;

b. aan huis verbonden beroepen en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten met een maximale vloeroppervlakte van 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;

c. het behoud, beheer en/of herstel van woningen als cultuurhistorisch monument, nader op de plankaart aangeduid met " * monument";

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Bij het bouwen van hoofdgebouwen zoals vermeld in lid 1, gelden de aanduidingen op de plankaart. Tevens moet worden voldaan aan de volgende regels:

a. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;

b. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens is bij woningen ter plaatse van de aanduidingen op de plankaart:
   - v aan twee zijden minimaal 3 m;
   - d aan één zijde minimaal 3 m;
   - r aan de niet-aangebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m;

c. de maximale goothoogte en de bouwhoogte zijn in een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven.

20.2.2 Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels;

a. gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande, dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
   1. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
   2. de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
   3. voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal 2/3 van de breedte van die gevel bedraagt;
   4. de bouwhoogte maximaal 3m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met maximaal 0,25 m;

b. de gezamenlijk oppervlakte voor zover gebouwd buiten het bouwvlak per hoofdgebouw bedraagt maximaal:
   - 40 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
   - 50 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
   - 60 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m²;

   mits het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 50%;

c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m danwel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met maximaal 0,25 m;
d. de bouwhoogte bedraagt maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met minimaal 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m;
e. ter plaatse van de aanduiding "(gb) garageboxen" op de plankaart zijn uitsluitend garageboxen toegestaan. De bouwhoogte hiervan bedraagt maximaal 3 m.

20.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:
a. erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
b. erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
c. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 2 m.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

20.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
a. artikel 20.2.2.a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
b. artikel 20.2.2.b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot maximaal:
   1. 55 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m²;
   2. 70 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.500 m²;
   3. 90 m² voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.500 m²;
c. artikel 20.2.2.b voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de oppervlakten genoemd onder 20.2.2.b vermeerderd met 20 m2, uitsluitend in verband met het gebruik van genoemde bouwwerken als afhankelijke woonruimte, mits een dergelijk gebruik noodzakelijk is vanuit het oogpunt van mantelzorg;
d. artikel 20.2.2.b voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot maximaal 70%.

20.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 20.3.1. kan slechts worden verleend, mits:
a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 21. Leiding - Hoogspanningsverbinding HV (dubbelbestemming)

21.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Leiding - Hoogspanningsverbinding HV"aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor:

a. een bovengrondse hoogspanningsverbinding ter plaatse van de aanduiding hoogspanningsverbinding;
b. het beheer en onderhoud van de verbinding;
c. (veiligheids)maatregelen ter bescherming van de woon- en leefomgeving in verband met de aanwezigheid van de leiding - hoogspanningsverbinding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Bouwregels

21.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming. Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal:

a. hoogspanningsmasten 40 m;
b. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m.

21.2.2 Het genoemde in lid 21.2.1 geldt niet voor gebouwen gebouwd binnen de bestemming 'Wonen' voor zover:

a. het hoofdgebouw een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter heeft;
b. de maximale bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is maximaal 3 meter of bedraagt maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met maximaal 0,25 meter.

21.3 Aanlegvergunning

21.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 21.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. de gronden op te hogen en/of hoogopgaande beplanting aan te brengen;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden;
e. het aanbrengen van tijdelijke afdekfolies of lage tunnels.

21.3.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander werk 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. Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

21.4 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 21.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

21.5 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 21.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

Artikel 22. Molenbeschermingszone MB (dubbelbestemming)

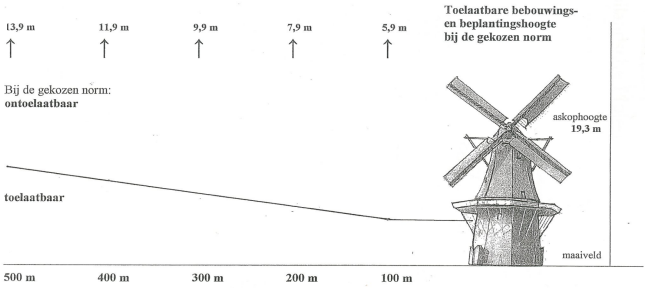
22.1 Bestemmingsomschrijving

De op plankaart aangegeven molenbeschermingszone is mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit plan bestemde molen als werktuig en als landschapsbepalend element.

22.2 Bouwvoorschriften (verbod/beperkingen)

22.2.1 In afwijking van het overigens in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden als bedoeld in artikel 22.1, is het verboden op gronden met deze bestemming bouwwerken op te richten met een nokhoogte groter dan 5,9 meter binnen een zone van 100 m uit de windmolen.

22.2.2 Op gronden met deze dubbelbestemming, gelegen buiten de in artikel 22.2.1. genoemde zone van 100 m uit de molen, mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan in meters is aangegeven in de hieronder afgebeelde grafiek, indien ten dienste van de onderliggende bestemmingen hogere bouwwerken zijn toegelaten:



22.3 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 22.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. de gronden op te hogen en/of hoogopgaande beplanting aan te brengen/te hebben;
b. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

22.4 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 22.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

OPENBARE VERKOOP.nl

Artikel 23. Ecologische Hoofdstructuur EHS (dubbelbestemming)

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor "Ecologische Hoofdstructuur" aangewezen gronden, zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

23.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag op of in de gronden binnen deze bestemming niet worden gebouwd.

23.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 23.2, en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd, mits wordt aangetoond dat de aanwezige natuur- en landschapswaarden niet significant worden aangetast dan wel daar waar sprake is van aantasting deze voldoende worden gecompenseerd.

23.4 Aanlegvergunningen

Op grond van de andere voor deze gronden aanwezige bestemmingen (basisbestemming), is het niet toegestaan om werken en werkzaamheden uit te voeren zonder aanlegvergunning. Voor de gronden genoemd in artikel 23.1 geldt dat geen aanlegvergunning kan worden verleend, tenzij is aangetoond dat de aanwezige natuur- en landschaps-waarden niet significant worden aangetast dan wel daar waar sprake is van een aantasting deze voldoende wordt gecompenseerd.
Bij de beoordeling van de aanvraag dient het bevoegd gezag af te wegen of het verlenen van de vergunning kan leiden tot aantasting van natuur of bos. Hierbij dient het gestelde in de provinciale richtlijn "Richtlijn compensatie natuur en bos"nummer 1998/64 van 2 juli 1998, in acht te worden genomen.

23.5 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 23.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn genomen of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
c. werken en werkzaamheden die uitgevoerd worden in het kader van natuurontwikkeling.

Artikel 24. Beschermd dorpsgezicht BD (dubbelbestemming)

24.1 Bestemmingsomschrijving

Het op de plankaart aangegeven "Beschermd dorspgezicht" is mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden van het beschermd dorpsgezicht.

24.2 Bouwregels

24.2.1 In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemming van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de volgende karakteristieken/kenmerken:

a. de voorgevelrooilijn;
b. de zijgevelrooilijn;
c. perceelsbreedte;
d. bouwhoogte;
e. aantal bouwlagen;
f. kaprichting en –vorm.

24.2.2 Er mogen geen gebouwen of onderdelen van gebouwen worden opgericht waarvoor geen bouwvergunning is verleend.

24.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaald in artikel 24.2 voor zover en indien de karakteristieken/kenmerken van het beschermd dorpsgezicht niet worden aangetast.
Alvorens ontheffing wordt verleend winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

24.4 Aanlegvergunning

24.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 24.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en werkzaamheden uit te voeren:

a. Het slopen van gebouwen of delen van gebouwen, anders dan ten uitvoering van een bouwplan waarvoor bouwvergunning is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk zijn;
b. Het herinrichten of anderszins wijzigingen aanbrengen in de inrichting van de openbare ruimte;
c. Het bestraten en verharden van onverharde gronden.
d. Op grond van de andere voor deze gronden aanwezige bestemmingen (basisbestemming), is het niet toegestaan om werken en werkzaamheden uit te voeren zonder aanlegvergunning. Voor de gronden genoemd in artikel 24.1 geldt dat geen aanlegvergunning kan worden verleend, tenzij is aangetoond dat de aanwezige cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast dan wel daar waar sprake is van een aantasting deze voldoende wordt gecompenseerd.

24.4.2 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 24.4.1 kan slechts worden verleend indien door de uitvoering van de werkzaamheden, direct of indirect, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht.

24.4.3 Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 24.4.1 kan slechts worden verleend nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen bij de monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de karakteristiek van het beschermd dorpsgezicht.

24.5 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 24.4 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. andere werken en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
b. andere werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
c. werken en/of werkzaamheden die strekken tot behoud of herstel van de cultuurhistorische, architectonische of landschappelijke waarden.

Hoofdstuk III: Algemene regels

Artikel 25. Anti-dubbeltelregel

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

OPENBARE VERKOOP.nl

Artikel 26. Aanlegvergunningen toegelaten andere werken en werkzaamheden

26.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op en in de gronden die op plankaart 5 archeologisch zijn gewaardeerd, de hieronder opgesomde andere werken en werkzaamheden uit te voeren.

a. Ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
b. Aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
c. Overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
d. Aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
e. Aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m^2;
f. Het aanbrengen van lage teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken;
g. Diepploegen;
h. Vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden.

26.2 Archeologisch onderzoek

26.2.1 Met in achtneming van hetgeen ten aanzien van de archeologisch waardering is weergeven op plankaart 5 dienen bij een aanvraag voor een aanlegvergunning de volgende regels in acht te worden genomen;

a. Voor een Rijksmonument. Het verzoek om een aanlegvergunning dient voor alle ontgrondingswerkzaamheden te worden aangevraagd bij de Minister (De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monu-menten);
b. Voor gebieden die zijn aangeduid met “zeer hoog, bekende waarde” geldt dat voor alle bodemingrepen dieper dan 0,3 meter vanaf het maaiveld (straat- of terreinniveau), en dieper dan 0, 0 meter gerekend vanaf de keldervloeren of souterrains, dat het verzoek om een aanlegvergunning gepaard dient te gaan met een verkennend archeologisch onderzoek. Archeologisch onderzoek kan alleen achterwege blijven indien de voorgenomen bodemingreep vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd en het college oordeelt dat er sprake is van een kleine ingreep én dat geen onderzoek noodzakelijk wordt geoordeeld (bijvoorbeeld bij aanleg van kabels en leidingen);
c. Voor gebieden die zijn aangeduid met “hoog, bekende waarde” geldt dat voor alle bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld (straat- of terreinniveau), en dieper dan 0, 0 meter gerekend vanaf de keldervloeren of souterrains, dat het verzoek om een aanlegvergunning gepaard dient te gaan met een verkennend archeologisch onderzoek;

d. Voor gebieden die zijn aangeduid met “middelhoog, bekende waarde” geldt dat voor alle bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld (straat- of terreinniveau), en dieper dan 0, 0 meter gerekend vanaf de keldervloeren of souterrains, dat het verzoek om een aanlegvergunning gepaard dient te gaan met een verkennend archeologisch onderzoek;
e. Voor gebieden die zijn aangeduid met “laag, bekende waarde” geldt dat voor alle bodemingrepen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld (straat- of terreinniveau), en dieper dan 0, 0 meter gerekend vanaf de keldervloeren of souterrains, dat het verzoek om een aanlegvergunning gepaard dient te gaan met een verkennend archeologisch onderzoek;
f. Voor gebieden die zijn aangeduid met “verstoord” geldt dat voorgenomen bodemingrepen, onverminderd het gestelde in lid 1 niet op voorhand onderzocht hoeven te worden;
g. Voor gebieden die zijn aangeduid met “hoog, verwachte waarde” geldt dat voor alle bodemingrepen groter dan 50 m2 en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld (straat- of terreinniveau), en dieper dan 0, 0 meter gerekend vanaf de keldervloeren of souterrains, dat het verzoek om een aanlegvergunning gepaard dient te gaan met een verkennend archeologisch onderzoek;
h. Voor gebieden die zijn aangeduid met “middelhoog, verwachte waarde” geldt dat voor alle bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld (straat- of terreinniveau), en dieper dan 0, 0 meter gerekend vanaf de keldervloeren of souterrains, dat het verzoek om een aanlegvergunning gepaard dient te gaan met een verkennend archeologisch onderzoek;
i. Voor gebieden die zijn aangeduid met “laag, verwachte waarde” geldt dat voor alle bodemingrepen groter dan 10.000 m2 en dieper dan 0,5 meter vanaf het maaiveld (straat- of terreinniveau), en dieper dan 0, 0 meter gerekend vanaf de keldervloeren of souterrains, dat het verzoek om een aanlegvergunning gepaard dient te gaan met een verkennend archeologisch onderzoek;
j. Voor het gehele plangebied kan het verkennend archeologisch onderzoek als genoemd in dit artikellid alleen achterwege blijven indien de voorgenomen bodemingreep vooraf aan het college van burgemeester en wethouders wordt voorgelegd en het college oordeelt dat er sprake is van een kleine ingreep én dat geen onderzoek noodzakelijk wordt geoordeeld (bijvoorbeeld bij aanleg van kabels en leidingen);

26.3 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in lid 1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;
b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
c. overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
d. de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden;
e. andere werken die in overeenstemming zijn met het landschapsbeleidsplan van de voormalige gemeente Warnsveld.

26.4 In te winnen adviezen

Burgemeester en wethouders verlenen de vereiste vergunningen voor andere werken en werkzaamheden: in archeologische zones, zoals weergegeven op plankaart 5 voor werken en werkzaamheden waarvoor op grond van lid 2 van dit artikel een verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd, eerst na het inwinnen van een advies van een deskundige.

OPENBARE VERKOOP.nl

Artikel 27. Bestaande afmetingen, afstanden en percentages

27.1 In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk II van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

27.2 In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk II van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 28. Algemene procedureregels

Bij het voornemen tot ontheffing te verlenen passen burgemeester en wethouders de volgende procedure toe:

a. het voornemen tot ontheffing ligt met bijbehorende stukken, voor een ieder gedurende 2 weken ter inzage bij de gemeente;
b. burgemeester en wethouders geven vooraf kennis van de terinzagelegging in een dag-, nieuws-, of huis-aan-huisblad en verder op de gebruikelijke wijze;
c. in deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging hun zienswijzen omtrent het voornemen tot ontheffing bij Burgemeester en wethouders naar voren kunnen brengen;
d. indien zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit tot ontheffing met redenen omkleed;
e. burgemeester en wethouders delen deze met redenen omklede beslissing mee aan degene die de zienswijzen naar voren hebben gebracht.

Artikel 29. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedebouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2, van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
f. de ruimte tussen bouwwerken.

OPENBARE VERKOOP.nl

Artikel 30. Algemene gebruiksregels

30.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

30.2 Het is in ieder geval verboden bouwwerken en gronden te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken voor:
a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen;
b. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
c. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens.

30.3 Het in 30.1. van dit artikel bepaalde is niet van toepassing op:
a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
b. opslag van goederen in het kader van de in het plan toegestane bedrijfsvoering;
c. het plaatsen van onderkomens overeenkomstig het bepaalde in de gebruiksregels binnen de bestemmingsregels in Hoofdstuk II van deze regels;
d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

30.4 Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 30.1 en 30.2, indien strikte toepassing van die regels zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd.

30.5 Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 30.4 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 31. Algemene ontheffingsbevoegdheid

31.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen:

a. van in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;

b. van de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;

c. van de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot en met maximaal 40 m;

d. van de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m;

e. van de regels en de bouw toestaan van niet voor bewoning bestemde gebouwen met een inhoud van ten hoogste 50 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m ten dienste van het openbaar nut, zoals schakelhuisjes, wachthuisjes, transformatorhuisjes, telefooncellen, alsmede andere bouwwerken, zoals muurtjes, standbeelden en lichtmasten. Deze ontheffingsbevoegdheid is niet van toepassing op gasdrukmeetstations en verkooppunten voor motorbrandstoffen.

31.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 31.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;

b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

31.3 Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 31.1 dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

OPENBARE VERKOOP.nl

Artikel 32. Algemene wijzigingsregels

32.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

a. het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 100 m^3 en een bouwhoogte van ten hoogste 4 m, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;

b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmings- en/of bebouwingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmings- en/of bebouwingsvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.

32.2 Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in 31.1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht.

OPENBARE VERKOOP.nl

Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotregels

Artikel 33. Overgangsregels

33.1 Overgangsrecht voor bouwwerken

33.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de deze afwijking naar aard en omvang niet worden 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

33.1.2 Burgemeester en wethouder kunnen eenmalig ontheffing verlenen van artikel 33.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 33.1.1. met maximaal 10%.

33.2 Uitzondering op de overgangsrecht voor bouwwerken

Artikel 33.1.1. is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

33.3 Overgangsregels voor gebruik

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

33.3.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 33.3.1. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

33.3.3 Indien het gebruik, bedoeld in artikel 33.3.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

33.3.4 Artikel 33.3.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 34. Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan Warnsveld Kom-Noord 2008 van de gemeente Zutphen.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Zutphen in zijn openbare vergadering van …….. 2010.

Griffier, Voorzitter,

Besluit van de Afdeling Bestuursrechtspraak
van de Raad van State
d.d. nr.

Bijlage

44376_Rijksstraatweg75_19920212_TC_Warnsveld_.pdf

OPENBARE VERKOOP.nl

KIWA N.V.

Certificatie en Keuringen
Sir Winston Churchill-laan 273
Postbus 70
2280 AB Rijswijk
Telefoon (070) 395 35 35
Telefax (070) 395 34 20
Telex 32480 kiwa nl

SANERING-CERTIFICAAT REIS-1987

betreffende ondergrondse opslag van aardolie produkten

ALLEEN GELDIG MET REGISTRATIENUMMER KIWA EN DATUM

OPDRACHTGEVER

Cuvon

Postbus 58
7300 AB APELDOORN

PLAATS VAN DE INSTALLATIE

Rijksstraatweg 75
WARNSVELD
Gemeente Warnsveld

datum van melding	datum van sanering
920204	920212

OMVANG VAN DE INSTALLATIE	inhoud in liters	soort product
	5500	HBO/water

OPMERKINGEN

CONTROLE VAN DE BODEM

de boden rondom de gesaneerde tank is onderzocht op verontreiniging door produkt uit de tank

[X] verontreiniging werd niet aangetroffen.
[ ] aangezien verontreiniging werd aangetroffen is het bevoegde gezag gewaarschuwd.

WIJZE VAN SANEREN

de tankinstallatie is na leegzuigen:

[ ] verwijderd, de tank is naar een geaccepteerd verschrottingsbedrijf afgevoerd.
[X] inwendig gereinigd en gevuld met zand.
[ ] inwendig gereinigd.

SANERINGSWERKZAAMHEDEN

de saneringswerkzaamheden zijn - voorzover onder opmerkingen niet anders is aangegeven - geheel in overeenstemming met de voorschriften uitgevoerd.

UITVOERING

verantwoordelijke uitvoerder	saneringsbedrijf	handtekening	datum
A. Wellner	ISOTANK Waaldijk 5 4184 EK Opijnen		28 februari 92

0549/115.00 B

registratienummer REGISTRATIE KIWA

A.03765

exemplaar certificaat bestemd voor

geel	eigenaar	blauw	provincie
groen	gemeente	rose	saneringsbedrijf
wit	KIWA		

5.32-03

Bijlage

44376_Scan info gemeente Zutphen.pdf

H. (Heleen) van Schaik, Posthuma • Schutte Notariaat

Van: Omgevingsloket Zutphen <omgevingsloket@zutphen.nl>
Verzonden: maandag 22 juli 2019 10:52
Aan: H. (Heleen) van Schaik, Posthuma • Schutte Notariaat
Onderwerp: RE: Verzoek inlichtingen omtrent bestemming/gebruik Rijksstraatweg 75 te Zutphen
Bijlagen: Scan van BZ2

Categorieën: Bericht opgeslagen

Geachte mevrouw Van Schaik,

Hierbij de door u gevraagde inlichtingen. U heeft van mijn collega de heer Ten Bokkel al de info ontvangen over bodemverontreiniging.

Het pand Rijksstraatweg 75 valt in bestemmingsplan Warnsveld Kom Noord en deze is digitaal in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl. Er gelden geen voorbereidingsbesluiten.

De gemeente heeft geen besluit genomen krachtens de Wet Voorkeursrecht Gemeenten.

Het pand Rijksstraatweg 75 is een gemeentelijk monument verder zijn er geen WKPB bekend.

Op 9 juni 2017 zijn alle bouw- en sloopactiviteiten stilgelegd en op 6 april 2018 gedeeltelijk ingetrokken (de besluiten doe ik u hierbij toekomen). Deze beschikkingen zijn niet in de registers ingeschreven, omdat deze niet van toepassing zijn verklaard op rechtsopvolgers. Dit betekent overigens niet dat een eventuele koper zonder meer aan de gang kan. De gemeente staat op overleg en een deugdelijk plan voor de aanpak van dit pand.
Op 9-2-2017 is er door de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor het kappen van een boom er zijn daarna geen vergunningen verleend door de gemeente.

Ik hoop u voldoende te hebben geinformeerd. Voor eventuele verdere vragen ben ik telefonisch bereikbaar via onderstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,
Reggy Smith

Zutphen
Gemeente Zutphen
Team: Vergunningen & Handhaving
Tel: 14 0575
E-mail: omgevingsloket@zutphen.nl

Website: www.zutphen.nl
Twitter: @gem_Zutphen
Facebook: Gemeente-Zutphen

Van: Info Zutphen
Verzonden: woensdag 17 juli 2019 11:18

H. (Heleen) van Schaik, Posthuma • Schutte Notariaat

Van: Bokkel, Nico ten <N.tenBokkel@zutphen.nl>
Verzonden: woensdag 17 juli 2019 15:05
Aan: H. (Heleen) van Schaik, Posthuma • Schutte Notariaat
CC: Omgevingsloket Zutphen
Onderwerp: RE: Verzoek inlichtingen omtrent bestemming/gebruik Rijksstraatweg 75 te Zutphen
Bijlagen: Rijksstraatweg75_19920212_TC_Warnsveld_.pdf

Hallo heer van Schaik,

Van de locatie Rijksstraatweg 75 te Warnsveld (kadastraal bekend gemeente Warnsveld sectie I nummer 3570, 3531 en 3750) hebben wij geen bodemkwaliteitsgegevens.

Wel is bekend dat er februari 1992 een huisbrandolietank gesaneerd is. De tank is destijds door de firma Isotank gereinigd en opgevuld met zand. Het certificaat zit in de bijlage.

Met vriendelijke groet,
Nico ten Bokkel
Beleidsmedewerker Bodem en Energie

Zutphen
Gemeente Zutphen
Team: Ruimte, Economie en Duurzaamheid
Tel: 14 0575
E-mail: info@zutphen.nl

Website: www.zutphen.nl
Twitter: @gem_Zutphen
Facebook: Gemeente-Zutphen

Van: Omgevingsloket Zutphen
Verzonden: woensdag 17 juli 2019 13:34
Aan: Bokkel, Nico ten <N.tenBokkel@zutphen.nl>
Onderwerp: FW: Verzoek inlichtingen omtrent bestemming/gebruik Rijksstraatweg 75 te Zutphen

Hallo Nico

Wil jij de vragen over verontreiniging aub beantwoorden.

Met vriendelijke groet,
Reggy Smith

Bijlage

44376_Besluiten mbt stillegging werkzaamheden Rijkstraatweg 75 te Warnsveld.pdf

OPENBARE VERKOOP.nl

Zutphen

PERSOONLIJK BEZORGD

Inlichtingen bij:		*Telefoon:*	14 0575	*Bijlage(n):*	–
Team:	Vergunningen & Handhaving	*Ons nummer:*	105 113	*Uw brief d.d.:*	–
Onderwerp:	Stillegging werkzaamheden	*Datum:*	9 juni 2017	*Uw nummer:*	–

Op 2 juni hebben twee medewerkers van team RED van de gemeente Zutphen geconstateerd dat in het pand Rijksstraatweg 75 in Warnsveld forse mutaties in en aan het monument zijn gerealiseerd, waarbij sprake is van vergunningplichtige handelingen en verlies van monumentale waarden.

Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden heeft u een omgevingsvergunning nodig. Maar voor deze werkzaamheden is aan u geen vergunning verleend; deze is ook niet aangevraagd. Dit heeft u ook bevestigd.

Het pand is een gemeentelijk monument. Aan een gemeentelijk monument mogen geen wijzigingen worden aangebracht zonder omgevingsvergunning (artikel 2.2, lid 1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). In de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet daarom ook worden vermeld dat het om wijzigen van een gemeentelijk monument gaat.

Voor een aantal van de doorgevoerde wijzigingen zal geen vergunning worden verleend. U zal deze schade moeten herstellen.

Ik schrijf u aan, omdat u eigenaar bent van het pand.

Stillegging van de bouwactiviteiten
Ik heb op 9 juni de werkzaamheden stil gelegd. De beschikking tot stillegging heb ik op 9 juni persoonlijk bezorgd op het adres Rijksstraatweg 75 in Warnsveld. Een scan van deze brief heb ik u per e-mail toegezonden.

Ik ben hiertoe bevoegd op grond van artikel 5.17 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:22 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze beschikking is daarvan de schriftelijke bevestiging.

Dit betekent dat u niet verder mag gaan met de bouwactiviteiten. Als ik constateer dat u ondanks dit verbod toch verder gaat met de bouwactiviteiten, zal ik daartegen bestuursrechtelijk optreden.

Omdat dit een besluit is waartegen bezwaar en beroep open staat, leest u onder deze brief informatie over bezwaar en voorlopige voorziening.

Vervolg
Het is van groot belang, dat u zo snel mogelijk tot een constructief gesprek komt met de medewerker monumenten van team RED, de heer E. Rinia. Doel van dit gesprek zal zijn om tot een plan te komen voor herstel van schade en voor vergunningaanvragen voor andere wijzigingen.

Vragen
Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen via info@zutphen.nl of het algemene telefoonnummer van de gemeente Zutphen: 14 0575.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zutphen,

de medewerker Vergunningen & Handhaving,

Zutphen

Inlichtingen bij:		*Telefoon:*	14 0575	*Bijlage(n):*	1
Team:	Vergunningen & Handhaving	*Ons nummer:*	105 113	*Uw brief d.d.:*	–
Onderwerp:	Gedeeltelijke intrekking stillegging werkzaamheden Rijksstraatweg 75	*Datum:*	6 april 2018	*Uw nummer:*	–

Op 9 juni 2017 stuurde de heer Klijn Velderman u zijn beschikking stillegging werkzaamheden Rijksstraatweg 75 in Warnsveld. Ik trek deze nu gedeeltelijk in. Hieronder licht ik toe in hoeverre en waarom.

Stillegging van de bouwactiviteiten
Op 9 juni 2017 heeft de heer Klijn Velderman de werkzaamheden stil gelegd. In dezelfde beschikking is aan u een last onder dwangom opgelegd. U zou dwangsommen verbeuren, als toch werkzaamheden zouden worden uitgevoerd vóórdat de stillegging zou zijn opgeheven.

Vervolg
In de beschikking van 9 juni 2017 werd u ook verzocht om constructief gesprek aan te gaan met medewerkers van de gemeente Zutphen. Dit heeft even geduurd, maar heeft nu geleid tot constructief overleg met de firma Dijkoraad. Er is (opnieuw) een aanvraag om omgevingsvergunning gedaan. Over aanvulling van deze aanvraag wordt gesproken.

Ook is een plan ingediend om aan de buitenzijde schade aan kozijnen, hekwerken en het dak te repareren. Vorig jaar al hebben medewerkers van de gemeente Zutphen gezegd, dat we hieraan wel wilden meewerken, als daarvoor een duidelijk plan zou worden ingediend. Dat heeft de firma Dijkoraad nu gedaan.

Gedeeltelijke intrekking beschikking
Ik trek daarom de stillegging van de werkzaamheden in voor herstel van schade aan kozijnen, hekwerken en het dak aan de buitenzijde. In specificeer dat hierna. Deze werkzaamheden mogen vanaf vandaag worden uitgevoerd.

Voor het overige laat ik de stillegging van de werkzaamheden in stand. Zoals vermeld in de beschikking van 9 juni 2017, zal ik overwegen om de stillegging geheel in te trekken, als aanvragen voor omgevingsvergunning voor andere wijzigingen zijn getoetst aan de voorschriften.

Hetzelfde geldt voor de last onder dwangsom, die in de beschikking van 9 juni 2017 werd opgelegd: ik trek deze enkel in voor herstel van schade aan kozijnen, hekwerken en het dak aan de buitenzijde, zoals hierna gespecificeerd.

Ik ben hiertoe bevoegd op grond van artikel 5.17 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 125 van de Gemeentewet en artikel 5:32 van de Algemene wet bestuursrecht.

Gemeente Zutphen - 's Gravenhof 2 - Postbus 41 - 7200 AA Zutphen - Telefoon 14 0575 - Fax (0575) 587 001
E-mail: info@zutphen.nl - Internet: www.zutphen.nl - Bank Nederlandse Gemeenten NL67BNGH0285010271

Niet mee eens
Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u bezwaar maken. Neem echter eerst telefonisch contact met mij op. Ik bekijk dan samen met u het besluit. Ook kijken we samen hoe ik uw bezwaar het beste kan behandelen. U kunt hiervoor bellen met 14 0575 (zonder netnummer).

Als u na dit telefoongesprek nog bezwaar wilt maken, dan kunt u een bezwaarschrift indienen. Dit moet binnen zes weken na de dag waarop het besluit aan u is verzonden.

Stuur uw bezwaarschrift naar het college van burgemeester en wethouders, Postbus 41, 7200 AA in Zutphen. In uw bezwaarschrift moet staan:

- uw naam, adres, telefoonnummer (waarop u overdag te bereiken bent) en uw e-mailadres;
- de datum en een omschrijving van het besluit;
- de reden waarom u het niet eens bent met het besluit;
- uw handtekening.

Voorlopige voorziening
Soms kunt u niet wachten op een besluit over uw bezwaarschrift. U kunt dan bij de voorzieningenrechter bij de rechtbank Gelderland, team Bestuursrecht om een 'voorlopige voorziening' vragen. Dat kan alleen als u een bezwaarschrift heeft ingediend. Het adres van de rechtbank Gelderland is: Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u betalen. De rechtbank kan u over de kosten informeren.

Digitaal voorlopige voorziening vragen
U kunt ook digitaal met DigiD om een voorlopige voorziening vragen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Kijk op deze site voor de precieze voorwaarden.

Bijlage

44376_Melding gronddumping.pdf

OPENBARE VERKOOP.nl

C

Van:
Verzonden: maandag 4 november 2019 12:45
Aan:
Onderwerp:

Geachte mevrouw Jansen,

Vanwege een actuele melding wil ik u deelgenoot maken van de hieronder staande informatie.
Ondertussen is vanmorgen een melding gemaakt over gronddumping bij Rijksstraatweg 75.

Met vriendelijke groet,

Zutphen
Gemeente Zutphen
Team: Vergunningen & Handhaving
Tel: 14 0575
E-mail: info@zutphen.nl

Website: www.zutphen.nl
Twitter: @gem_Zutphen
Facebook: Gemeente-Zutphen

Onderwerp:

Ik heb de meldster even gebeld over die gronddumpingen bij Villa Berkeloord. Zij geeft aan dat er minstens 8 grond dumpingen zijn geweest in de afgelopen maanden. Ik heb geen idee wat voor grond dit is en waar het vandaan komt. Het is mij niet bekend wat partijen grond < 50 m3 van particulieren behoeven niet te worden gemeld. Ik weet ook niet om over welke hoeveelheden het gaat.

Zoals afgesproken neem jij deze melding in beheer en brengt de bewindvoerder van pand ervan op de hoogte. Belangrijk is ook dat jij jouw bevindingen even terugkoppelt met de meldster van de zaak.

Met vriendelijke groet,

Beleidsmedewerker Bodem en Energie

Zutphen
Gemeente Zutphen
Team: Ruimte, Economie en Duurzaamheid
Tel: 14 0575

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44376.pdf

1.11 toepasselijke algemene veilingvoorwaarden

Op deze executoriale verkoop zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 (inclusief de daarin opgenomen begrippen), voor zover deze voorwaarden en/of begrippen in deze akte niet worden gewijzigd of aangevuld. Voor zover in deze akte niet anders is bepaald, is niet beoogd af te wijken van de definities in de begrippen van de Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017. De Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 zijn vastgesteld bij akte op vijf december tweeduizend zestien verleden voor mr. J.H. Oomen, notaris te 's-Hertogenbosch. Een afschrift daarvan is ingeschreven in de openbare registers van het kadaster op vijf december tweeduizend zestien in register Onroerende Zaken Hypotheken 4, deel 69567 nummer 129. Deze Algemene Voorwaarden voor Executieverkopen 2017 worden hierna ook 'AVVE' genoemd.

1.12 uitoefening recht van parate executie

De verkoper oefent bij deze verkoop zijn rechten uit als hypotheekhouder. In dit kader moet de verkoper rekening houden met de gerechtvaardigde belangen van de eigenaar en/of de schuldenaar, ook als de koop en/of de levering op grond van de executoriale verkoop uiteindelijk niet plaatsvindt. De koper kan de verkoper hier niet voor aansprakelijk houden.

2. Informatie over het registergoed

2.1 feitelijke objectinformatie

- milieu

Het is de verkoper niet bekend of het registergoed is verontreinigd met giftige, chemische en/of andere gevaarlijke stoffen. Het is de verkoper ook niet bekend of zich in het registergoed (ondergrondse) olie- en/of septic tanks bevinden. Het is hem verder niet bekend of zich in het registergoed asbesthoudende en/of andere voor de gezondheid schadelijke materialen bevinden.

Volgens een bericht van de gemeente Zutphen met datum zeventien juli tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Uit een bericht van de gemeente Zutphen met datum zeventien juli tweeduizend negentien, blijkt het volgende:

"*Van de locatie Rijksstraatweg 75 te Warnsveld (kadastraal bekend gemeente Warnsveld sectie I nummer 3570, 3531 en 3750) hebben wij geen bodemkwaliteitsgegevens.*

Wel is bekend dat er februari 1992 een huisbrandolietank gesaneerd is. De tank is destijds door de firma Isotank gereinigd en opgevuld met zand. Het certificaat zit in de bijlage."

Een kopie van het certificaat is als bijlage aan de akte gehecht.

- bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Zutphen, met datum twee en twintig juli tweeduizend negentien blijkt het volgende:

" *Op 9 juni 2017 zijn alle bouw- en sloopactiviteiten stilgelegd en op 6 april 2018 gedeeltelijk ingetrokken (de besluiten doe ik u hierbij toekomen). Deze beschikkingen zijn niet in de registers ingeschreven, omdat deze niet van toepassing zijn verklaard op rechtsopvolgers. Dit betekent overigens niet dat een eventuele koper zonder meer aan de gang kan. De gemeente staat op overleg en een deugdelijk plan voor de aanpak van dit pand.*

Op 9-2-2017 is er door de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor het kappen van een boom er zijn daarna geen vergunningen verleend door de gemeente."

- energielabel

Op www.ep-online.nl staat vandaag geen definitief energielabel van het registergoed geregistreerd.

2.2 juridische informatie

- bestemming

Wat betreft de bestemming en het toegestane gebruik van het registergoed wordt verwezen naar een door de gemeente Zutphen afgegeven verklaring met datum twee en twintig juli tweeduizend negentien. Hierin wordt verwezen naar www.ruimtelijkeplannen.nl blijkens welke website de bestemming "gemengd" is. Voor meer informatie omtrent deze bestemming wordt verwezen naar de voorschriften van het bestemmingsplan Warnsveld Kom-Noord, waarvan een kopie aan de akte is gehecht.

Het registergoed is, voor zover de verkoper bekend, nu in gebruik als woonhuis.

- Erfgoedwet

Het registergoed is aangewezen als gemeentelijk monument door de gemeente Zutphen zodat artikel 2.2 van de Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing is.

- privaatrechtelijke rechten en beperkingen

Ten aanzien van erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen en/of andere bijzondere verplichtingen met betrekking tot het registergoed wordt verwezen naar de akte vermeld onder 1.4.

In die akte is onder meer woordelijk vermeld:

"BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN.

Met betrekking tot bekende erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere verplichtingen wordt verwezen naar:

1. *een akte, op negenentwintig augustus negentienhonderd negenenveertig verleden voor mr. H.S. Tromp, destijds notaris te Zutphen, ingeschreven in register hypotheken 4 van het*

kadaster te Zutphen op negenentwintig augustus negentienhonderd negenenveertig in deel 1314 nummer 128, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: "Ten laste van het bij deze verkochte gedeelte van gemeld nummer Warnsveld I 2014 en ten behoeve van de aan de verkoper verblijvende gedeelten van dit nummer 2014 en nummer Gorssel D 2831 wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van door en overgang van en naar voormelde boomgaard enzovoort, naar en van gemeld Zwemweidje alsmede het recht van watergang en waterlozing en afvallozing door de Oude Berkel en het sluisje aan de Berkel, op de bestaande wijze, onder verplichting van de eigenaar van het lijdende erf om de Oude Berkel en het sluisje met bijbehorende werken steeds in goede staat te houden, voorzover deze zich op zijn eigendom bevinden."

2. *een akte, op een en dertig december negentienhonderd een en veertig verleden voor mr. H. Capel, destijds notaris te Zutphen, ingeschreven in register hypotheken 4 van het kadaster te Zutphen op twee januari negentienhonderd twee en veertig in deel 1231 nummer 69, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: "dat het verkochte aan de koopster wordt overgedragen in den staat waarin het zich bij de aanvaarding bevindt, met zichtbare en verborgen gebreken, lusten en lasten, rechten en verplichtingen, servituten en bezwaren, uit- en overwegen en alle voorwaarden en bepalingen, uit vroegere eigendomsbewijzen voortvloeiende genoemd of niet genoemd, speciaal met de verplichtingen, voortvloeiende en vermeld in de processenverbaal den negenden- en den drieentwintigsten maart negentienhonderdvijftien door mij, notaris, opgemaakt van de publieke veiling, waarbij de heer Herman Hendrik Nengerman te Warnsveld, voorschreven onroerend goed aankocht, overgeschreven ten hypotheekkantore te Zutphen eenendertig maart daaraaneerstvolgende, in deel 838 nummer 111, waarin is vermeld, dat het verkochte uitdrukkelijk is belast met uitweg ten behoeve van de kadastrale perceelen Warnsveld, sectie I nummers 1071 en 1072 en Gorssel, sectie D nummer 1747 en met een vergoeding voor uitweg, groot vijfentwintig cent per jaar, ten behoeve van de Staat der Nederlanden, enzovoorts. "*
3. *een akte, op acht en twintig april negentienhonderd zeven en zestig verleden voor mr. G. Groot Wesseldijk, destijds notaris te Zutphen, ingeschreven in register hypotheken 4 van het kadaster te Zutphen op acht en twintig april negentienhonderd zeven en zestig in deel 1711 nummer 13, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: "Ten behoeve van het hiervoor sub B omschreven onroerend goed en ten laste van het hiervoor sub A omschreven onroerend goed wordt bij deze gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg om te komen en te gaan vanen naar de bestaande uitweg gelegen tussen de huizen aan de Rijksstraatweg te Warnsveld, plaatselijk gekenmerkt 75 en 77 en wel langs de Noord en Oostzijde van het hiervoor sub A omschreven onroerend goed over een strook grond ter breedte van ongeveer twee meter vijftig centimeter."*

4. *een akte, op elf oktober negentienhonderd vijf en tachtig verleden voor mr. A. van der Velde, destijds notaris te Staphorst, ingeschreven in register hypotheken 4 van het kadaster te Arnhem op veertien oktober negentienhonderd vijf en tachtig in deel 7962 nummer 39, in welke akte onder meer het volgende woordelijk staat vermeld: "Voor zover zich in het verkochte buisleidingen, kabels, draden en dergelijke bevinden, verklaart de koper de uit de aanwezigheid van deze buisleidingen, kabels, draden en dergelijke voor de Staat eventueel voortvloeiende verplichtingen over te nemen, zich te verbinden deze na te komen en de Staat te vrijwaren voor iedere vordering te dier zake."*

Voor zover in die bepalingen verplichtingen voorkomen die de verkoper aan de koper moet opleggen, wordt geacht dat de verkoper dat gedaan heeft door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE). De koper aanvaardt deze verplichtingen door het uitbrengen van een bod.
Voor zover het gaat om rechten ten behoeve van derden, worden die rechten geacht door de verkoper voor die derden te zijn aangenomen door de gunning bij de veiling dan wel de aanvaarding bij onderhandse verkoop (in de zin van artikel 27 lid 3 van de AVVE).

- publiekrechtelijke rechten en beperkingen

Voor wat betreft de percelen sectie I nummers 3531 en 3750 zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen met betrekking tot het registergoed bekend in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie. Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Zutphen geïnformeerd naar de aanwezigheid van publiekrechtelijke beperkingen.
Als publiekrechtelijke beperking met betrekking tot het registergoed sectie I nummer 3570 in de gemeentelijke beperkingenregistratie en de kadastrale registratie is bekend: Beschermd monument, Gemeentewet, Betrokken gemeente Zutphen.
Dit blijkt uit informatie van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers.
In verband hiermee heeft de verkoper bij de gemeente Zutphen geïnformeerd naar deze en eventuele andere publiekrechtelijke beperkingen.
Over deze aanschrijving heeft de gemeente Zutphen op twee en twintig juli tweeduizend negentien het volgende bericht: "*het pand Rijksstraatweg 75 is een gemeentelijk monument verder zijn er geen WKPB bekend*".
De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.
Volgens een bericht van de gemeente Zutphen, met datum twee en twintig juli tweeduizend negentien, zijn er behalve deze beperking geen andere publiekrechtelijke beperkingen bekend.
De koper aanvaardt deze beperking door een bod uit te brengen. De verkoper is niet

bekend met feiten of omstandigheden waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is of dat er andere inschrijfbare publiekrechtelijke beperkingen zijn, die niet zijn ingeschreven.
De koper is ervan op de hoogte dat overheidsorganen op grond van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen vier dagen de tijd hebben voor inschrijving van de beperking in het gemeentelijke beperkingenregister. Bij perceelsveranderingen hebben overheidsorganen vier weken de tijd voor deze inschrijving. Inschrijvingen in de registers na vandaag zijn voor risico van de koper.

2.3 gebruik

In aanvulling op artikel 24 van de AVVE geldt het volgende:
Het registergoed wordt, voor zover bekend, op dit moment bewoond door de eigenaar en zijn gezin.
Volgens een bericht van de gemeente Zutphen, met datum vijftien juli tweeduizend negentien, staan er geen andere personen als bewoner ingeschreven op het adres van het registergoed dan de eigenaar en zijn gezin.
Uit onderzoek ter plaatse is niet gebleken van bewoning van het registergoed door andere personen dan de eigenaar en zijn gezin.
De hypotheekakte op grond waarvan deze executoriale verkoop plaatsvindt, bevat het huurbeding als bedoeld in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek. Voor zover nodig heeft de verkoper gebruikgemaakt van zijn bevoegdheden op grond van het huurbeding, zoals hierna omschreven.
Voor zover na de veiling blijkt dat sprake is van bewoning/gebruik door de eigenaar en/of personen die zich zonder recht of titel in het registergoed bevinden en als zodanig niet bekend waren aan de koper, kan de koper deze personen tot ontruiming dwingen op de wijze als in artikel 525 lid 3 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering is bepaald. Bij onderhandse verkoop kan de koper de eigenaar en de zijnen na de levering dwingen tot ontruiming op grond van de beschikking van de voorzieningenrechter, als de voorzieningenrechter deze personen hiertoe veroordeelt. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming.

- bepalingen in verband met het inroepen van het huurbeding

Omdat het registergoed woonruimte betreft waarop de artikelen 7:271 tot en met 277 Burgerlijk Wetboek van toepassing zijn, is verlof van de voorzieningenrechter nodig voor het inroepen van het huurbeding. De verkoper heeft dit verlof gevraagd.
Het verlof is verleend bij beschikking van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland, zittingsplaats Arnhem, team kanton en handelsrecht, op dertig september tweeduizend negentien (30-09-2019). De door de voorzieningenrechter gegeven

ontruimingstermijn is een week vanaf het moment van betekening van de beschikking. Pas na het aflopen van deze termijn kan de koper tot ontruiming overgaan. De ontruiming komt voor rekening en risico van de koper. De verkoper doet hierbij een beroep op de nietigheid van huur-, pacht- of andere gebruiksrechten en van de vooruitbetaling van huur- of pachtpenningen, alles voor zover deze zijn aangegaan of verricht in strijd met het huurbeding ten behoeve van de verkoper. De uitoefening van de overige bevoegdheden op grond van artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek wordt aan de koper overgelaten. De verkoper staat niet in voor de bevoegdheid van de koper tot ontruiming. Voor gebruik op andere grond dan huur geldt dat wat hiervoor is vermeld over de ontruiming.

3. Financieel

3.1 kosten en heffingen

a. Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 524a Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 9 lid 1 van de AVVE worden aan de koper in rekening gebracht:
   - het honorarium van de notaris (zoals de kosten van het maken, bespreken en ondertekenen van de koopovereenkomst, het indienen en de behandeling van het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst en het maken, bespreken en ondertekenen van de leveringsakte bij onderhandse executoriale verkoop);
   - de overdrachtsbelasting;
   - het kadastrale recht en de kosten van kadastrale recherche;
   - de kosten van ontruiming na de aflevering;
   - de kosten waarvoor de koper op grond van de wet aansprakelijk is.

b. De eigenaarslasten worden niet verrekend.

3.2 fiscaal

Voor zover de verkoper bekend, is met betrekking tot de levering geen omzetbelasting, maar wel overdrachtsbelasting verschuldigd.

3.3 aanvulling op de AVVE

a. In aanvulling op artikel 10 lid 1 onder c van de AVVE geldt het volgende. Als artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek van toepassing is en de verkoper te kennen heeft gegeven de in dat artikel bedoelde verklaring aan de notaris te willen overleggen, dan moeten de koopprijs en de overige nog niet betaalde kosten en heffingen niet betaald worden dan nadat de voorzieningenrechter de in artikel 3:270 Burgerlijk Wetboek bedoelde goedkeuring aan de verklaring heeft verleend.

b. In aanvulling op artikel 26 lid 2 van de AVVE geldt dat als de wederpartij eerst kiest voor nakoming van de koopovereenkomst in de zin van sub a van die bepaling en

vervolgens alsnog voor ontbinding in de zin van sub b van die bepaling, de boete wordt verminderd met het al betaalde bedrag van de dagboete.

c. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE geldt het volgende.
De AVVE bepaalt in artikel 5 dat iedere bieder op een veiling het recht heeft om vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij zijn bod heeft uitgebracht voor een ander, de "vertegenwoordigde". Om dit bieden voor een ander te formaliseren moet de notaris een Akte de command opmaken. Omdat bij het bieden voor een ander de uiteindelijke koper niet direct bekend is, kiest de bank vanuit het oogpunt van transparantie ervoor om bieden voor een ander niet toe te staan bij de veiling. In plaats daarvan kan de bieder gebruik maken van een doorlevering. Na levering van de onroerende zaak aan de bieder levert deze de zaak weer door aan de uiteindelijke koper.

4. Openbare executoriale verkoop (de veiling)

De volgende bijzondere verkoopvoorwaarden zijn van toepassing op de veiling.

4.1 wijze van veilen

De veiling is een zaal-/internetveiling zoals bedoeld in begrip 29 en in artikel 2 van de AVVE.
De veiling vindt plaats in één zitting. De inzet vindt plaats bij opbod en de afslag aansluitend bij afmijning.

- afmijnen zonder afroepen

Als de regioveiling daartoe tijdens de veiling de mogelijkheid biedt, kan, in aanvulling op artikel 3 lid 2 van de AVVE, de afmijning door een zaalbieder door het roepen van het woord 'mijn' ook plaatsvinden zonder afroeping door de afslager, zodra (en gedurende de tijd dat) een bedrag waarop kan worden geboden voor zowel de zaalbieders als de notaris zichtbaar is op een scherm in de veilingzaal. Als wordt afgemijnd op het moment dat er sprake is van een wisseling van bedragen op het scherm, geldt als afmijnbedrag het laatste bedrag dat vóór die wisseling voor de notaris zichtbaar was. Daarbij blijft het bepaalde in artikel 3 lid 5, laatste zin van de AVVE gelden.

4.2 bieden

De wijze waarop de biedingen in de zaal moeten worden uitgebracht, wordt voorafgaand aan de biedingen kenbaar gemaakt door de veilingmeester.

4.3 voorwaarden in verband met internetbieden en internetborg

Het bieden tijdens de veiling kan ook via openbareverkoop.nl plaatsvinden. In verband hiermee wordt hierna verstaan onder:

1. openbareverkoop.nl:
de algemeen toegankelijke website of een daaraan gelieerde website, bedoeld in begrip 27 van de AVVE, via welke website een bod via internet kan worden

uitgebracht.

2. NIIV:
   'Stichting Notarieel Instituut Internetveilen', statutair gevestigd in de gemeente Baarn, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 52037098, rechthebbende van openbareverkoop.nl.
3. handleiding
   de 'handleiding online bieden' vermeld op openbareverkoop.nl.
4. registratienotaris:
   een notaris die de via openbareverkoop.nl in te vullen registratieverklaring en het geldige identiteitsbewijs van een natuurlijke persoon die wil bieden via internet, in ontvangst neemt en controleert om de identiteit en het opgegeven telefoonnummer vast te stellen en zijn of haar handtekening onder de registratieverklaring te legaliseren.
5. registratie:
   de door NIIV voorgeschreven handelingen, voor de identificatie van een natuurlijke persoon die via openbareverkoop.nl wil bieden, die bestaan uit de invoer via internet van zijn of haar persoonsgegevens en controle door de registratienotaris van zijn of haar identiteit en het door die persoon opgegeven mobiele telefoonnummer.
6. deelnemer:
   een natuurlijk persoon die de procedure van registratie heeft doorlopen, tijdig voor de veiling een internetborg heeft gestort en tijdens de veiling van het registergoed is ingelogd op openbareverkoop.nl.
7. internetborg:
   een bedrag dat door een deelnemer is gestort, zoals beschreven in de handleiding. De hoogte van de internetborg is één procent (1%) van de biedlimiet zoals bedoeld in de handleiding met een minimum van vijfduizend euro (€ 5.000,00) per registergoed, en geldt als een afdoende 'gegoedheid' in de zin van artikel 14 van de AVVE.

In verband met de mogelijkheid van bieden via www.openbareverkoop.nl gelden de volgende voorwaarden.

1. In aanvulling op de AVVE kan tijdens de veiling door een deelnemer via internet worden geboden. Als bod in de zin van de AVVE wordt dus ook een bod via internet aangemerkt, als dit bod is uitgebracht door een deelnemer op de door NIIV in de handleiding voorgeschreven wijze. De hoogte van het bod dat de deelnemer uitbrengt wordt bepaald door het bedrag waarop hij klikt of drukt.
2. Als de deelnemer een bod heeft uitgebracht en volgens de notaris de hoogste bieder is, kan de internetborg op verzoek van de deelnemer ook worden gebruikt als

(deel)betaling voor de op grond van artikel 12 van de AVVE na de veiling te betalen waarborgsom, waarbij de deelnemer ermee instemt dat de notaris (dit deel van) de waarborgsom pas vrijgeeft als de deelnemer al zijn verplichtingen die uit het doen van een bod voortvloeien, is nagekomen.

3. Bij discussie over het tijdstip waarop de biedingen, ofwel via internet, ofwel in de zaal, de notaris hebben bereikt, en bij storing aan en/of het uitvallen van de internetverbinding(en) tijdens de veiling en in alle andere gevallen van discussie beslist de notaris.
4. Weliswaar wordt de mogelijkheid geboden om via internet te bieden, maar hiermee wordt niet gegarandeerd dat de deelnemer permanente en/of gelijktijdige toegang heeft tot internet om mee te bieden. Eventuele vertragingen in de snelheid van de internetverbinding(en), alsmede storingen en uitval van deze verbinding(en) komen geheel voor rekening en risico van de deelnemer.
5. Tenzij de notaris anders beslist, wordt niet eerder overgegaan tot de inzet en de afslag, dan nadat de notaris genoegzaam is gebleken dat via internet biedingen kunnen worden uitgebracht.
6. In aanvulling op artikel 3 lid 3 van de AVVE kan de afmijning door de deelnemer ook elektronisch plaatsvinden door te klikken of te drukken op het woord ‘bied’.
7. Als afmijnbedrag geldt het bedrag waarop door de deelnemer tijdens de afslag wordt geklikt of gedrukt op het moment waarop een zaalbieder kan afmijnen.
8. Wanneer de deelnemer tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet en het bod de notaris heeft bereikt, heeft dit bod gelijke rechtsgevolgen als een bod dat vanuit de veilingzaal wordt uitgebracht.
9. De deelnemer die tijdens de veiling overgaat tot het uitbrengen van een bod via internet is verplicht tijdens het verdere verloop van de veiling voor de notaris telefonisch bereikbaar te zijn en te blijven, op het mobiele telefoonnummer dat de deelnemer heeft ingevuld op zijn of haar registratieformulier. Als de deelnemer tijdens het verdere verloop van de veiling niet of slechts gedeeltelijk voor de notaris telefonisch bereikbaar is, terwijl in het kader van de veiling op enig moment telefonisch overleg tussen de notaris en de deelnemer noodzakelijk wordt geacht door de notaris, dan is de notaris bevoegd het bod van de deelnemer niet als zodanig te erkennen dan wel af te wijzen.
10. In aanvulling op artikel 5 lid 3 van de AVVE is de deelnemer die het hoogste bod heeft uitgebracht tot het moment van gunning bevoegd te verklaren dat hij heeft geboden namens een rechtspersoon of personenvennootschap, als die deelnemer vóór de gunning:
    - naar het oordeel van de notaris genoegzaam aantoont volledig bevoegd te zijn

tot vertegenwoordiging van die rechtspersoon of personenvennootschap; en
- de waarborgsom heeft gestort als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de AVVE.

Het bepaalde in artikel 5 lid 4 van de AVVE is in deze situatie ook van toepassing (acceptatie door de verkoper), tenzij dit op een andere plaats in deze akte is uitgesloten.
Hiervan moet uit de notariële akte van gunning blijken.
Als op grond hiervan een rechtspersoon of personenvennootschap heeft te gelden als vertegenwoordigde van de deelnemer, komt aan die rechtspersoon of personenvennootschap het recht toe vóór de betaling van de koopprijs te verklaren dat hij het bod heeft uitgebracht namens een of meer anderen als bedoeld in artikel 5 lid 2 van de AVVE.

11. De in lid 10 bedoelde deelnemer is, naast die rechtspersoon of personenvennootschap, hoofdelijk verbonden voor de nakoming van de verplichtingen ten gevolge van de gunning. Als die deelnemer, bij verzuim van de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap, de koopprijs geheel voor eigen rekening betaalt, wordt hij geacht de koopovereenkomst voor zichzelf te zijn aangegaan. In dat geval vindt de levering aan hem plaats en wordt aan hem kwijting verleend. Hiervan moet uit de notariële verklaring van betaling blijken.
12. Door het uitbrengen van een bod via internet, op de wijze zoals door NIIV omschreven, verleent de deelnemer en, als dit van toepassing is, mede namens de door hem vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, ook volmacht aan ieder van de medewerkers die op het moment van het gebruik van de volmacht werkzaam zijn op het kantoor van de notaris (zowel samen als ieder afzonderlijk) om kennis te nemen van de inhoud van het proces-verbaal van veiling en in en bij het proces-verbaal van veiling:
    a. te bevestigen dat de deelnemer het betreffende bod heeft uitgebracht; en
    b. in te stemmen met alle in het proces-verbaal van veiling (te) vermelde(n) waarnemingen van de notaris met betrekking tot de veiling.

    De gevolmachtigde kan op grond van deze volmacht ook het proces-verbaal van veiling ondertekenen en hiervoor alles doen wat hij nodig en/of nuttig acht. De gevolmachtigde heeft de macht tot substitutie, zodat hij onder zijn verantwoordelijkheid een ander in zijn plaats kan stellen.
13. Als een deelnemer niet via internet, maar vanuit de veilingzaal als zaalbieder een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn gegoedheid als bedoeld in artikel 14 van de AVVE en onderdeel 4.6 van deze akte én als betaling van een door deze deelnemer, of, als dit van toepassing is, de door hem

vertegenwoordigde rechtspersoon of personenvennootschap als bedoeld in lid 10, verschuldigde waarborgsom of een gedeelte daarvan.

14. Bij niet-nakoming van de verplichting uit de koop door de koper, wordt de internetborg door de notaris ingehouden en geheel of gedeeltelijk gebruikt ter betaling van (een deel van) de kosten die voortvloeien uit de niet-nakoming. Het bepaalde in artikel 26 van de AVVE blijft van toepassing.

4.4 inzetpremie

Als niet wordt gegund, is er geen inzetpremie verschuldigd.

4.5 legitimatie

De bieder, koper en vertegenwoordigde moeten zich tegenover de notaris legitimeren door een geldig identiteitsbewijs te overleggen.

4.6 gegoedheid

De gegoedheid zoals bedoeld in artikel 14 van de AVVE moet door de bieder worden aangetoond door:

- het betalen van een internetborg vóór de veiling zoals onder 4.3 omschreven; of
- een verklaring van een geldverstrekkende instelling met een vergunning in de zin van de Wet op het financieel toezicht te overleggen tijdens de veiling, waaruit blijkt dat de bieder over voldoende financiële middelen beschikt om de prijs en de bijkomende kosten te kunnen betalen. Deze verklaring mag op de dag van de veiling niet ouder zijn dan vier (4) weken.

Als de bieder of koper een makelaar is die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaars, dan hoeft hij tijdens de veiling zijn financiële gegoedheid niet aan te tonen. Een makelaar wordt gelijkgesteld met een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van Makelaar, als de notaris dit vóór de veiling schriftelijk heeft verklaard.

4.7 gunning

Als de verkoper niet tot gunning overgaat, worden:

- de kosten en heffingen die de koper al heeft betaald, terugbetaald;
- de waarborgsom terugbetaald en/of de bankgarantie teruggestuurd;
- de internetborg vrijgegeven.

Dit geldt niet als de bieder/koper in gebreke is.

4.8 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. Op grond van artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf het moment van inschrijving van het proces-verbaal van toewijzing in de openbare registers.

5. Onderhandse executoriale verkoop (onderhandse verkoop)

De volgende bijzondere veilingvoorwaarden zijn aanvullend van toepassing op de onderhandse verkoop door de verkoper, de eigenaar of degene die op het registergoed executoriaal beslag heeft gelegd (hierna: 'de beslaglegger'). Dit geldt alleen voor zover hiervan in een tussen de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger en de koper gesloten koopovereenkomst niet wordt afgeweken.

5.1 schriftelijke verklaring

In aanvulling op artikel 27 lid 1 van de AVVE is op de website (onderaan de aankondiging van de executie van het registergoed) een formulier beschikbaar dat verplicht voor biedingen moet worden gebruikt.

5.2 koopovereenkomst

Direct nadat de verkoper, de eigenaar of de beslaglegger kenbaar heeft gemaakt het bod van koper te accepteren is de koopovereenkomst tot stand gekomen, tenzij artikel 7:2 lid 1 Burgerlijk Wetboek van toepassing is. In dat geval komt de koopovereenkomst tot stand als deze schriftelijk is vastgelegd.

De koopovereenkomst wordt schriftelijk door de notaris vastgelegd en ondertekend door de koper en degene die het verzoek tot onderhandse verkoop indient. Op eerste verzoek van de notaris moet de koper daartoe in eigen persoon verschijnen op het kantoor van de notaris en een geldig identiteitsbewijs overleggen.

5.3 waarborgsom

De in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde is niet van toepassing op de verplichting van de koper tot betaling van de waarborgsom.

5.4 verzoekschriftprocedure

a. De verkoper, de eigenaar en de beslaglegger zijn niet verplicht de koopovereenkomst ter goedkeuring aan de voorzieningenrechter voor te leggen. Het staat deze partijen ook vrij meer koopovereenkomsten ter goedkeuring voor te leggen.
b. De koper is verplicht om alles te doen wat nodig is om de koopovereenkomst tijdig in te dienen. De koper is verplicht niets te doen of laten dat tot gevolg kan hebben dat het verzoekschrift tot goedkeuring van de koopovereenkomst niet op tijd kan worden ingediend of dat dit verzoekschrift zal worden afgewezen. Als koper in strijd hiermee handelt of niet handelt, komt de daardoor ontstane schade voor rekening van de koper. Op deze verplichting is de in artikel 27 lid 6 van de AVVE vermelde opschortende voorwaarde niet van toepassing.
c. De koper en de partij die de koopovereenkomst met de koper sluit kunnen geen rechten aan deze koopovereenkomst ontlenen als de voorzieningenrechter deze overeenkomst niet goedkeurt.
d. Als het verzoek niet wordt ingediend, wordt afgewezen of als de verkoper de

koopovereenkomst (tijdig) ontbindt, komt de koop niet tot stand en ontvangt de bieder de waarborgsom geheel terug.

5.5 risico-overgang

Het registergoed is een tot bewoning bestemd recht op een onroerende zaak. In aanvulling op artikel 525 lid 4 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering juncto artikel 18 van de AVVE is het registergoed voor risico van de koper vanaf de inschrijving van de akte van levering in de zin van artikel 3:89 Burgerlijk Wetboek.

Aanvullende informatie indicatie kosten veiling

44376_Kostenoverzicht Rijksstraatweg.pdf

KOSTENOVERZICHT POSTHUMA • SCHUTTE NOTARIAAT
VERBONDEN AAN NETWERK NOTARISSEN

M.b.t. de veiling van de woning **Rijksstraatweg 75 te Warnsveld**

Kosten ten laste van koper:

-	Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€	6.769,95 (incl. BTW)
-	Kadastraal recht (recherche kosten)	€	87,12 (incl. BTW)
-	Kadastraal recht (niet belast met BTW) (inschrijvingskosten veilingakten)	€	137,50
-	Opvragen akten kadaster en controle andere registers	€	90,75 (incl. BTW)
	Totaal begroot op	€	7.085,32

Indien van toepassing:

-	Kosten van ontruiming na aflevering, geschat op	€	5.000,00
-	Kosten inzage KvK en opstellen UBO- en PEP-verklaring (als de koper een rechtspersoon is)		

Exclusief:

- **overdrachtsbelasting (voor rekening van koper)**

Aan deze opgave kunnen geen rechten worden ontleend; deze opgave is uitsluitend ter indicatie.