

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3	Geldende bestemmingsplannen	5
2.	Het plangebied	7
2.1	Achtergronden ontwikkeling Warnsveld Zuid	7
2.2	Ruimtelijke opzet van Warnsveld Zuid	8
2.3	Welgelegen, Scheperkamp en Overkamp	9
2.4	Groenstructuur en water	11
2.5	Verkeersstructuur	11
2.5	Winkelcentrum Dreiumme	12
2.6	Overige voorzieningen	12
2.7	Bedrijventerrein Lage Weide	13
3.	Planologisch kader	15
3.1	Streekplan Gelderland 2005	15
3.2	Structuurvisie Warnsveld 2004	16
3.3	Welstandsnota	17
3.4	Waterplan Zutphen	18
3.5	Bomenbeleid	19
4.	Omgevingsaspecten	21
4.1	Archeologie en cultuurhistorie	21
4.2	Bodem	23
4.3	Water	23
4.4	Flora en fauna	26
4.5	Geluid	26
4.6	Luchtkwaliteit	27
4.7	Externe veiligheid	27
4.8	Milieuzonering	28
4.9	Belemmeringen	29
5.	Toelichting op de juridische opzet	31
5.1	Inleiding	31
5.2	Toelichting op de verbeelding	31
5.3	Opzet van de regels	32
5.4	De bestemmingen	33
6.	Economische uitvoerbaarheid	39
7.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1	Inspraak en overleg	41
7.2	Zienwijzen	41
Bijlage		
1.	Externe veiligheid	
2.	Nota inspraak- en overlegnota bestemmingsplan "Warnsveld Kom Zuid"	

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Warnsveld Kom Zuid' is een integrale herziening van de bestemmingsplannen die voor het zuidelijke deel van de bebouwde kom van dit dorp rechtsgeldig zijn. Het bestemmingsplan past in het programma van de gemeente Zutphen voor de actualisering en digitalisering van de bestemmingsplannen.

Het plangebied 'Warnsveld Kom Zuid' omvat het zuidelijke deel van de kom van Warnsveld ten zuiden van de Draaiomdsdreef/Scheperdreef. Dit is het zogenaamde "nieuwe dorp" dat ontwikkeld is in de periode vanaf circa 1975 tot circa 2005. Het gebied omvat de wijken Welgelegen, Scheperkamp en Overkamp, het winkelcentrum Dreiumme en het bedrijventerrein Lage Weide.



Ligging van het plangebied (binnen rode lijn) in Zutphen en Warnsveld

Voor het plangebied zijn momenteel meer dan 20 bestemmingsplannen en wijzigingsplannen rechtsgeldig. Resultaat is dat het plangebied als het ware bedekt is met een lappendeken aan

bestemmingsplannen uit verschillende perioden. Bovendien voldoen de plannen niet aan de huidige inzichten. De plannen geven daardoor 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 nieuwe integrale bestemmingsplan voor het gebied is conserverend van aard en gericht op het vastleggen van de bestaande functies en 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-Zuid 2010” is aangesloten bij de richtlijnen volgens de nieuwe wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2008). Zowel landelijk als provinciaal wordt gestreefd naar vaste richtlijnen voor systematiek, indeling en opbouw van de regels en de verbeelding.



Plangebied Warnsveld Kom Zuid met belangrijke gebiedsnamen

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Draaiomsdreef, de Scheperdreef en de Bieshorstlaan, aan de oost- en de zuidzijde door de Kerkhofweg, de Leestensedreef en de noordzijde van de Robert van Guliklaan. De westgrens wordt gevormd door de Den Elterweg.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

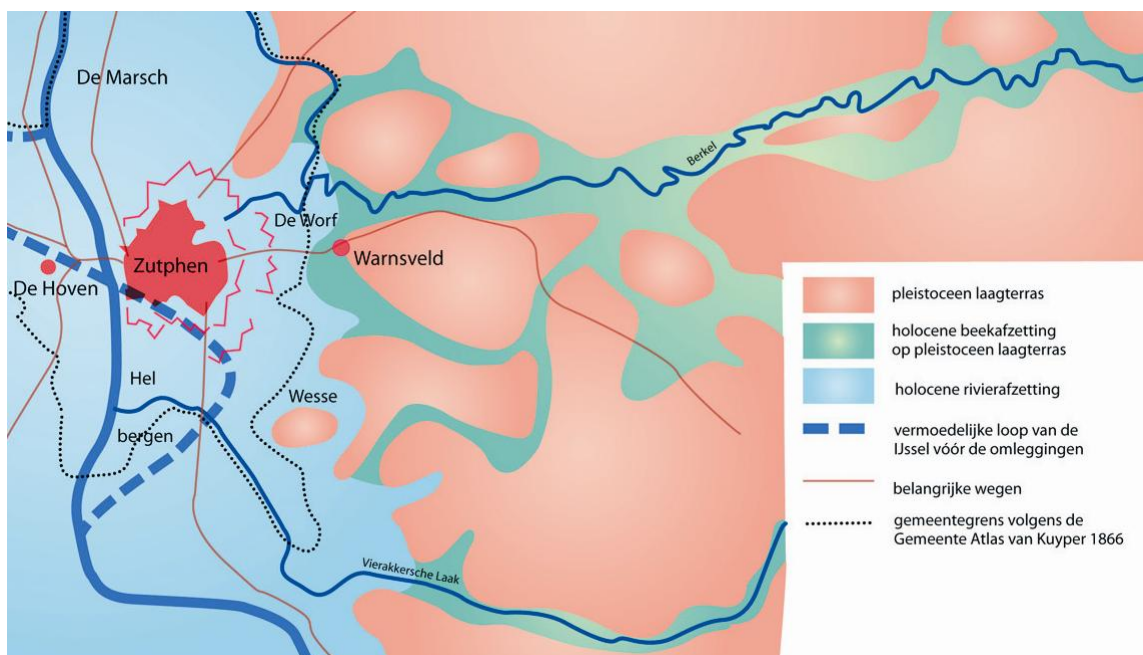
In het plangebied gelden momenteel meer dan 20 bestemmingsplannen. De belangrijkste daarvan zijn de volgende bestemmingsplannen:

- Welgelegen 1975;
- Welgelegen West/Zuid 1992;
- Scheperkamp/Overkamp 1980;
- Overkamp 1997 (fase 1);
- Overkamp (fase 2, 2001);
- Overkamp (fase 3, 2001);
- Wijkcentrum Scheperkamp 1981 (omvat groot deel Dreiumme).

2. Het plangebied

2.1 Achtergronden ontwikkeling Warnsveld Zuid

Het oude dorp van Warnsveld is gebouwd op de westpunt van een oost- west georiënteerde dekzandrug. Ten oosten daarvan strekte zich tot in het begin van de vorige eeuw de nagenoeg open en onbebouwde es van Warnsveld uit. Ten noorden van deze rug ligt het laaggelegen gebied van de Berkel en ten zuiden van deze rug ligt de Onderlaatse Laak. Verder naar het zuiden ligt de Ooyerhoekse Laak. Tussen beide laken liggen twee hoger gelegen gebieden, de Scheperkamp en de Overkamp.



Schematische weergave van de geologische ondergrond van Warnsveld en omgeving

Tot het begin van de jaren 70 van de vorige eeuw was er op de, relatief gemakkelijk te bebouwen, gronden ten oosten van de oude dorpskern voldoende ruimte voor de uitbreiding van het dorp. Midden jaren 70 werd het echter noodzakelijk om gronden buiten de es van Warnsveld voor woningbouw in ontwikkeling te brengen. De keuze voor een uitbreiding van het dorp in zuidelijke richting die toen gemaakt is, werd vooral bepaald door de behoefte aan uitbreiding van de gemeente Zutphen. De achtergronden daarvan zijn de volgende.

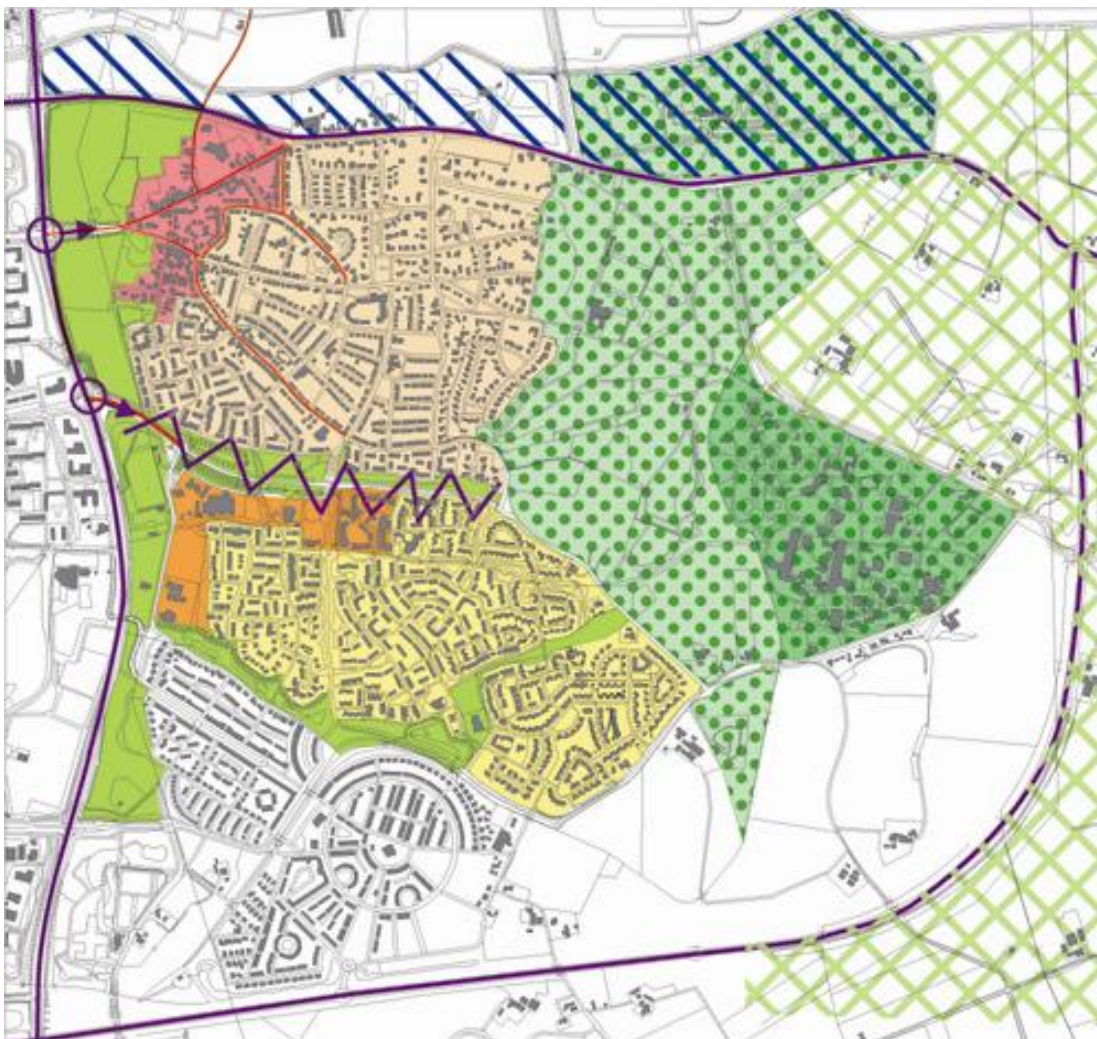
Eind jaren 60 van de vorige eeuw werd gekenmerkt door een grote woningbouwbehoefte en een grote bouwactiviteit in de Nederlandse steden en dorpen. Ook de gemeente Zutphen had een belangrijke groeitaak. Het gemeentelijke grondgebied was echter te klein voor deze groeitaak. De meest voor de hand liggende uitbreidingsrichtingen voor grootschalige woongebieden waren uitbreidingen in zuidelijke richting en in zuidoostelijke richting op het grondgebied van de toenmalige gemeente Warnsveld. De bebouwing van de, deels laaggelegen, gebieden langs beide laken was inmiddels mogelijk geworden omdat in de periode tussen 1950 en 1970 de nodige maatregelen waren genomen om de waterhuishouding van deze gebieden te verbeteren. Hierdoor gingen de periodieke overstromingen van deze gebieden, die in het verleden regelmatig plaatsvonden, tot het verleden behoren.

De situering van de nieuwe woongebieden en de nieuwe ontsluitingsstructuur van Zutphen werden voor het eerst vastgelegd in het "Strukturplan Zutphen" uit 1970. Om de uitbreidingsplannen uit te kunnen voeren werd niet gekozen voor annexatie van Warnsveld maar er werd besloten om de gemeente Warnsveld een belangrijke taak te geven bij de realisering van de plannen. Dit gaf de gemeente Warnsveld tevens de gelegenheid om in het gebied het eigen gemeentelijke woningbouwprogramma te realiseren.

Een belangrijk deel van de in het Strukturplan Zutphen geplande woongebieden is inmiddels gerealiseerd, te weten de Zutphense Zuidwijken, Warnsveld Zuid en de wijken Ooyershoek, De Enk en Eme in Leesten. De wijk Leesten-Oost wordt nu gebouwd.

2.2 Ruimtelijke opzet van Warnsveld Zuid

De geplande uitbreiding van Zutphen vereiste grote ingrepen in de ontsluitingsstructuur van de stad. Zo voorzag het Strukturplan uit 1970 in de bouw van de nieuwe IJsselbrug, de aanleg van de zuidelijke en oostelijke rondweg, de aanleg van de Den Elterweg als centrale noord-zuidelijke ontsluitingsweg van de stad en de ontsluiting van de nieuwe woongebieden richting stad middels een nieuwe oost-west lopende weg langs de toenmalige zuidrand van het dorp Warnsveld.



Warnsveld (bron: Structuurvisie Warnsveld), geel: "Nieuwe dorp", oranje: Voorzieningen en bedrijven

Deze ontsluitingsweg is eind jaren 70 van de vorige eeuw aangelegd in de vorm van de Draaiomdsdreef en de Scheperdreef. In oostelijke richting sluit deze weg aan op de Bieshorstlaan welke uitkomt op de Kerkhofweg. De Kerkhofweg ontsluit de nieuwe woongebieden in oostelijke richting (in de richting van Vorden en Lochem).

De Draaiomdsdreef/Scheperdreef is in het relatief laaggelegen gebied van de voormalige Onderlaatse Laak aangelegd. Dit laaggelegen gebied is bij de ontwikkeling van het gebied omgevormd tot een groenzone met waterpartijen die gevoed worden door het water dat door deze voormalige laak stroomde.

Op de hoger gelegen Scheper- en Overkamp zijn de woonwijken gebouwd. Bij de planning van deze wijken is ervoor gezorgd dat er tussen de woningen en de belangrijkste wegen voldoende afstand bewaard kon worden om hindersituaties te voorkomen. De woonwijken werden omzoomd, van elkaar gescheiden en doorsneden door een aantal langgerekte groenstroken.

De andere hoofdontsluiting van het gebied wordt gevormd door de Ooyerdreef/Leestensedreef. De Ooyerdreef loopt in de richting noord-zuid door het plangebied, sluit in het noorden aan op de Draaiomdsdreef/Scheperdreef en vormt als het ware het zuidelijke verlengde van de Oranjelaan in het "oude" dorp. Aan de zuidrand van het plangebied op de grens van de wijk Leesten buigt de Ooyerdreef naar het zuidoosten af en gaat over in de Leestensedreef en de Kerkhofweg.

Het Struktuurplan voorzag ook al in de bouw van een groot wijkcentrum op de hoek van de Ooyerdreef en de Scheperdreef. Op deze locatie is het winkelcentrum "de Dreiumme" ontstaan waarvan de naam is ontleend aan een weg die hier in het verleden lag. Dit centrum is optimaal gesitueerd ten opzichte van het oude en het nieuwe dorp.

De zone langs de Den Elterweg in het westen van het plangebied en de zone langs de zuidzijde van de Draaiomdsdreef tot aan het wijkcentrum Dreiumme werd gereserveerd voor bedrijven en een aantal voorzieningen, waaronder een gemeentewerf, een vrachtwagenparkeerplaats, het bedrijventerrein Lage Weide, sportvoorzieningen en scholen.

2.3 Welgelegen, Scheperkamp en Overkamp

Welgelegen en Scheperkamp

De eerste wijk die in het plangebied werd gebouwd is de wijk Welgelegen ten westen van de Ooyerdreef. Met de bouw van deze wijk werd in de tweede helft van de jaren 70 begonnen. Het oudste deel van Welgelegen heeft een rechthoekig verkavelingspatroon. De woonblokken staan haaks op elkaar. De jongere delen van Welgelegen en de wijk Scheperkamp, die ten oosten van de Ooyerdreef ligt en in de jaren na 1980 ontstond, worden gekenmerkt door een meer speelse stedenbouwkundige opzet. In de oorspronkelijke opzet is bij alle toegangswegen van de wijk Scheperkamp voorzien in een bijzondere ruimte. Het wegprofiel verbreedt zich tot een driehoek pleintje. Deze pleintjes zijn echter niet meer als zodanig herkenbaar omdat ze zijn ingeplant met hoog opgaand struikgewas. Bij de jongste uitbreiding in Overkamp is de verbijzondering van de entree wel herkenbaar door de hier gelegen vijver.

Het stratenpatroon van de wijk vertoont geen duidelijke oriëntatie. In deze delen van het plangebied komen veel hofjes voor en boog- of curvevormig verlopende straten. Deze stedenbouwkundige opzet heeft ertoe geleid dat woningen vaak op zij- of achtergevels van andere woningen georiënteerd zijn.



Woningen in Welgelegen en Scheperkamp

De woonbebouwing van de wijken Welgelegen en Scheperkamp bestaat hoofdzakelijk uit rijenwoningen en twee-onder-een-kapwoningen, uitgevoerd in 1, 1½ of 2 bouwlagen met een kap in wisselende richting. De woningen zijn opgetrokken in baksteen met soms houten geveldelen.

Overkamp

De wijk Overkamp in het zuidoosten van het plangebied is het laatst bebouwde deel van het gebied. De wijk is gebouwd tussen 2000-2003 en heeft een stedenbouwkundige opzet die afwijkt van de overige delen van het plangebied. De wijk wordt gekenmerkt door een aantal zeer karakteristieke plekken, waaronder een grote vijver bij de oostelijke entree van de wijk aan het Horseler, een yin/yang-vijver en bouwblokken die op een bijzondere wijze zijn vormgegeven. De ruimtelijke opzet van de oude kern van Warnsveld, met name de straten met de bebouwing uit de jaren 30 van de vorige eeuw, hebben bij het ontwerp van deze wijk als inspiratie gediend.

Anders dan het geval is bij de wijken Welgelegen en Scheperkamp, zijn in Overkamp alle straten als doorlopende straten aangelegd. De straten worden begeleid door bebouwing die strak langs een rooijlijn is gerangschikt. In het straatprofiel is veelal ruimte voor groen en bomen en de straten zijn voorzien van trottoirs.

De woningen zijn –in een aantal blokken- vormgegeven in eenzelfde stijl en kleur. Er is een grote variatie aan vormen, maar in een straat overheerst eenheid. De woningen hebben vaak steile en hoge kappen. De hoekpanden hebben een afwijkende vormgeving.

Het zuidelijk deel van de wijk (de Lange Garde) bestaat uit bebouwing rond een soort binnenruimte. De bebouwing is hier deels hoger dan in de rest van Overkamp (tot maximaal 3 lagen met een flauwe dakhelling) en uitgevoerd in sterk afwijkende kleuren.



Woningen in Overkamp en voormalige boerderij in plangebied

De voormalige boerderijen in het plangebied

Langs het Leestensepad (voorheen Leestenseweg), de Bieshorstlaan en de Kerkhofweg liggen een aantal vrijstaande woningen uit de periode dat het plangebied nog deel uitmaakte van het landelijke gebied.

De meeste van deze panden zijn voormalige boerderijen. De voormelde wegen waren in het verleden landwegen en hebben nu de functie van langzaam verkeersroute door de wijk.

2.4 Groenstructuur en water

Warnsveld is een dorp “in het groen”. De kenmerkende groene randen, die het oudere deel van het dorp begrenzen, zijn doorgezet in de nieuwere gedeelten van het dorp. Het plangebied wordt omzoomd en doorsneden door langgerekte groene zones. Deze zones begeleiden belangrijke wegen en vormen de begrenzing van de onderscheiden delen van de woongebieden. Niet alleen de wijken Welgelegen, Scheperkamp en Overkamp worden van elkaar gescheiden door groen, maar er liggen ook brede groenzones tussen het plangebied en het Warnsveld-Noord en tussen het plangebied en de wijk Zutphen-Leesten.

In Scheperkamp liggen in oost-westrichting twee langgerekte waterpartijen. Deze waterpartijen zijn middels duikers geschakeld en worden gevoed door het water dat in het verleden door de Onderlaatse en de Ooyerhoekse Laak stroomde.

Bovengenoemde groengebieden worden beschouwd als structuurbepalend groen. Ze worden niet gerekend tot de Ecologische Hoofdstructuur.

In de woonwijken zelf zijn veel kleinere groenvoorzieningen aanwezig. Vooral de buurten die in de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw zijn gebouwd kennen veel zgn. ‘snippergroen’. De voormalige gemeente Warnsveld heeft de bewoners de mogelijkheid gegeven om delen van dit groen aan te kopen of te huren. Daarbij gold veelal de voorwaarde dat de grond wel als tuin gebruikt mocht worden, maar dat er niet mocht worden gebouwd.

2.5 Verkeersstructuur

Zoals boven reeds is vermeld zijn de belangrijkste ontsluitende wegen in het plangebied de Draaiomdsdreef/Scheperdreef/Bieshorstlaan en de Ooyerdreef/Leestensedreef/Kerkhofweg. Deze wegen hebben een gebiedsontsluitende functie waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt.



Draaiomdsdreef



Leestensepad

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

Voor het fietsverkeer zijn er een aantal vrij liggende fiets- en wandelpaden door het groen aangelegd waarlangs het gehele plangebied doorkruist kan worden. Een aantal van deze paden volgen het tracé

van voormalige landwegen. Zo volgt het Leestensepad het tracé van de voormalige Leestenseweg en volgt het fietspad door Welgelegen de voormalige Ooyerhoekseweg.

Via de hoofdontsluitingswegen lopen 4 buslijnen die het plangebied verbinden met Zutphen, Vorden en Doetinchem. Alle woningen in het plangebied liggen binnen een afstand van een paar honderd meter van de meest nabij gelegen bushalte.

2.5 Winkelcentrum Dreiumme

Het winkelcentrum Dreiumme heeft door zijn functie een ruimtelijke opzet die afwijkt van die van de woongebieden. Het (winkel)centrum Dreiumme is het belangrijkste voorzieningencentrum in Warnsveld. Het ligt na de voltooiing van Warnsveld Zuid in het geografische midden van het dorp. De eerste bebouwing dateert uit het begin van de jaren '80 en in een aantal fases is het centrum verder uitgebreid. Het biedt een redelijk compleet pakket aan winkelbranches, diensten en maatschappelijke voorzieningen, zoals de bibliotheek, het sociaal-cultureel centrum De Spil en kinderopvang.



Beelden Dreiumme

De verzorgingsfunctie van de Dreiumme beperkt zich niet tot alleen Warnsveld, maar ook inwoners uit de omgeving, en met name de Zutphense wijk Leesten, maken gebruik van de hier gevestigde voorzieningen. Sterke punten daarbij zijn de goede bereikbaarheid en de gratis parkeermogelijkheden. Sinds de bouw van het winkelcentrum heeft er een geleidelijke verschuiving van de voorzieningen uit de oude dorpskom naar het centrum Dreiumme plaatsgevonden. Op dit moment zijn er in het oude centrum nauwelijks meer winkelvoorzieningen aanwezig.

In de afgelopen 5 jaar heeft een grootschalige verbouw en uitbreiding van het centrum plaatsgevonden. Met name de winkelvloeroppervlakte en het aantal woningen is daarbij sterk toegenomen. Deze uitbreiding is gepaard gegaan met een intensivering van het ruimtegebruik waarbij de bouwhoogte van de bebouwing op de hoek van de Scheperdreef en de Ooyerdreef is vergroot naar 7 bouwlagen. Daarmee is het winkelcentrum ook vanuit de omgeving beter herkenbaar geworden als een plek met een bijzondere functie in het dorp.

2.6 Overige voorzieningen

In het plangebied liggen 5 scholen, te weten 4 basisscholen en 1 middelbare scholengemeenschap. Het aantal basisscholen is twee keer zo groot als in het oude dorp, hetgeen te verklaren is uit het feit dat in Warnsveld Zuid relatief veel jonge gezinnen wonen en deze scholen tevens een deel van de vraag opvangen uit de wijk Leesten. Ten westen van het winkelcentrum Dreiumme ligt een sporthal en een fysiotherapiepraktijk. Aan het Horseler ligt een gemeenschappelijke huisartsenpraktijk (HOED "de Blikvanger").

2.7 Bedrijventerrein Lage Weide

Aan de westrand van het plangebied langs de Den Elterweg ligt het bedrijventerrein Lage Weide. Dit terrein is bestemd voor kleinschalige bedrijven die relatief weinig hinder veroorzaken. Het terrein wordt ontsloten door de gelijknamige toegangsweg die middels een rotonde is aangesloten op de Draaiomdreef. Op het terrein ligt tevens een aantal voorzieningen, te weten een vrachtwagenparkeerplaats, een gemeentewerf, een volkstuinencomplex en tennisvelden.

3. Planologisch kader

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-Zuid zijn overwegend gelegen in het Rode Raamwerk en aangewezen als bebouwd gebied 2000. Het hele plangebied maakt deel uit van het stedelijke netwerk Stedendriehoek.

Hoofddoel van het beleid voor het bestaande bebouwde gebied is het scheppen van ruimte voor alle verschillende functies in de wetenschap dat het beschikbare oppervlak beperkt is. Door vernieuwing en herstructurering (inbreiding) kan extra beslag op de nog open ruimte (uitbreiding) beperkt blijven. Door fysieke aanpassingen kan ook de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte worden verbeterd. Bij eventuele inbreiding dient zorgvuldig te worden omgegaan met de bestaande open ruimte en de aanwezige groenelementen.

Het aanbod aan woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van de bewoners. Er is vooral behoefte aan woningen voor ouderen en starters en aan landelijke en centrumstedelijke woonmilieus. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloop-bestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

Ook in bestaand bebouwd gebied dient gezocht te worden naar mogelijkheden om hemelwater af te koppelen en ter plaatse te infiltreren of tijdelijk in de directe omgeving van de bebouwing te bergen.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voornamelijk een conserverend karakter. De planregels zijn daarop gericht en bieden slechts op perceelsniveau beperkte ruimte voor intensivering van het grondgebruik. Derhalve heeft het bovenbeschreven beleidskader geen directe gevolgen voor dit bestemmingsplan.

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.

In deze visie is het grondgebied van de voormalige gemeente Warnsveld verdeeld in een aantal deelgebieden met een eigen ruimtelijke karakteristiek en is voor elk deelgebied een aantal ruimtelijke beleidsuitgangspunten geformuleerd die bij de inrichting en het beheer van het betreffende gebied in acht moet worden genomen. Het onderstaande fragment van de kaart van de structuurvisie geeft een beeld van het plangebied en de bijbehorende deelgebieden.



Het plangebied en de deelgebieden uit de Structuurvisie Warnsveld

Het plangebied maakt deel uit van de volgende deelgebieden:

- De groene buitenrand (donkergroen op de bovenstaande kaart)
- De binnenrand (roze op de bovenstaande kaart)
- Het nieuwe dorp (geel op de bovenstaande kaart)
- Doorgaande groene lijnen (aangegeven als een groene pijl)

In deze gebieden dienen de volgende kwaliteiten te worden bewaard.

De groene buitenrand en doorgaande groene lijnen

De groene buitenrand loopt langs de Den Elterweg langs de hele westelijke rand van Warnsveld, en deels ook langs de Zutphense wijk Leesten, tot aan het landhuis Ooyerhoek. Pas ter hoogte van het ziekenhuis manifesteert de bebouwing zich langs de Den Elterweg. De hele groene buitenrand wordt daarom als één samenhangend deelgebied beschouwd, waarvan het groene karakter voorop staat. Het behoud van het groene karakter van deze zone is mede gewenst om het eigen karakter van Warnsveld, ten opzichte van Zutphen te behouden.

Ter hoogte van het plangebied heeft de buitenrand door het hoog opgaande hout een dicht begroeid karakter. Dit opgaande groen vormt een geschikte omlijsting van de hier gelegen sportvoorzieningen en het volkstuinencomplex. Dat geldt minder voor het hier gelegen overlaadstation van de gemeente en de vrachtwagenparkeerplaats. Verplaatsing van deze functies is echter niet aan de orde; een meer geschikte locatie is niet voorhanden.

De groene zone loopt door langs de zuidgrens van het plangebied. Ook hier markeert een doorgaande groene lijn de grens tussen Warnsveld en Zutphen (Leesten). Deze lijn gaat als vanzelf over in de Kerkhofweg met aanliggende bebouwing. De groenzone door de wijk Scheperkamp is als het ware een aftakking van de groene buitenrand. Frappant is de zichtlijn, precies op de hoge schoorsteen van het Groot Graffel.

Het beleid dient erop gericht te zijn om deze groene zones in de toekomst te behouden.

De binnenrand

De binnenrand is de zone tussen het oude dorp en het nieuwe dorp. In de huidige situatie is het een onbebouwd gebied met infrastructuur, groen en water. In deze binnen rand liggen diverse voorzieningen waaronder het centrum Dreiumme en de sporthal. Het gebied is een verbindende schakel tussen het oude en het nieuwe dorp. Het beleid is erop gericht om de inrichting van het openbare gebied met het aanwezige groen en water zo aantrekkelijk mogelijk te maken waarbij ook de ecologische betekenis van deze zone een belangrijke rol speelt. In dat verband dient de doorgaande lijn naar het landgoed 't Poppink als groene as behouden te blijven.

Het nieuwe dorp

Het beleid voor het nieuwe dorp (de woonwijken in het plangebied) is vooral gericht op beheer van het bestaande woongebied. Ingrijpende ontwikkelingen zijn hier niet voorzien. Vanwege het woonerfachtige karakter zijn geen verkeersaantrekkende functies gewenst in de woonbuurtjes. In Overkamp is er veel aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. Ingrepen in deze buurt (bijvoorbeeld aan de woonhuizen) worden dan ook extra getoetst.

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.

Op basis van een stedenbouwkundige en architectonische analyse van de gebouwde omgeving is een verdeling gemaakt van het grondgebied van de voormalige gemeente Warnsveld in een aantal gebieden met bepaalde ruimtelijke kenmerken die het waard zijn om beschermd en eventueel hersteld en/of verder ontwikkeld te worden.

Voor de beoordeling van nieuwbouw of verbouw van bestaande panden zijn ruimtelijke criteria geformuleerd die worden gebruikt om te beoordelen hoe een bouwwerk zich verhoudt met zijn omgeving. Deze criteria verschillen per gebied en per deelgebied.

Het plangebied Warnsveld Kom-Zuid is onderverdeeld in de volgende hoofdgebieden en deelgebieden:

- Nieuwe dorp, bestaande uit de deelgebieden: Welgelegen/Scheperkamp en Overkamp,
- Binnenrand, bestaande uit de deelgebieden: wijkcentrum Dreiumme, Scholen en sporthal, bedrijventerrein Lage Weide en Draaiomdsdreef-Scheperdreef.
- Buitenrand, bestaande uit Sportterreinen en Boerderijen

Het welstandbeleid voor de wijken Welgelegen/Scheperkamp heeft een regulier karakter. Het beleid dient erop gericht te zijn om de versnippering van het groen te voorkomen. Voor bouw- en inrichtingsprojecten in de wijk Overkamp dienen naast de criteria uit de welstandsnota ook de richtlijnen uit het voor deze wijk opgestelde beeldkwaliteitsplan te worden gehanteerd.

Voor de locaties in de Binnenrand geldt een regulier welstandsniveau. De oude voormalige boerderijen en de bijbehorende erven in de buitenrand langs de Kerkhofweg en de Bieshorstlaan dienen hun karakteristieke landelijke uitstraling zoveel mogelijk te behouden.

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 Waterplan Zutphen

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd 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 Zuid is grotendeels voorzien van een gemengd rioolstelsel. Een deel van de wijk Overkamp (fase 2) is voorzien van een gescheiden 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.

3.5 Bomenbeleid

Binnen de bebouwde kom van de gemeente Zutphen is de Bomenverordening van toepassing. Bij deze verordening hoort een Groene Kaart. Op de Groene Kaart staan de hoofdboomstructuren, groene zones en monumentale bomen weergegeven. Voor de bomen die staan aangegeven op de Groene Kaart geldt dat voor het kappen van een boom een kapvergunning is vereist.

De gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders hebben de wens om de Bomenverordening en het (toekomstige) groenbeleid uit de Groenatlas te borgen in bestemmingsplannen. Dat komt voort uit het besef dat boom-/groenstructuren en groenelementen een belangrijke kwaliteit voor de gemeente vormen. Groen heeft immers een positieve uitwerking op mens en milieu, draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat, aan gezondheid, het imago van de stad, ruimtelijke samenhang en een duurzaam en gezond stedelijk milieu. Ook zorgt dat groen voor extra mogelijkheden voor integratie en sociale samenhang.



Uit: Groenatlas Zutphen 2010-2020

De wijze waarop de primaire en secundaire boom-/groenstructuren zijn vertaalslag heeft gevonden in het bestemmingsplanstaat toegelicht in paragraaf 5.4.

4. Omgevingsaspecten

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om ruimtelijke ingrepen te verrichten. Diverse wetten en beleidsregels schrijven voor dat onderzoek gedaan moet worden naar de effecten van die ingrepen op de omgeving en de belemmeringen die bepaalde omgevingsaspecten met zich meebrengen voor degenen die een ruimtelijke ingreep willen doen. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van deze omgevingsaspecten en die mogelijke randvoorwaarden die deze met zich meebrengen voor ruimtelijke ingrepen. Achtereenvolgens komen de volgende aspecten aan de orde:

- Archeologie en cultuurhistorie
- Bodem
- Water
- Flora en fauna
- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering
- Belemmeringen

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg op 1 september 2007 zijn de uitgangspunten van het Europese Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van het archeologisch erfgoed in de bodem en de verplichting om archeologische belangen tijdig te betrekken in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

De Gemeentelijke Archeologische Waarden Kaart geeft de gebieden aan met een hoge, middelhoge of lage archeologische verwachtingswaarde. Verder geeft de kaart ook gebieden aan waarvan de archeologische waarde bekend is op basis van onderzoek en gebieden waarvan de bodem verstoord is waardoor de archeologische waarden verloren zijn gegaan. Ten slotte geeft de kaart een overzicht van de archeologische monumenten.

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.

Het grootste deel van het plangebied heeft een lage verwachtingswaarde. In het centrum en het zuidwesten van het plangebied ligt een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde. Ten slotte bevinden zich in het plangebied een aantal percelen met een hoge, reeds bekende, archeologische waarde.

Volgens het gemeentelijke archeologiebeleid geldt in gebieden met een hoge verwachtingswaarde 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 het plangebied zijn enkele plekken met een hoge, bekende waarde. Aan de Bieshorstlaan aan de oostelijke rand van het plangebied liggen voorts twee locaties met een hoge verwachte waarde.

In gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde is dat het geval indien er bodemingrepen plaatsvinden in een gebied dat groter is dan 500 m² en indien de ingrepen dieper gaan dan 0,50 m onder het maaiveld. De gebieden Lage Weide, Welgelegen en het gebied tussen de Ooyerdreef en het Leestense pad zijn op de archeologische kaart aangegeven als gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde.



Legenda

 verstoord	 laag, bekende waarde
 laag, verwachte waarde	 middelhoog, bekende waarde
 middelhoog, verwachte waarde	 hoog, bekende waarde
 hoog, verwachte waarde	 zeer hoog, bekende waarde
	 Rijksmonument
 IJsselbedding	
 AMK	
 AMK & IJsselbedding	

De noordrand en het oostelijke deel van het plangebied hebben een lage verwachtingswaarde. Hier is een archeologisch vooronderzoek pas vereist bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 10.000 m² en dieper dan 0,50 m onder maaiveld.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. 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 zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

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

4.3 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 en projectbesluiten is verplicht. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in het kader van voormelde plannen en besluiten.

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.

Warnsveld Zuid is grotendeels gebouwd op relatief hoog gelegen gronden (voormalige kampen) met een hoogte van ca. 7,8 tot 8,3 m +NAP. Het grondwater onder deze gebieden ligt diep (Gt VI of VII), wat deze gebieden van nature geschikt maakt om te bebouwen. De hogere gronden worden van elkaar gescheiden door een aantal, globaal oost-west gerichte, laagten die van nature natter waren en zijn (Gt III). In het noordwesten en het zuidoosten van het plangebied is er tevens sprake van kwel.

Tot in het begin van de tweede helft van de vorige eeuw overstroomden de laaggelegen gronden in het plangebied regelmatig als gevolg van hoge waterstanden in de IJssel en de opstuwing van het water in de, nog niet "genormaliseerde" laken en beken die op de IJssel afwaterden. In het verleden bleven deze laaggelegen gebieden dan ook onbebouwd. In Warnsveld Zuid zijn deze laaggelegen gebieden ook grotendeels vrij gebleven van intensieve bebouwing. In deze gebieden zijn de groenzones en de waterpartijen aangelegd die een rol spelen in de afwatering van het gebied.

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.

Waterhuishoudkundige aspecten

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
Hoofdthema's		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering ?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA) ?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap ?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak ?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes ?	Ja
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond ?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel ?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel ?	Ja
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren ?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd ?	Ja
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied ?	Ja
Grondwater-	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een	Nee

kwaliteit	drinkwateronttrekking ?	
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel ? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water) ?	Ja Ja
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur ?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap ? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel ?	Ja Nee
Aandachtsthema's		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt ?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig ?	Nee

Nadere toelichting

Wateroverlast (oppervlaktewater)

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. In de wijk Welgelegen zijn bij de reconstructie van wegen afkoppelingsmaatregelen genomen. In de later gebouwde delen van Overkamp is het hemelwater volledig afgekoppeld.

De gemeente heeft een zogeheten afkoppelplan opgesteld, aan de hand waarvan zij uitvoering geeft 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.

Grondwateroverlast

In delen van het plangebied is sprake van kwel. Het plan laat hier geen nieuwe ontwikkelingen toe. Onderhavig plan gaat niet uit van het dempen van watergangen.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In het plangebied liggen verschillende overstorten die bij piekbelastingen lozen op het oppervlaktewater. In of nabij het plangebied liggen geen HEN- of SED-wateren. Het plangebied ligt wel in een strategisch actiegebied waarbinnen er extra inspanningen worden verricht om de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren. Het bestemmingsplan is echter een conserverend plan dat alleen de bestaande situatie vastlegt en geen nieuwe functies mogelijk maakt die een negatieve invloed op de waterkwaliteit kunnen hebben.

Volksgezondheid

Verspreid door het plangebied liggen waterpartijen. Verdrinkingsrisico's of besmettingsrisico's voor mensen zijn niet uit te sluiten. Het in het gebied aanwezige oppervlaktewater heeft overigens voldoende doorstroming om ook in het zomerseizoen van voldoende kwaliteit te zijn.

Inrichting en beheer

De waterpartijen in het plangebied zijn in beheer van het waterschap Rijn en IJssel.

Overleg met het waterschap

In het kader van de watertoets is dit bestemmingsplan voorgelegd aan het Waterschap. Op (datum) heeft het waterschap per mail bericht dat men akkoord is met de voorliggende tekst van de waterparagraaf.

4.4 Flora en fauna

Algemeen

De Flora en Faunawet schrijft voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen beschreven moet worden wat de gevolgen zijn voor flora en fauna. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijke ingreep geen schade mag worden toegebracht aan beschermde planten- en diersoorten. Duidelijk moet worden gemaakt dat er geen beschermde diersoorten worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats. In bepaalde gevallen kan ontheffing van de wet worden verleend, met name wanneer het aantasten van een aantal individuen geen gevolgen heeft voor “de gunstige staat van instandhouding van de soort”.

Toetsing van het plan aan de Flora- en faunawet

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen wettelijk beschermde natuurgebieden of gebieden die zijn aangewezen als Natura 2000-gebied.

In onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toegelaten. De bestaande groenvoorzieningen blijven gehandhaafd. Er zal derhalve geen sprake zijn van aantasting van in het gebied voorkomende planten- en diersoorten die wettelijk beschermd zijn. 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 zgn. Groene Kaart mogen niet zonder vergunning gekapt worden. Met het verlenen van kapvergunningen wordt terughoudend omgegaan. Voor gemeentelijke bomen die niet staan aangegeven op de Groene Kaart geldt het kapprotocol. 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 de functie van de omgeving waar zij staan (specifieke of algemeen groenbepalende functie) bestemd als ‘Groen’ of als ‘Verkeer’, en al dan niet aangevuld met de functieaanduiding ‘groenstructuur’.

4.5 Geluid

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 geluidgevoelige functie wordt uitgebreid, dan wordt via de bouwvergunningverlening getoetst of aan de wettelijke normen voor een aanvaardbaar binnenniveau voor geluid wordt voldaan.

4.6 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.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

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 ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid 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 zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen te worden gehanteerd. Op dit moment wordt echter wel gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving, met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen gelden in principe nog de 'Circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen' en de notitie van RIVM 'Risicoafstanden voor buisleidingen van brandbare K1, K2 en K3 vloeistoffen'. Op dit moment wordt echter wel gewerkt aan nieuwe wet- en regelgeving, met als uitvloeisel de AMvB Buisleidingen. De minister van VROM heeft geadviseerd om ten aanzien van hogedrukaardgasleidingen al uit te gaan van het nieuwe toetsingskader van deze AMvB, in plaats van de 'circulaire zonering langs hogedrukaardgasleidingen'.

Onderzoeksresultaten*Bedrijven*

In de nabijheid van dan wel binnen het plangebied van Warnsveld Kom Zuid bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een hogedrukaardgastransportleiding.

Transport gevaarlijke stoffen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich de provinciale weg N348, een doorgaande route voor transport van gevaarlijke stoffen.

Uit de resultaten zoals opgenomen in de notitie 'advies externe veiligheid bestemmingsplan Warnsveld Kom Zuid Zutphen' (d.d. 5 april 2010, zie bijlage 1) die door het Projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek is opgesteld, blijkt dat er geen sprake is van een plaatsgebonden risicocontour dan wel van een significant groepsrisico voor zowel de aardgastransportleiding als de provinciale weg. Aangezien geen nieuwe bouwtitels worden toegestaan is er geen sprake van een toename van het groepsrisico. Derhalve is een nadere verantwoording niet noodzakelijk. In de bijlage is de uitgebreidere onderbouwing zoals opgesteld door het Projectbureau externe veiligheid van de Regio Stedendriehoek opgenomen.

Ten aanzien van de reeds toegestane bedrijfslocaties is een aanvullende planregel opgenomen: "Bedrijven zijn niet toegestaan die een plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar hebben welke tot buiten de inrichtingsgrens reikt, alsmede inrichtingen als bedoeld in artikel 2, eerste lid, van het Besluit externe veiligheid inrichtingen".

4.8 Milieuzonering

Op het bedrijventerrein Lage Weide ligt een aantal kleinschalige bedrijven. De afstand tussen deze bedrijven en de meest nabijgelegen woningen in het plangebied bedraagt circa 50 meter. In de planregels is de mogelijkheid opgenomen om andere bedrijven dan de huidige op de onderscheiden locaties toe te laten. Deze bedrijven zijn opgenomen in een bedrijvenlijst, ontleend aan de brochure "Bedrijven en milieuzonering" van het VNG. De meeste bedrijven op deze lijst vallen in de milieucategorieën 1 t/m 2, dat wil zeggen categorieën van bedrijven die op een afstand van minimaal 30 meter van aaneengesloten woongebieden gesitueerd moeten worden teneinde hindersituaties te

voorkomen. Op de lijst staan 2 categorieën van bedrijven waarvoor een afstand van minimaal 50 meter tot aaneengesloten woongebieden gewenst is.

De conclusie is dat het plan voldoende garantie biedt om te voorkomen dat bewoners van omliggende woningen gehinderd worden door de bedrijven op het bedrijventerrein Lage Weide of dat de activiteiten van deze bedrijven belemmerd worden door potentiële hindersituaties.

4.9 Belemmeringen

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 uit veiligheidsoverwegingen 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.

5. Toelichting op de juridische opzet

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de bestemmingsregeling. Deze regeling is bindend voor overheid en burgers. Voorliggend plan is hoofdzakelijk conserverend van aard, het is op de eerste plaats afgestemd de bestaande functies en de bestaande bebouwing.

Onderhavig bestemmingsplan is opgezet volgens de richtlijnen van de Wro (2008) en de SVBP2008. Alle relevante informatie is zoveel mogelijk weergegeven op de verbeelding. 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 verbeelding en 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 verbeelding.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en bouw- en functieaanduidingen aangegeven. Een *bestemming* geeft aan waarvoor de gronden gebruikt mogen worden. De gebruiksmogelijkheden staan omschreven in de regels.

Het plan kent de volgende bestemmingen:

Bestemming	Artikel
Bedrijf	3
Centrum	4
Groen	5
Horeca	6
Maatschappelijk	7
Recreatie	8
Sport	9
Tuin	10
Verkeer	11
Water	12
Wonen	13
Dubbelbestemming	
Waarde – Hoog Bekende Archeologische Waarde	14
Waarde – Hoog Verwachte Archeologische Waarde	15
Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde	16
Waarde - Laag verwachte Archeologische Waarde	17
Waterstaat – Beheerszone watergang	18
Leiding - Hoogspanningsverbinding	19

Een *dubbelbestemming* wordt gegeven als er, naast de primaire bestemming, ook andere belangen spelen die moeten worden geregeld en die beperkingen kunnen stellen aan het gebruik dat volgens de 'eerste' bestemming is toegestaan. In onderhavig plan gaat het om de dubbelbestemming van een

hoogspanningsverbinding, een gebied met (middelhoge) archeologische verwachtingswaarde en de beheerszone langs een A-watergang. Een dubbelbestemming kent een “voorrangsregeling”, wat inhoudt dat er nadere bepalingen of beperkingen kunnen worden gesteld aan de primaire bestemming. Bij een beheerszone langs een watergang moet bijvoorbeeld eerst toestemming worden gevraagd aan de waterbeheerder alvorens kan worden gebouwd of werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Aanduidingen

Een aanduiding is een teken op de plankaart (aangegeven met een code). Met een aanduiding kunnen nadere aanwijzingen gegeven worden voor het gebruik of het bouwen.

5.3 Opzet van de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: 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 is overeenkomstig de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008) in beginsel 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;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

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

De regels kennen drie 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 regels vormen een set algemene regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan uit een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

In de Bouwverordening zijn ook voorschriften van stedenbouwkundige aard opgenomen. In de algemene bouwregels worden deze, met uitzondering van de aangegeven onderwerpen, niet van toepassing verklaard.

De afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen bij een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Het gaat om beperkte afwijkingen van maatvoeringen en de bouw van kleine gebouwen zoals transformatorhuisjes. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die gelden voor het afwijken bij een omgevingsvergunning.

Overgangs- en slotbepaling

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan. De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen. In de slotregel wordt de naam van het plan aangehaald.

5.4 De bestemmingen

Bedrijf

Deze bestemming is gegeven aan een aantal bedrijven op het bedrijventerrein Lage Weide en het hoveniersbedrijf aan de Kerkhofweg. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bestaande bedrijven en overige bedrijven toegelaten die in de bedrijvenlijst bij het plan zijn opgenomen. Het betreft hier voornamelijk bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2, dat wil zeggen bedrijven die goed inpasbaar zijn in woongebieden. Voor de verschillende hoofdcategorieën van bedrijven zijn parkeernormen in de regels opgenomen. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels om mogelijk te maken om bedrijven toe te laten die niet op de bedrijvenlijst zijn opgenomen, mits de milieuhinder niet groter is dan die van genoemde bedrijven. Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om bedrijven in een hogere milieucategorie toe te laten, mits is aangetoond dat het bedrijf in kwestie goed kan worden ingepast in de bestaande omgeving.

Centrum

Het winkelcentrum Dreiumme is voorzien van de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming zijn winkels, kantoren, lichte horeca, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen in combinatie met gestapelde woningen toegelaten. Verder liggen binnen deze bestemming de bijbehorende parkeerplaatsen. Voor de verschillende delen van de bebouwing zijn bouwvlakken bepaald waarbinnen de hoofdgebouwen dienen te worden gebouwd. Van elk bouwvlak is de maximale bouw- en goothoogte op de verbeelding weergegeven.

Groen

Deze bestemming is gegeven aan de belangrijke groenelementen in het plangebied, dat wil zeggen de parkstroken langs de waterpartijen, plantsoenen, boomgroepen en bermen langs wegen en vrijliggende wandel- en fietspaden. Kleine groenelementen die deel uitmaken van de bestaande infrastructuur van wegen en parkeervoorzieningen zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer'.

In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken, niet-zijnde gebouwen, ten behoeve van deze bestemming. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd. Binnen de bestemming 'Groen' liggen een geluidswal en een geluidscherm. Deze zijn met een specifieke aanduiding op de verbeelding weergegeven.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning van de regels af te wijken voor de aanleg van parkeervoorzieningen en verhardingen ten behoeve van fiets- en wandelpaden. Voor een aantal werken en werkzaamheden geldt een omgevingsvergunning, onder andere voor het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden.

De primaire en secundaire boom-/groenstructuren uit de Groenatlas van de gemeente Zutphen zijn binnen de bestemming 'Groen' nader aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstructuur'. Aan deze functieaanduiding is een omgevingsvergunning gekoppeld. De functieaanduiding komt ook voor binnen de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Sport'.

Horeca

Aan de Lage Weide ligt een horecavoorziening (snackbar). Het terrein waarop het bouwwerk staat heeft de bestemming 'Horeca'. Op de betreffende grond is uitsluitend een lichte horecafunctie toegestaan.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming worden veranderd in de bestemmingen 'Bedrijf' of 'Maatschappelijk'.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming liggen de scholen, de sporthal, de huisartsen-/fysiotherapiepraktijk aan het Horseler en de milieustraat aan de Lage Weide. De hoofdgebouwen zijn toegelaten binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak mag niet worden gebouwd, met uitzondering van fietsenstallingen.

Recreatie

Deze bestemming is gegeven aan het complex van volkstuinten aan de Lage Weide. Binnen deze bestemming is het mogelijk om kleinschalige bergingsruimten te bouwen om het tuingereedschap op te kunnen ruimen.

Sport

De tennisvelden en de speelvelden aan de Lage Weide hebben de bestemming 'Sport' gekregen. Het tenniscomplex is voorzien van een bouwvlak ten behoeve van het clubgebouw.

Tuin

De gronden vóór de voorgevelrooilijn van de woningen hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd, tenzij het gaat om kleine uitbouwen van de woningen in de vorm van erkers, balkons, entreeportalen et cetera. Er is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen. Met deze beperkte bouwregeling kan het gewenste ruimtelijke beeld aan de voorzijde en de zijkant van de betreffende woningen worden gegarandeerd.

De bestemming 'Tuin' is tevens gegeven aan zijtuinen die grenzen aan de openbare weg. Dat betekent dat in deze zijtuinen geen aan- of bijgebouwen mogen worden gebouwd. Reden hiervoor is de wens om het ruimtelijk beeld en het huidige straatprofiel te bewaren. De grens van de bestemming 'Tuin' ligt in het verlengde van de voorgevel van de woningen die daar haaks op staan. De zijtuinen mogen wel worden afgeschermd met een erfafscheiding van maximaal 2 meter hoog.

In zijtuinen die grenzen aan het openbaar groen heeft bebouwing minder invloed op het ruimtelijk beeld. Deze zijtuinen zijn niet afzonderlijk als 'Tuin' bestemd, maar vallen onder bestemming 'Wonen'. Dit geldt ook in enkele situaties waar in het verleden reeds op legale wijze (d.w.z. met een vrijstelling of ontheffing) in de zijtuin is gebouwd.

Binnen het gebied komen op diverse plaatsen woningen voor met een aangebouwde berging/portaal aan de voorzijde van de woning. Bij deze woningen is deze wijze van bouwen met een specifieke bouwaanduiding aangegeven. De hoogte van deze aanbouwen is beperkt.

Verkeer

Binnen deze bestemming liggen de wegen en straten die een verkeers- en/of verblijfsfunctie hebben. Verder is deze bestemming gegeven aan de vrijliggende wandel- en fietspaden, de parkeervoorzieningen die in het openbare gebied gelegen zijn en aan de vrachtwagenparkeerplaats aan de Lage Weide. Binnen de bestemming zijn infiltratievoorzieningen voor het hemelwater en kleine groenelementen toegelaten.

Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, niet-zijnde gebouwen.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor de waterhuishouding, meer in het bijzonder de aanwezige waterpartijen, inclusief oevers en taluds. In deze bestemming zijn ook steigers toegelaten.

Wonen

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

- [vrij] vrijstaande woningen
- [tae] twee-aaneen woningen (halfvrijstaande en geschakelde woningen)
- [aeg] aaneengebouwde woningen (rijenwoningen)
- [gs] gestapelde woningen

Daarnaast is op de verbeelding aangegeven dat aan Het Horseler een woonwagenstandplaats is toegelaten met maximaal 6 standplaatsen.

Binnen de bestemming 'Wonen' kunnen in beginsel twee vlakken worden onderscheiden:

- het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw (de woning zelf) kan worden gebouwd;
- het gedeelte achter het hoofdgebouw (achtererf). Hier mogen uitbreidingen van het hoofdgebouw worden gebouwd in de vorm van aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen.

De hoofdgebouwen dienen binnen in het bouwvlak te worden gebouwd. De diepte van het bouwvlak is op de verbeelding aangegeven, evenals de toegestane goothoogte en bouwhoogte. 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', zoals hiervoor 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 60 m². Van deze maatvoering kan worden afgeweken met behulp van in de planregeling opgenomen afwijkingsregels.

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 verbeelding 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 halfvrijstaande woningen dient één zijde vrij te blijven van aan- en uitbouwen of bijgebouwen. Dat wil zeggen dat aan één zijde een bebouwingsvrije afstand dient te worden bewaard van ten minste 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

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.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is gegeven aan die delen van het plangebied die in een gebied liggen met een (middelhoge of hoge) archeologische verwachtingswaarde. Ook is er een aantal plekken met een hoge, bekende waarde. Artikel 14 tot en met 17 regelt – afhankelijk van de archeologische waarde - dat voor bepaalde bodemingrepen eerst een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend, wordt van de aanvrager verlangd dat hij een rapport overlegt waarin onderzoek is gedaan naar de archeologische waarden.

Waterstaat – Beheerszone watergang (dubbelbestemming)

Deze dubbelbestemming is gelegd op zones langs de A-watgangen, die in beheer zijn bij het waterschap. De regeling creëert een voorrangregeling voor de bescherming van de waterstaatsbelangen ten opzichte van de onderliggende (basis)bestemming.

Dat betekent dat alvorens kan worden gebouwd (gebouwen of bouwwerken) of andere werken of werkzaamheden kunnen plaatsvinden, eerst advies ingewonnen dient te worden bij de beheerder, in casu het waterschap.

Leiding Hoogspanningsverbinding (dubbelbestemming)

In de regels van deze dubbelbestemming is een voorrangregeling 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 gebruiks- en

bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende (basis)bestemmingen worden hierdoor beperkt en zijn pas mogelijk na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

6. 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.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inspraak en overleg

Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan voert de gemeente op basis van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 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 VROM-Inspectie, Alliander namens Tennet, Waterschap Rijn en IJssel, de provincie Gelderland, Vitens en Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen over het plan te hebben. Van de overige instanties zijn geen reacties ontvangen.

Voor een overzicht van de reacties en het antwoord van de gemeente wordt verwezen naar de "Nota inspraak- en overlegnota bestemmingsplan Warnsveld Kom Zuid", die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan "Warnsveld Kom Zuid" heeft van 2 juni 2011 tot en met 13 juli 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is men in de gelegenheid gesteld in te spreken op het plan. Daarnaast heeft op 8 juni 2011 een informatiemiddag plaatsgevonden. Er zijn twee inspraakreacties bij het college van burgemeester en wethouders ingediend.

Voor een overzicht van de reacties en het antwoord van de gemeente wordt verwezen naar de "Nota inspraak- en overlegnota bestemmingsplan Warnsveld Kom Zuid" die als bijlage bij de toelichting is gevoegd.

7.2 Zienwijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 november 2011 en nogmaals vanaf 16 februari 2012 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad in te dienen. Van deze mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt.

