

Braamkamp 147, 7206HG ZUTPHEN (44375)



Tussenwoning
Woning met ondergrond, erf en tuin aan de Braamkamp 147 te Zutphen



Beschrijving

Het woonhuis met ondergrond, erf en tuin, plaatselijk bekend Braamkamp 147 te 7206 HG Zutphen, kadastraal bekend gemeente Zutphen sectie N nummer 1012, groot één are en vijf en zestig centiare (1 a en 65 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	Tussenwoning
Perceeloppervlakte	165 m ²
Bezichtiging	De mogelijkheid wordt onderzocht, als een en ander duidelijk is, dan wordt dat hier vermeld.
Soort eigendom	Vol eigendom
Gebruik	Bewoond
Kadastrale omschrijving	gemeente Zutphen, sectie N, nummer 1012.

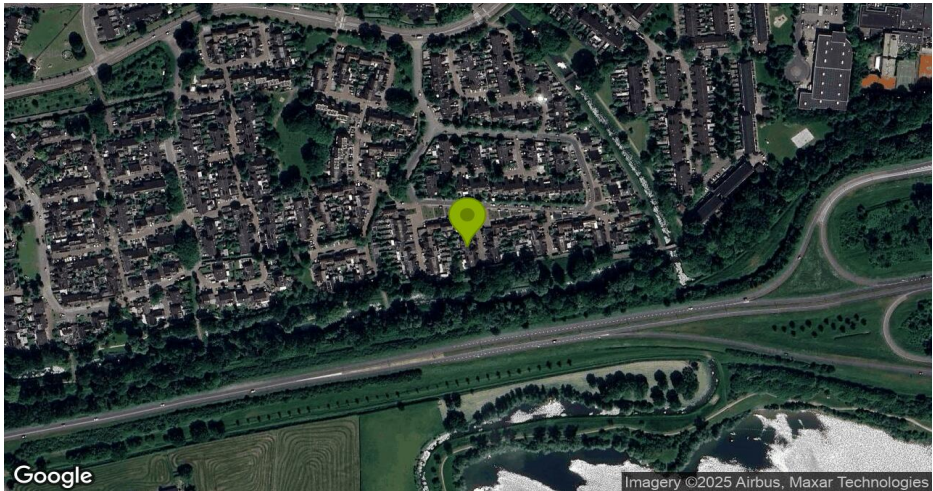


Financieel

Lasten

Indicatie kosten veiling € 6.039,00 (per 26-11-2019 om 09:25 uur)





Kadastrale kaart

44375-kadastralekaart7206Braamkamp.pdf

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: WebservicesNL



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Overige topografie

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

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Zutphen

N

1012

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

44375_Verbeelding Zuidwijken.pdf

Legenda

Enkelbestemmingen

- AW Agrarisch met waarden
- BAW Bedrijf - Nutsvoorziening
- GD Gemeind
- G Groen
- M Maatschappelijk
- R Recreatie
- T Tuin
- V Verkeer
- VAB Verkeer - Verrijfsgebied
- WA Water
- W Wonen

Dubbelsystemen

- Waarde - Hoog Bekende Archeologische Waarde
- Waarde - Laag Vervachte Archeologische Waarde
- Waarde - Middelhoog Vervachte Archeologische Waarde
- Waterstaat - Waterkering

Aanduidingen

- bouwlak
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
- overige zone - ehs verweving
- overige zone - natura 2000
- Plangrens
- Veiligheidszone - lpg

Verklaring
GBKN

Aanduidingen

- brug
- onderwijs
- religie
- specifieke vorm van groen - groenstructuur
- specifieke vorm van wonen - zorgappartementen

- aaneengebouwd
- bijgebouwen
- gestapeld
- onderdoorgang
- specifieke bouw aanduiding - galerij
- specifieke bouw aanduiding - garageboxen
- specifieke bouw aanduiding - loopbrug
- twee-aaneen
- vrijstaand



maximum bouwhoogte (m)
maximum goothoogte (m)

Zutphen

KC / O

Projectnaam:
**BESTEMMINGSPLAN
ZUIDWUKEN**

Onderwerp:
NL.IMRO.0301.1.p0900Zuidwukjen

Vastgesteld

Gemeente d.d.:

Namen:	Locaties:
Verzoeker:	17-11-2023
Overname:	10-04-2023
Vastgesteld:	10-07-2023

Adelings Kerncontact, Team Omgeving

Besluitnemer: 3. Gemeente 2. 2021 DN, Zutphen

E-mail: info@zutphen.nl, info@nrc. www.zutphen.nl

GEMEENTE ZUTPHEN

gereguleerd:	detail:	gereguleerd:	detail:
RMP	01-07-2013	MS	A - 3
			n.v.l.

Modulnummer:

Legenda

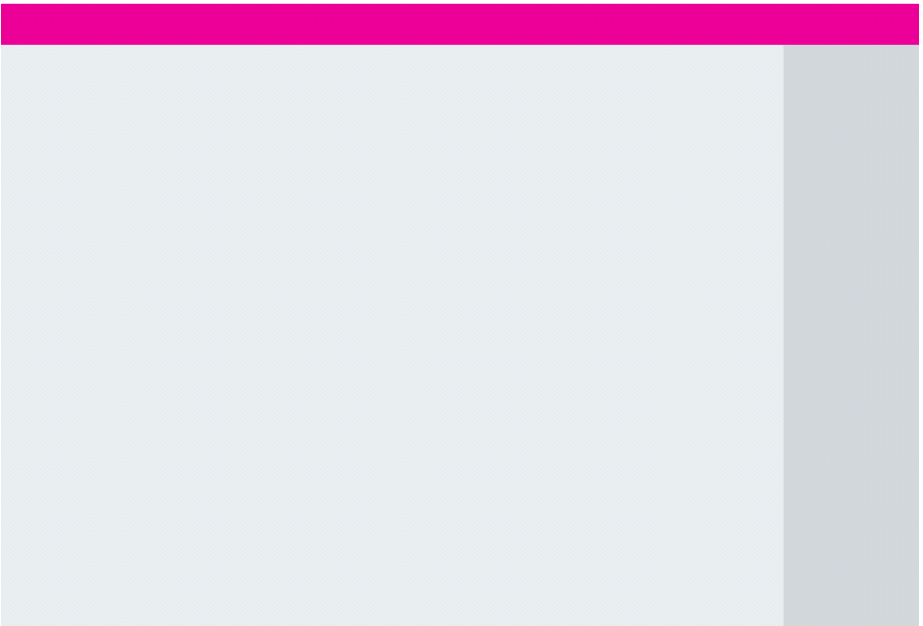
Bijlage

44375_Regels Zuidwijken.pdf



ZUIDWIJKEN

gemeente Zutphen



Status	vastgesteld
IDN	NL.IMRO.0301.bp0900Zuidwijken-vs01
Plantype	bestemmingsplan
Plandatum	01-07-2013

INHOUDSOPGAVE

regels	2
hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
artikel 1 Begrippen	3
artikel 2 Wijze van meten	7
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	7
artikel 3 Agrarisch met waarden	7
artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening	9
artikel 5 Gemengd	10
artikel 6 Groen	10
artikel 7 Maatschappelijk	12
artikel 8 Recreatie	13
artikel 9 Tuin	13
artikel 10 Verkeer	14
artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied	16
artikel 12 Water	17
artikel 13 Wonen	17
artikel 14 Waarde - Hoog Bekende Archeologische Waarde	20
artikel 15 Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde	22
artikel 16 Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde	25
artikel 17 Waterstaat - Waterkering	28
hoofdstuk 3 Algemene regels	28
artikel 18 Algemene gebruiksregels	28
artikel 19 Algemene aanduidingsregels	28
artikel 20 Algemene afwijkingsregels	31
artikel 21 Algemene wijzigingsregels	32
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	32
artikel 22 Overgangsrecht bouwwerken	32
artikel 23 Overgangsrecht gebruik	33
artikel 24 Slotregel	33
toelichting	34

REGELS

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.2 plan

het bestemmingsplan Zuidwijken, NL.IMRO.0900.zuidwijken-vs01, van de gemeente Zutphen.

1.3 verbeelding

- a. analoge verbeelding: de verbeelding van het bestemmingsplan "Zuidwijken", bestaande uit 2 kaartblad(en) met het nummer NL.IMRO.0900.zuidwijken-vs01;
- b. digitale verbeelding: een verbeelding van het bestemmingsplan "Zuidwijken", met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0900.zuidwijken-vs01.

1.4 aanbouw

een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.5 aan-huis-verbonden beroep

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

1.6 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.

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.8 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, met uitzondering van boomteelt, en/of het fokken en houden van dieren, eventueel in combinatie met training;

1.9 ambachtelijk bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

1.10 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

1.11 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.12 bebouwingsvlak

een door bebouwingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze regels bepaalde gebouwen mogen worden gebouwd.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.16 bijgebouw

een gebouw ten dienste van een groter genot van het hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, schuurtjes, bergingen, tuinhuisjes en huisdierverblijven.

1.17 blok

twee of meer aaneengesloten woningen en/of andere gebouwen.

1.18 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.19 bouwlaag

de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een onder- huis, zolderverdieping of vliering worden hier niet onder begrepen.

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.25 consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van een dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de 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 inachtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijdschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker,

loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges etc.), adviseurs, kantooractiviteiten en glazenwasser.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren, zoals reisbureaus, bankfilialen, kapsalons, wasserettes, eventueel met bijbehorende kantoren, werkplaatsen en magazijnen.

1.28 eengezinshuis

een gebouw, dat bestaat uit één woning.

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 gestapelde woningen

woningen in een gebouw, dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, met de daarbij behorende bergingen.

1.31 groothandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of afleveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of aan personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.32 hoofdgebouw

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.33 horeca - categorie 1

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.34 horeca - categorie 2

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafeteria, lunchroom en ijssalon.

1.35 kantoor

een gebouw, dat door indeling en inrichting is bestemd te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

1.36 landschappelijke waarde

belang in geomorfologisch (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch

opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen.

1.37 maatschappelijke en culturele voorzieningen

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

1.38 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening.

1.39 natuurwaarde

belang in botanisch, ornithologisch en algemeen zoölogisch opzicht en verder met geologische en bodemkundige waarde, waarbij met name de onderlinge samenhang (ecologie) van belang is.

1.40 omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.41 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.42 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan een 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 plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw.

1.43 praktijkruimte

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor beoefenaren van vrije (aan huis gebonden) beroepen, zoals medische, para-medische, administratieve en daarmede gelijk te stellen beroepen of bedrijven.

1.44 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.45 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische en/of pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parencub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.46 straatmeubilair

verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, kunstwerken, speeltoestellen, en draagconstructies voor reclame alsmede telefooncellen,abri's, en bouwwerken voor kleinschalige (openbare) nutsvoorzieningen.

1.47 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

1.48 woning

een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.49 zorgappartementen

een (verzameling van) gebouw(en) bedoeld voor (zelfstandige wonende) personen waar zorg(voorzieningen), zorgondersteunende infrastructuur en maatschappelijke en medische voorzieningen worden aangeboden.

artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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.

2.3 de 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.

2.4 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.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de grondoppervlakte

van een bouwwerk dan wel de projectie daarvan wordt horizontaal gemeten, buitenwerks en 1 m boven peil.

2.7 de diepte van een gebouw

wordt buitenwerks gemeten van de voorgevel tot de achtergevel op 1 m boven peil en waarbij de grootste maat (gemeten evenwijdig aan één van de zijgevels) bepalend is.

2.8 de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens.

2.9 de bebouwde oppervlakte

van een bouwperceel, bouwvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

- b. hobbymatig agrarisch gebruik;
- c. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en/of natuurwaarden, zich uitende in:
 - 1. bos, houtwallen, struwelen, weg- en erfbeplanting;
 - 2. hoogteverschillen en bodemreliëf;
 - 3. openheid en doorzichten;
 - 4. rust;
 - 5. onverharde wegen;
 - 6. waterhuishoudkundige situatie;
- d. waterstaatkundige doeleinden, zoals de berging en afvoer van water, ijs en sedi-ment;
- e. extensieve dagrecreatie met bijbehorende wegen en paden;
- f. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- g. met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend de bestaande gebouwen zijn toegestaan;
- b. herbouw en/of nieuwbouw van gebouwen is uitsluitend toegestaan in verband met het teniet gaan van gebouwen ten gevolge van een calamiteit;
- c. gebouwen en teeltondersteunende voorzieningen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m;
- b. het is niet toegestaan om een bestaand bouwwerk geheel of gedeeltelijk te herbouwen op, dan wel geheel of gedeeltelijk te verplaatsen naar een andere dan de bestaande locatie;
- c. het is niet toegestaan om de bestaande bouwwerken te vervangen door één nieuw bouwwerk, dan wel door een kleiner aantal bouwwerken dan het bestaande aantal.

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 Strijdigheid

Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval verstaan een gebruik van gronden ten behoeve van:

- a. niet-grondgebonden agrarisch bedrijvigheid;
- b. opgaande teelten en het toelaten van opgaande gewassen gedurende de maanden november tot en met maart.

3.3.2 Uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 3.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken, en werkzaamheden een vergunning krachtens de

Waterwet is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en aanbrengen van beschoeiingen en puinstorringen;
- b. het verwijderen en aanbrengen van hoogopgaande beplantingen;
- c. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- d. aanleggen, vergraven, verruimen en dempen van poelen, kolken en watergangen;
- e. aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en oppervlakteverhardingen;
- f. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telefooncommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.4.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en/of natuurwaarden in het algemeen en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.4.3 Advies

De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de waterbeheerder.

3.4.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.4.1 is nodig voor:

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

artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
- c. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals groen, verhardingen, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale bouwhoogte' op de verbeelding is aangegeven.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- b. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

artikel 5 Gemengd

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. één horecabedrijf in de categorie 1 en/of 2;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
- f. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals groen, verhardingen, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte ten dienste van de horecafunctie bedraagt maximaal 200 m²;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

artikel 6 Groen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parken, plantsoenen, groenvoorzieningen;

- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug' bruggen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' het behoud en herstel van hoofd- en nevgroenstructuren;
- g. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
- j. voet en fietspaden;
- k. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gebouwen worden uitsluitend gebouwd ten behoeve van het beheer en onderhoud en nutsvoorzieningen;
- b. de inhoud bedraagt maximaal 25 m³;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 m.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 9 m.
- b. de bouwhoogte van de bouwwerken ter plaatsen van de aanduiding 'brug' bedraagt maximaal 5 m;
- c. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

6.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.3.1 Verbod

Het is verboden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen van gronden;
- b. het kappen van bomen;
- c. het aanbrengen van straatmeubilair.

6.3.2 Weigeringsgrond

De in artikel 6.3.1 genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de groenstructuur onevenredig wordt aangestast en het behoud, herstel, ontwikkeling, de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed.

6.3.3 Advies

De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de adviseur groen van de gemeente.

6.3.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 6.3.1 is nodig voor:

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

artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'religie' uitsluitend religieuze voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' uitsluitend onderwijsinstellingen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
- f. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen zoals groen, speelvoorzieningen, verhardingen, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 onder a voor het oprichten van gebouwen buiten het bouwvlak, waarbij de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen ten hoogste 50 m² mag bedragen, en onder de voorwaarden dat:

- a. grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het bijbehorende bouwperceel;

- b. de hoogte van de gebouwen maximaal 3 m mag bedragen.

artikel 8 Recreatie

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het houden van recreatieve bijeenkomsten;
- b. dansscholen en andere inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het dansen;
- c. sportscholen en sporthallen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het beoefenen van recreatieve sport;
- d. muziekscholen en muzieklokalen alsmede andere gebouwen die geheel of gedeeltelijk zijn ingericht of worden gebruikt voor het leren en beoefenen van muziek;
- e. sauna's, badinrichtingen en dergelijke;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder wadi's;
- h. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen zoals groen en verharding.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

artikel 9 Tuin

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de bestaande bijgebouwen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' een galerij met daaronder parkeerplaatsen

- en/of de bestaande bijgebouwen;
- d. de bestaande gebouwde entrees van de aangrenzende hoofdgebouwen;
- e. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
- f. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop is het herbouwen van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' en een galerij ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw of de galerij niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
- b. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan. Uitzondering hierop is het herbouwen van bestaande overkappingen en/of carports onder de voorwaarden dat:
 - 1. de bouwhoogte en oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte en oppervlakte, en;
 - 2. de overkapping of carport op dezelfde plek wordt herbouwd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 voor het bouwen van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:

- a. de diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1,5 m;
- b. de afstand tot de openbare weg bedraagt minimaal 2 m;
- c. de hoogte van de luifel of erker mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 m, van het hoofdgebouw en de hoogte mag maximaal 4,5 m bedragen.

artikel 10 Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer zoals wegen, straten en voet- en fietspaden, voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. groenvoorzieningen;

- c. kunstobjecten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' bruggen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' het behoud en herstel van hoofd- en nevgroenstructuren;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
- h. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud bedraagt maximaal 25 m³;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten bedraagt maximaal 16 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. de bouwhoogte van de bouwwerken ter plaatsen van de aanduiding 'brug' bedraagt maximaal 5 m;
- f. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan;
- g. Voor het bouwen boven een weg geldt, dat niet lager gebouwd mag worden dan:
 1. 4,2 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,5 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
 2. 2,2 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;
 3. een en ander voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt.

10.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.3.1 Verbod

Het is verboden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur', zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen van gronden;
- b. het kappen van bomen;
- c. het aanbrengen van straatmeubilair.

10.3.2 Weigeringsgrond

De in artikel 10.3.1 genoemde vergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden de groenstructuur onevenredig wordt aangestast en het behoud, herstel, ontwikkeling, de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed.

10.3.3 Advies

De omgevingsvergunning wordt pas verleend nadat advies is gevraagd aan de adviseur groen van de gemeente.

10.3.4 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 10.3.1 is nodig voor:

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

artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer zoals wegen, straten en voet- en fietspaden, voornamelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. speelvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijgebouwen behorende bij een woning;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' een galerij met onderdoorgang;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' een overdekte loopbrug;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' garageboxen voor het stallen van voertuigen;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
- l. bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor nutsgebouwen:
 - 1. de inhoud bedraagt maximaal 25 m³;
 - 2. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen':
 - 1. de bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven aanduidingsvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- c. ter plaatsen van de specifieke bouwaanduiding - loopbrug' mag een overdekte loopbrug worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen van de loopbrug en vrije ruimte onder de loopbrug gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- d. ter plaatsen van de 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' zijn garageboxen toegestaan onder de voorwaarde dat:
 - 1. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;

2. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt maximaal 10 m;
- b. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten bedraagt maximaal 16 m;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten bedraagt maximaal 5 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m;
- e. het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan;
- f. voor het bouwen boven een weg geldt, dat niet lager gebouwd mag worden dan:
 1. 4,2 m boven de hoogte van de rijweg, met inbegrip van een strook van 0,5 m breedte ter weerszijden van die rijweg;
 2. 2,2 m boven de hoogte van een ander deel van de weg;
 3. een en ander voor zover de veiligheid van de gebruikers van de weg niet in gevaar komt;
- g. in afwijking van hetgeen beschreven onder f, dient ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - galerij' onder de galerij een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen van de onderdoorgang minimaal gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- h. in afwijking van hetgeen beschreven onder f, dient ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - loopbrug' onder de overdekte loopbrug een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen van de onderdoorgang minimaal gelijk zijn aan de bestaande afmetingen.

artikel 12 Water

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, aanvoer en afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b. taluds en groenvoorzieningen;
- c. wegen en paden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'brug' bruggen;
- e. bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden opgericht.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 1 m;
- b. in afwijking van hetgeen onder a bedraagt de bouwhoogte van de bouwwerken ter plaatsen van de aanduiding 'brug' maximaal 5 m.

artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgappartementen': zorgappartementen;
- c. aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
- d. aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' uitsluitend garageboxen voor het stallen van voertuigen;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' een galerij met daaronder parkeerplaatsen en/ of de bestaande bijgebouwen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' een onderdoorgang voor wegen, fiets- en voetpaden;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
- l. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen en verhardingen;
- m. bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen woningen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen woningen uitsluitend halfvrijstaand of vrijstaand worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woningen uitsluitend aaneen of geschakeld worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgappartementen' mogen uitsluitend zorgappartementen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gerealiseerd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' dient een galerij te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- j. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter;
- k. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

13.2.2 Aan- en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 50 m², met dien verstande dat:

1. het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak maximaal 50% bedraagt;
2. de minimale onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten grondoppervlakte minimaal 25 m² bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, is ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het bouwen van bestaande aan- en uitbouwen toegestaan onder de voorwaarden dat:
 1. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
 2. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.
- c. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - galerij' is het herbouwen van bestaande aan- en uitbouwen bijgebouwen toegestaan onder de voorwaarden dat:
 1. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
 2. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.
- d. de afstand van de gebouwen tot (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens bedraagt minimaal 3 m;
- e. de diepte van uitbreidingen van de woningen, gemeten vanuit de achtergevel van een woning, bedraagt maximaal 3 m;
- f. de hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- g. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - garageboxen' zijn garageboxen toegestaan onder de voorwaarden dat:
 1. de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
 2. het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen gelijk zijn aan de bestaande afmetingen.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - galerij' dient een onderdoorgang vrijgehouden te worden waarbij de afmetingen gelijk zijn aan de bestaande afmetingen;
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing ter plaatse van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 1 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 2 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair bedraagt maximaal 10 m;
- f. de bouwhoogte van pergola's bedraagt maximaal 2,7 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en carports bedraagt maximaal 20 m².
- i. ter plaatsen van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een onderdoorgang te worden gerealiseerd, waarbij de afmetingen minimaal gelijk zijn aan de bestaande afmetingen.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2.2 voor:

- a. de bouw van een uitbreiding aan de woning, waarbij de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- b. de bouw van uitbreidingen van de woonruimte dan wel bijgebouwen tot een gezamenlijke grondoppervlakte van 50 m², mits dit op grond van sociale dan wel medische indicatie noodzakelijk is;

- c. de bouw van een aanbouw, waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 m.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten toegestaan, onder de voorwaarden dat:

- a. geen gebruik plaatsvindt dat vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
- d. ten hoogste 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m² in gebruik mag zijn;
- e. geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt.

artikel 14 Waarde - Hoog Bekende Archeologische Waarde

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Hoog Bekende Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van nieuwe bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heikwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of; de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstering te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 - 3. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

14.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 14.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 14.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

14.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 50 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 50 m², met uitzondering van nieuwe kelders.

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 14.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heikwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

14.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, 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;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

14.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 14.5.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
2. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

14.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemversterking leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

14.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde – Hoog Bekende Archeologische Waarde', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

artikel 15 Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Laag Verwachte Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van nieuwe bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van (een) bouwwerk (en) groter dan 10.000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, aldoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

15.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 15.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 15.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

15.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

15.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 15.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 10.000 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt

dan 10.000 m², met uitzondering van nieuwe kelders.

15.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

15.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 15.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 10.000 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

15.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

15.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, 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;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

15.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 15.5.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

15.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

15.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 15.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde – Laag verwachte Archeologische Waarde', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

artikel 16 Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van nieuwe bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heikwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;

de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;

3. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

16.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 16.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 16.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

16.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 16.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 500 m², met uitzondering van nieuwe kelders.

16.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heikwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband

houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

16.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 500 m²;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, 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;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

16.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 16.5.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

16.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

16.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 16.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een

omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde – Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

artikel 17 Waterstaat - Waterkering

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

17.2 Bouwregels

Het bouwen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen is, voor zover voor dat bouwen een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in artikel 17.1 bedoelde gronden is, voor zover voor het uitvoeren van die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een vergunning krachtens de keur van het Waterschap is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning.

hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 18 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

1. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
2. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van een of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
3. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
4. het gebruik van recreatiewoningen ten behoeve van permanente bewoning.

artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 ehs verweving

19.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatsen van de aanduiding 'ehs verweving' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden.

19.1.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- en gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatsen van de aanduiding 'EHS verweving' wordt niet genomen indien sprake is van significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied geen belemmeringen vormt

voor het nemen van dat besluit:

- a. voor zover mitigerende maatregelen deze aantasting te niet doen, of:
- b. voor zover wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid of het verlenen van een omgevingsvergunning is van groot openbaar belang;
 2. er is geen alternatief voor de voorgenomen omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid;
 3. de aantasting wordt zoveel mogelijk beperkt door mitigerende maatregelen;
 4. voor zover de aantasting niet door mitigerende maatregelen wordt beperkt, worden hiervoor compenserende maatregelen getroffen.

19.1.3 Advies

Een in het plan opgenomen bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouw- of gebruiksregels of bij omgevingsvergunning bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden toe te staan, of een wijzigingsbevoegdheid, dat een significante aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities van het gebied tot gevolg heeft, wordt niet eerder verleend respectievelijk toegepast dan nadat advies is gevraagd aan een onafhankelijk deskundige op het gebied van natuur en landschap.

19.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

19.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. voor nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt, dat in afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen alleen ten behoeve van deze bestemming mag worden gebouwd;
- b. nieuwe gebouwen mogen niet worden gebouwd;
- c. bouwhoogte van nieuwe bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

19.2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 19.2.2 voor het bouwen overeenkomstig de daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. de afwijking niet leidt tot een groter risico op grondwaterverontreiniging;
- b. advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

19.2.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 19.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;

2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
 4. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 6. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- b. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.2.4 onder a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen het risico op grondwaterverontreiniging toeneemt.
- c. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.2.4 onder a wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.
- d. Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 19.2.4 is nodig voor:
1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

19.2.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' ' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien als gevolg een besluit van de provincie Gelderland de drinkwaterwinning in het gebied wordt beëindigd waarmee de noodzaak voor een grondwaterbeschermingsgebied dien ten gevolge vervalt.

19.3 natura 2000

19.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'natura 2000' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied.

19.3.2 Specifieke gebruiksregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'Natura 2000' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit geen aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied tot gevolg heeft.

19.4 Veiligheidszone - lpg

19.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met een LPG-installatie.

19.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen (artikelen 3 tot en met 13) zijn op de in artikel 19.4.1 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

19.4.3 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.4.2 voor het toestaan van gebouwen ten behoeve van de in artikel 19.4.1 bedoelde functies, mits ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

19.4.4 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het verplaatsen of verkleinen van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'veiligheidszone - lpg' in verband met het verplaatsen van het LPG-vulpunt c.q het verkleinen van de LPG-doorzet, mits het woon- en leefmilieu van de aangrenzende gronden niet verslechtert;
- b. het verwijderen van de op de verbeelding aangegeven aanduiding 'veiligheidszone - lpg', mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de LPG-installatie wordt beëindigd.

artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 m wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- d. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje maximaal 60 m³ bedraagt;
 2. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt.
- e. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 6 m;
 3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 6 m.
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- g. de regels en toestaan dat antennes worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 40 m bedraagt;
 2. de noodzaak van plaatsing is aangetoond;
 3. is aangetoond dat de plaatsing van een antenne niet mogelijk is op bestaande hoogbouw of een bestaande (hoogspannings)mast;

4. de locatie in overeenstemming is met het plaatsingsplan, waarbij plaatsing bij voorkeur plaatsvindt op bedrijventerreinen, sportterreinen en/of groene gebieden, dan wel nabij kantoren en bij voorkeur niet in de nabijheid van onderwijsinstellingen;
5. is aangetoond dat de antenne inpasbaar is gelet op de ruimtelijke, landschappelijke of ecologische kwaliteit van het terrein, in relatie tot de kwaliteit van de aangrenzende gebieden. In de afweging omtrent de verlening van omgevingsvergunning worden in ieder geval de beschermde soorten krachtens de Flora- en faunawet betrokken, zodanig dat dient te zijn aangetoond dat redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van deze wet, indien vereist, zal worden verleend;
6. de bouwkundige inpasbaarheid van de antenne is aangetoond;
7. aan de omgevingsvergunning voorwaarden kunnen worden gesteld omtrent de kleur en de exacte locatie van de antennemast c.a. en het aanbrengen van afschermdende beplanting.

artikel 21 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. de in het plan opgenomen bestemmingen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. de in het plan opgenomen bouwvlakken ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- c. het verwijderen van de functieaanduidingen 'religie' of 'onderwijs' (artikel 7);
- d. het wijzigingen van de bestemming 'Recreatie' (artikel 8) in de bestemming 'Maatschappelijk' (artikel 7);
- e. het wijzigen van de bestemming 'Groen' (artikel 6) in de bestemming 'Tuin' (artikel 9);
- f. het wijzigen van de bestemming 'Groen' (artikel 6) in de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak (artikel 13).

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 22 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde onder a. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 23 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld als onder a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld als onder a, na de 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.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

artikel 24 Slotregel

Dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Zuidwijken' van de gemeente Zutphen.

TOELICHTING

toelichting

Bijlage

44375_Toelichting Zuidwijken.pdf



Bestemmingsplan

Zuidwijken

gemeente Zutphen
afdeling Klantcontact/ team Omgeving

ID: NL.IMRO.0301.bp0900Zuidwijken-vs01

23 mei 2013

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Bestemmingsplanprocedure	3
1.3	Ligging plangebied	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Beschrijving van het bestemmingsplan	5
3	Haalbaarheid - beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Regionaal beleid	9
3.4	Beleid Waterschap	9
3.5	Beleid gemeente	10
4	Haalbaarheid - ruimtelijk relevante aspecten	13
4.1	Milieu	13
4.2	Flora en fauna	15
4.3	Water	17
4.4	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.5	Verkeer en parkeren	20
4.6	Duurzaamheid	20
4.7	Economische uitvoerbaarheid	21
5	Wijze van bestemmen	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Dit bestemmingsplan	24
6	Procedure	29
	Bijlagen	
1.	Zienswijzennota	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor de herziening van onderhavige bestemmingsplannen is tweeledig. Enerzijds zijn de vigerende bestemmingsplannen verouderd. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening mogen bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar zijn. De vigerende bestemmingsplannen in dit plangebied zijn ouder dan 10 jaar en derhalve aan herziening toe (de zogenaamde actualisatieplannen). Anderzijds is met de invoering van de regeling Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) het doel bepaald dat zoveel mogelijk wordt gestreefd naar een uniforme regeling voor het plangebied, met oog voor de lokale verschillen.

Voor het plangebied Zuidwijken geldt op dit moment het bestemmingsplan Zuidwijken 2000. Naast dit bestemmingsplan zijn in het verleden verschillende vrijstellings- en afwijkingsprocedures gevoerd. Bovenstaand bestemmingsplan en de eventueel gevoerde vrijstellings- en afwijkingsprocedures worden samengevoegd in voorliggend bestemmingsplan Zuidwijken.

1.2 Bestemmingsplanprocedure

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, dient de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente bestemmingsplannen op te stellen. Waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemmingen, van de in het plan begrepen gronden, worden aangewezen en aan deze bestemmingen regels worden verbonden. Deze regels betreffen in ieder geval het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. De Wro, en de daarmee samenhangende nadere regelgeving, stelt ten aanzien van de inhoud en de totstandkoming van een bestemmingsplannen eisen.

Artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft voor dat er verplicht vooroverleg gevoerd moet worden met diverse overlegpartners zoals ondermeer het Waterschap, de veiligheidsregio Gelderland Oost en de Provincie Gelderland. Voor dit vooroverleg worden de overlegpartners uitgenodigd. Zij worden verzocht te reageren op het concept ontwerp bestemmingsplan.

Indien daartoe aanleiding bestaat, worden de vooroverlegreacties verwerkt in het bestemmingsplan. Na besluitvorming door het college wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart als bedoelt in afdeling 3.2 Wro. Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. De Wro bepaalt dat een ieder in de gelegenheid is om een zienswijze in te dienen tegen het plan. Na afloop van de terinzagelegging beoordeelt de gemeente de ingediende zienswijzen en voorziet deze van een inhoudelijke beantwoording. De zienswijzen kunnen aanleiding geven tot aanpassingen van het plan. Daarnaast is het mogelijk dat er ambtshalve aanpassingen plaatsvinden. Dit zijn aanpassingen die voorgesteld worden in verband met het optimaliseren van het bestemmingsplan. De gemeenteraad neemt de inhoudelijke beantwoording en de voorgestelde ambthale wijzigingen mee bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat de mogelijkheid tot beroep open bij de

Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State voor diegenen die een zienswijzen hebben ingediend en voor diegene die door de eventuele wijzingen in hun belang worden geraakt

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied van Zuidwijken ligt ten zuiden van de historische binnenstad en Helbergen. Het plangebied bestaat uit de buurten De Waarden, Stokebrand, Weerdsdag, De Brink, Bagijnenland, Het Zwanenvlot, Braamkamp en Tichelkullen-Moesmate. Aan de noordzijde wordt plangebied voornamelijk begrensd door de Laan naar Eme. De oostelijke plangrens loopt langs het bedrijventerrein De Stoven. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de provinciale weg N348. De dijk langs de IJssel vormt de westelijke begrenzing. Onderstaande afbeelding geeft de ligging en globale begrenzing van het plangebied weer.



Globale ligging van het plangebied

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het bestemmingsplan aangegeven. In de hoofdstukken 3 en 4 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe de regels en de verbeelding moeten worden gelezen als er onduidelijkheid over bestaat. Ten slotte komen in het zesde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Beschrijving van het bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een algemeen verbindend voorschrift en bestaat uit drie onderdelen. Een toelichting, planregels en een bijbehorende verbeelding. De planregels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft de beleidskaders weer waarbinnen het bestemmingsplan is opgesteld en rol die alle ruimtelijk relevante omgevingsaspecten hierin spelen. De toelichting geeft daarmee een uitleg over de gemaakte keuzes in het plan.

De opzet van dit bestemmingsplan is conserverend van aard. Dit houdt in dat de in het plangebied bestaande gebouwen en functies in het onderhavige plan zijn opgenomen. Hiermee worden de bestaande rechten van de gebruikers verzekerd.

In het bestemmingsplan zijn geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien. Zoals hiervoor reeds te lezen was is het bestemmingsplan conserverend van aard.

Binnen de gemeente Zutphen is gekozen voor een zoveel mogelijk eenduidige wijze van bestemmen. Dit betekent concreet dat er voor aaneengesloten woningen bouwstroken zijn ingetekend, voor vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen zijn bouwblokken opgenomen. In deze stroken en blokken zijn de bebouwingstypen van de bestaande woningen opgenomen evenals de bestaande goot- en bouwhoogte. Voor de bedrijfsbestemmingen, de bestemmingen gemengd en de maatschappelijke bestemmingen geldt dat er een bebouwingsvlak is opgenomen, in een aantal gevallen is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen. In de gevallen waar geen maximaal bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak voor 100% bebouwd worden. Het plan laat hiermee de maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het plangebied zien.

3 Haalbaarheid - beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Begin 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke orderingsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft onder meer de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de Structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismatregelen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water-)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen m.b.t. (inter-) nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van het vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschap- en natuurdomein fors ingeperkt.

Conclusie

Zoals hiervoor reeds is opgemerkt betreft het hier een actualisering van de, in het plangebied vigerende planologische regimes. Voor zover er sprake is van het opnieuw in juridisch planologisch opzicht vastleggen van de bestaande situatie is er geen sprake van strijdigheid met het geldend rijksbeleid, daar waar er nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt zijn deze afgestemd met de relevante instanties en past het binnen het rijksbeleid.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Stedelijk gebied'. Bij de invulling van de stedelijke wateropgave moet rekening worden gehouden met verdergaande verstedelijking en klimaatverandering. Bij de aanpak van de stedelijke wateropgave wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de dynamiek van de stad en wordt de uitvoering van maatregelen gecombineerd met herstructurering van bestaand bebouwd gebied en de realisatie van groen in en om de stad. Groen in de stad, in de openbare ruimte en in tuinen van individuele burgers, kan een belangrijke rol spelen in het voorkomen van wateroverlast. Water op straat wordt deels geaccepteerd mits dit niet tot onaanvaardbare schade of overlast leidt. De combinatie van water en groen biedt volop kansen om het stedelijk watersysteem robuuster en klimaatbestendiger te maken. Goede verbindingen tussen het stedelijk watersysteem en het ommeland dragen bij aan een goede kwaliteit van

water en landschap. Water biedt kansen voor verbetering van de leefomgeving in bestaand (groot)stedelijke gebied.

Conclusie

In voorliggend plan is sprake van het vastleggen van de bestaande gebruiks- en bouw mogelijkheden. Zodra er zich ontwikkelingen voordoen die buiten de plankaders mogelijk gemaakt worden, moet worden voldaan aan het beleid zoals omschreven.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie - Ruimtelijke Verordening Gelderland

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Streekplan Gelderland de status van Structuurvisie gekregen. De inhoud van de structuurvisie is daarmee onveranderd gebleven. Hoofddoel van het beleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten 'bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur' en het 'organiseren in stedelijke netwerken'. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Het streekplan verdeelt Gelderland in drie soorten gebieden. Voor elk van deze gebieden is het beleid verschillend afhankelijk van het soort gebied en beoogde ruimtelijke doel dat de provincie heeft voor dat gebied:

Het rode raamwerk

Hier moet vooral de verstedelijking plaatsvinden. Het gaat om de zogeheten stedelijke netwerken:

- stadsregio Arnhem-Nijmegen;
- de Stedendriehoek Apeldoorn-Zutphen-Deventer;
- Wageningen-Ede-Rhenen-Veenendaal;
- de regionale centra Tiel, Doetinchem en Harderwijk.

Het groen-blauwe raamwerk

In het groen-blauwe raamwerk geeft de provincie alle ruimte aan natuur. Verstedelijking is hier niet toegestaan, tenzij er een groot belang in het geding is. Dan moeten er wel compensatiemaatregelen worden getroffen. Het groene raamwerk omvat onder meer de Veluwe, de grote rivieren en grote delen van de nationale landschappen in de Achterhoek, het Rivierenland en de Gelderse Poort.

Het multifunctionele gebied

Het staat gemeenten vrij zelf het ruimtelijk beleid voor multifunctionele gebieden te bepalen. Wel wil de provincie dat gemeenten rekening houden met waardevolle landschappen in deze gebieden.

Conclusie

In voorliggend plan is sprake van het vastleggen van de bestaande planologisch-juridische en feitelijke situatie. Het betreft dus bestaand stedelijk gebied. Daarmee is het plan passend binnen de uitgangspunten van provinciaal beleid.

KWP3

De gemeenten en corporaties maken met de provincie Gelderland afspraken over woningbouw. Dit komt samen in het Kwalitatief WoonProgramma (KWP). KWP 3 is het recente programma. Het KWP3 heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte. Tevens richt het KWP3 zich op het voldoende ontwikkelen van levensloopbestendige ('nultreden') woningen en is er specifiek aandacht voor onderwerpen als energie&klimaat, dak- en thuislozen en collectief particulier opdrachtgeverschap.

Conclusie

In voorliggend plan is sprake van het vastleggen van de bestaande planologisch-juridische en feitelijke situatie. Het betreft dus bestaand stedelijk gebied. Er komen geen nieuwe woningen bij. Daarmee is het plan passend binnen de uitgangspunten van provinciaal beleid.

Waterplan 2010-2015

Het Waterplan 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natuurnatuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als een geheel beschouwd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'stedelijk gebied'. De functie 'stedelijk gebied' geldt voor alle bebouwde kommen in Gelderland. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

Conclusie

Voorliggend plan houdt geen toename en geen afname van het bebouwd oppervlak binnen het plangebied in. De totale verharding blijft dus nagenoeg gelijk. Voldaan wordt aan de uitgangspunten van het waterbeleid van de provincie.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Stedendriehoek 2030

De regionale Structuurvisie 2030 is in mei 2007 vastgesteld door de gemeenteraden van Zutphen, Apeldoorn, Brummen, Deventer, Lochem en Voorst. In deze visie staan de gemeenschappelijke ambities voor de lange termijn tot 2030. De gemeenten streven naar een hoogwaardige ruimtelijke ontwikkeling van de Stedendriehoek als geheel. Behoud en versterking van de samenhang en variatie in woon-, werk- en recreatiegebieden, met een gelijktijdig ontwikkelen van nieuwe kwaliteiten in water, natuur, landschap en landbouw, staat centraal. Om deze centrale doelstelling concreet te maken, zijn de volgende vijf strategische keuzen geformuleerd:

- duurzaam waterbeheer als basis voor ruimtelijke ontwikkeling;
- natuur, landschap en landbouw ontwikkelen in functiecombinaties;
- regionale bereikbaarheid verbeteren door hoogwaardig openbaar vervoer;
- stedelijke herstructurering gaat boven nieuwe stadsuitbreidingen;
- toevoegen van centrumstedelijk en landelijke woonmilieus.

De structuurvisie omvat een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld voor de lange termijn 2030. Dit beeld laat zien hoe de betrokken partners van de Stedendriehoek willen omgaan met de ruimtelijke ontwikkeling van het bundelingsgebied Stedendriehoek.

Conclusie

Het bestemmingsplan Zuidwijken heeft betrekking op bestaand bebouwd (woningbouw) gebied binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek. Het provinciaal en regionaal beleid is echter niet of nauwelijks direct van invloed op dit bestemmingsplan, aangezien voornamelijk wordt voorzien in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Daarmee is het plan passend binnen de uitgangspunten van het regionaal beleid.

3.4 Beleid Waterschap

Waterbeheerplan 2010-2015

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het

veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Conclusie

In paragraaf 4.3 wordt aandacht besteed aan de watertoets op grond van het Besluit ruimtelijke ordening waarin concreet wordt ingegaan op de relevante waterthema's en het effect van het plan daarop.

3.5 Beleid gemeente

Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

De ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel perspectief tot 2020. Gesteld wordt dat Zutphen zijn bestaande identiteit wil behouden en versterken, maar zich tegelijkertijd verder wil ontwikkelen als een moderne stad, waarin historie en dynamiek hand in hand gaan. De gemeente wil zich profileren als een duurzame gemeente, met een sterke sociale en economische structuur en burgers die tevreden zijn over het woon- en leefklimaat.

Conclusie

Met het vastleggen van de bestaande situatie van Zuidwijken blijft de bestaande identiteit behouden. Daarmee past de regeling binnen de kaders van de ontwikkelingsvisie.

Woonvisie Zutphen 2007-2011

De woonvisie biedt een eigentijdse visie op het wonen in Zutphen, waarbij "Verhoogde ambitie. Met oog voor Kwaliteit" als motto wordt gehanteerd. Ten behoeve van het bereiken van dit motto zijn de volgende 14 beleidsdoelen geformuleerd:

1. De kwantitatieve en kwalitatieve vraag en aanbod in de gemeente op elkaar afstemmen.
2. Zorg dragen voor voldoende woningen voor (koop)starters.
3. Continueren van regionale opvangfunctie.
4. Garanderen dat in voldoende mate betaalbare woningen in de kernvoorraad beschikbaar zijn voor de doelgroep van beleid.
5. Op de voet volgen van het functioneren van het woonruimteverdelingsstelsel Woonkeus.
6. Inspelen op de vergrijzing.
7. Vergroten van keuzevrijheid van bewoners.
8. Ondersteunen eigenaar bewoners in herstructureringsgebieden die niet op eigen kracht kunnen zorgen voor goed onderhoud aan hun woning.
9. Bevorderen van integratie en huisvesting van specifieke groepen.
10. Levendigheid van het centrum bevorderen door woonfunctie toe te voegen.
11. Vergroten zeggenschap bewoners over woning en leefomgeving.
12. Rekening houden met eisen van duurzaamheid en streven naar kwalitatief hoogwaardige woonomgeving.
13. Streven naar toename sociale duurzaamheid.
14. Toepassen van de regeling 'Rood voor rood' in het buitengebied.

Conclusie

Het plan Zuidwijken past binnen de doelstellingen die worden gesteld in de woonvisie van Zutphen.

Wijkontwikkelingsplan 2012 – 2022 Zuidwijken

Het beleid in het recent vastgestelde Wijkontwikkelingsplan gaat in op ontwikkeling van de wijk en betreft een visie voor de komende 10 jaar. Het Wijkontwikkelingsplan bevat een analyse van de wijk, geeft een visie op de gewenste ontwikkelingen en bevat een uitvoeringsprogramma voor de korte, middellange en lange termijn. Dit uitvoeringsprogramma vormt de leidraad voor de integrale ontwikkelingen in het gebied. Er is een vertaalslag gemaakt naar 4 thema's: sociaal, fysiek, voorzieningen en economie.

Opgenomen in het uitvoeringsprogramma zijn onder andere de aanpak van de bestaande woningvoorraad, aanpak van bestaande openbare ruimte, verbeteren oversteepleaatsen, rollator- en kindervriendelijk maken van De Brink, verbeterplan opstellen en realiseren voor het gehele gebied van De Brink, 'pilot' natuurlijk spelen, relaties tussen functies versterken, stimuleren van betrokkenheid van bewoners. Deze uitvoeringsmaatregelen passen voor het overgrote deel in het bestemmingsplanbeleid en bestemmingsplanregels.

Conclusie

Het bestemmingsplan Zuidwijken geeft ruimte om de doelstellingen die worden gesteld in het Wijkontwikkelingsplan Zuidwijken te kunnen realiseren. Daar waar een ontwikkeling niet mogelijk is, wordt deze met een eigen procedure gerealiseerd.

Waterplan Zutphen, juni 2008

Het gemeentelijke waterbeleid is vastgelegd in het Waterplan Zutphen, Visie op water, voor nu en later, opgesteld door de gemeente Zutphen, het Waterschap Rijn en IJssel en het Waterschap Veluwe. Het waterplan formuleert de streefbeelden en aandachtsthema's voor het 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. Zo staat bij 'kijkwater' de visuele beleving van de watergang in kwestie centraal. Het water ziet er aantrekkelijk uit en is goed bereikbaar. Beelden, bruggen en andere kunstwerken kunnen de belevingswaarde versterken.

Conclusie

Het plan Zuidwijken past binnen de doelstellingen die worden gesteld in het waterplan van Zutphen. Ook de streefbeelden die in het waterplan worden aangegeven kunnen worden uitgevoerd binnen de kaders die het bestemmingsplan geeft.

Welstandsnota, mei 2004

In de welstandsnota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Zutphen is geregeld. Tevens geeft deze nota de uitgangspunten en de criteria voor het welstandsoordeel. Voorts geeft de nota inzicht in de algemene welstandscriteria die universeel van aard zijn en gebaseerd op architectonische en stedenbouwkundige kwaliteitsprincipes. Daarnaast geeft de nota een beeld van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente. Er is hiertoe een inventarisatie gemaakt van de verschillende soorten gebiedstypen en bebouwing in de gemeente. De mate waarin het toetsingsinstrument welstand wordt ingezet in de verschillende gebieden, wordt aangegeven aan de hand van "welstandsniveaus". De niveaus variëren van soepele, reguliere tot zware toetsing. Zware toetsing wordt toegepast op structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de stad, de dorpen en het landschap. Ook gebieden

met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken of gebieden waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan kunnen dit welstandsniveau krijgen. Op Zuidwijken rust welstandsniveau 2, reguliere toetsing.

Conclusie

Bij nieuwe ontwikkelingen binnen de kaders van het bestemmingsplan wordt getoetst aan het geldende welstandsbeleid.

4 Haalbaarheid - ruimtelijk relevante aspecten

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke aspecten beschreven die bij de haalbaarheid van het bestemmingsplan relevant zijn.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Voor dat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik. Zoals eerder is aangegeven is het voorliggende bestemmingsplan conserverend aard. Er is geen sprake van een functieverandering waarbij rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit. Hierdoor is het niet noodzakelijk om verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.2 Lucht

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aanmerkelijk moet worden gemaakt dat het plan tot maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgthuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uit-

breiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Uit de “Rapportage luchtkwaliteit 2007, 2008 en 2009” blijkt dat er vanaf 2007 geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen meer plaatsvinden in de gemeente Zutphen. Voorliggend plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waardoor er geen sprake is van een bijdrage aan de luchtverontreiniging.

Vanuit de Wet milieubeheer en vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.1.3 Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwbouw ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

Ook hier geldt dat in het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, waardoor onderzoek niet noodzakelijk is.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

In het plan worden geen nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk gemaakt. Het gaat immers om het vastleggen van de bestaande situatie, die ook reeds op grond van het vigerende bestemmingsplan mogelijk is.

Vanuit bedrijven en milieuzonering bestaan er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.1.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van risico's bij onder meer productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door maatregelen kunnen de afstanden worden verkleind.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde, voor het plaatsgebonden risico geldt een

grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde mag niet worden overschreden.

Voor de oriënterende waarde en richtwaarde geldt dat afwijken alleen met een dergelijke motivering is toegestaan. Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleidingen) bronnen.

Risicobronnen

Op grond van de risicokaart is te zien dat net buiten het plangebied een LPG-tankstation ligt. De bijbehorende veiligheidszone ligt voor een klein gedeelte binnen het plangebied. Deze is opgenomen op de verbeelding en in de regels met een aanduiding 'veiligheidszone – lpg'. Bouwen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan binnen deze gebiedsaanduiding.

Toetsing plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} heeft een straal van 35 meter rondom het vulpunt van de LPG-tank van het bovenvermelde tankstation. Deze veiligheidszone ligt voor een klein gedeelte in het plangebied. Op de verbeelding is deze zone aangegeven als 'veiligheidszone - lpg'. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om in het plangebied nieuwe woningen en andere kwetsbare objecten te realiseren, zoals grote kantoren. De bouwmogelijkheden binnen de bovenvermelde veiligheidszone kunnen niet benut worden waardoor er geen vergroting van het plaatsgebonden veiligheidsrisico van het tankstation optreedt.

Toetsing groepsrisico

Voor het LPG tankstation aan de Harenbergweg 3 is een groepsrisicoberekening uitgevoerd voor een doorzet van 500 m^3 per jaar en 1000 m^3 per jaar. Uit de berekening blijkt dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden wanneer rekening wordt gehouden met de reeds geïmplementeerde risico-reducerende maatregelen.

Gebleken is dat de jaarlijkse LPG-doorzet kleiner is dan 500 m^3 . Daarom is de doorzet van LPG beperkt tot maximaal 500 m^3 per jaar. Het bestemmingsplan geeft geen ruimte om nieuwe grootschalige kantorencomplexen te realiseren waar veel mensen tegelijkertijd aanwezig zijn. Daardoor neemt het groepsrisico externe veiligheid van dit tankstation bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet toe.

Voor het overige zijn geen risicobronnen in en om het plangebied bekend.

Conclusie

Het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van de externe veiligheid. Vanuit externe veiligheid bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid

in de bescherming van gebieden in de Natuurbeschermingswet en de soortbescherming in de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt voor een heel klein deel in Natura2000-gebied IJsseluitwaarden. Dit houdt verband met de aansluiting op het naastgelegen plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Zuid en West. In het kader van de Natuurbeschermingswet dient te worden getoetst of de beoogde ontwikkeling een eventuele negatieve invloed heeft op beschermde gebieden. Omdat er sprake is van een conserverende bestemmingsregeling is er niet direct effect te verwachten op het naastgelegen Natura2000-gebied. Om de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied wel een directe rol te laten spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen is voor het Natura2000-gebied een gebiedsaanduiding opgenomen. Alle omgevingsvergunningen die binnen het aanduidingsgebied worden verleend moeten aantonen dat er geen aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen plaatsvindt.

Soortbescherming

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. De Flora- en faunawet draagt zorg voor een duurzame instandhouding van alle inheemse flora en fauna. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige flora en fauna. Als hiervan sprake is, moet ontfanging worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, zal er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde.

Dat neemt niet weg dat een tweetal voorwaarden volgende uit de Flora- en faunawet altijd van toepassing zijn:

- In het broedseizoen van vogels (half maart tot half juli) mogen de vegetatie, en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zou leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zouden kunnen verstoren.
- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - o Voortijdig maaien van het plangebied, zodat dieren wegtrekken;
 - o Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in de zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - o Het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen, zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Groenstructuren

Het groen in en om de stad heeft meerdere functies en is een belangrijk aspect in de ruimtelijke ordening. Groen draagt bij aan de herkenbaarheid (esthetische waarde) van de stad en de leefbaarheid (economisch, sociaal pedagogisch waarde) van de buurt. Daarnaast herbergt groen ook een natuurfunctie, klimaatfunctie en milieufunctie. Daarom is in Zutphen de Groenatlas opgesteld naast de Bomenverordening. Het structureel groen is bestemd met de bestemming Groen. Belangrijke groenstructuren zijn binnen andere bestemmingen, zoals Verkeer en Verkeer – Verblijfsgebied specifiek aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstructuur'. Hieraan is een omgevingsvergunningenstelsel gekoppeld. Zo worden ingrepen binnen de groenstructuur getoetst.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande bestaan er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan.

4.3 Water

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een elftal thema's die het Waterschap Rijn en IJssel van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie nu en in de toekomst. Het resultaat van deze toets volgt hieronder.

Thema	Toelichting	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied primaire of secundaire waterkeringen? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van WRIJ?	Nee Nee Nee
Wateroverlast	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak? 2. Is er sprake van afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden?	Nee Ja Nee
Grondwateroverlast	1. In het plangebied is sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. 2. Het plangebied bevindt zich in de invloedzone van Rijn en IJssel. 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan het dempen van slootjes of andere wateren?	Ja Ja Ja Nee
Watervoorziening	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van drinkwateronttrekking?	Ja

Volksgezondheid	1. Bevinden zich overstorten van het rioolstelsel in of nabij het plangebied?	Ja
	2. Nieuwe functies die milieuhygiënische of verdrinkingrisico's hebben?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Liggt het plangebied nabij een Hen of Sed water of Strategisch actiegebied?	Nee
Verdroging	1. Het plangebied bevindt zich in een hydrologisch gebied voor natte natuur.	Nee
Natte natuur	1. In of nabij het plangebied bevindt zich de EHS.	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. In of nabij het plangebied bevinden zich wateren die in beheer zijn bij het waterschap.	Ja
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Cultuurhistorie	1. Er zijn cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee

Veiligheid – Natte natuur

Het plangebied is gelegen tegen de dijk van de IJssel. Dit is een primaire waterkering en ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Deze heeft de bestemmingen Agrarisch met waarden en Groen gekregen. Binnen de bestemming en binnen de kaders van het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die de veiligheid in gevaar brengen en/of de werking van de Ecologische Hoofdstructuur beïnvloeden.

Wateroverlast

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak wordt onderscheidt gemaakt tussen bestaande situaties en bij nieuwbouwlocaties. Hierbij wordt verwezen naar het Hemelwaterbeleidsplan 2012-2015.

Grondwateroverlast

In de jaren 50 is de Baakse Overlaat gedempt waardoor het mogelijk werd om in de oorspronkelijke overstromingsgebieden te kunnen bouwen. Het gebied is door de lage ligging en de lokaal slechter doorlatende bodems gevoelig voor grondwateroverlast. Het plangebied Zuidwijken maakt onderdeel uit van de voormalige Baakse Overlaat. Verwezen wordt naar "Ontwerp Grondwatermeetnet Zutphen" van december 2011. In het plangebied is sprake van kwel als gevolg van hoge IJsselstanden.

Watervoorziening

Een deel van het plangebied is gelegen binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Daarvoor is een milieuzone opgenomen. Met het vastleggen van de bestaande situatie binnen het plangebied, conform de huidige bestemmingsregeling, worden er geen functies toegestaan die van invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater. Verwacht wordt dat binnen de planperiode de waterwinning in het grondwaterbeschermingsgebied wordt beëindigd. Om daarop in te kunnen spelen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Volksgezondheid

In het plangebied liggen verschillende overstorten die bij piekbelastingen lozen op de watergangen in het plangebied. Het waterbeheer in het plangebied is erop gericht om

ook in de toekomst maatregelen te nemen die leiden tot een verdere afname van de vuillast op de watergangen.

Inrichting en beheer

De watergangen in het plangebied zijn in eigendom en beheer van het Waterschap Rijn en IJssel. De watergangen zijn bestemd conform de vigerende plannen en het huidige gebruik. De keur van het Waterschap blijft ook naast de bestemmingsplanregels gelden.

Conclusie

Op grond van het bovenstaande bestaan er vanuit water en het waterhuishoudkundig systeem geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het dit bestemmingsplan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Volgens de gemeentelijke archeologische waardenkaart bevinden zich in het plangebied drie archeologische waarden:

- een lage archeologische verwachtingswaarde (bodemingrepen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,5 m zijn onderzoeksplichtig);
- een middelhoge archeologisch verwachtingswaarde (ingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m zijn onderzoeksplichtig);
- een hoge bekende archeologische waarde (ingrepen groter dan 50 m² en dieper dan 0,5 m zijn onderzoeksplichtig).



*lichtgeel = lage
archeologische
verwachtings-
waarde*

*lichtbruin =
middelhoge ar-
cheologische
verwachtings-
waarde*

*rood omcirkelde
gebieden = hoog
bekende archeo-
logische waarde*

uitsnede gemeentelijke archeologische waardenkaart 2012

In voorliggend plan vinden geen ontwikkelingen plaats die de archeologische waarden aantasten. Om het archeologiebeleid goed te vertalen zijn voor de aanwezige waarden dubbelbestemmingen opgenomen. Zo wordt archeologie volwaardig meegewogen in de ruimtelijke besluitvorming.

Cultuurhistorie

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geldt dat er geen ontwikkelingen in het gebied plaatsvinden die van invloed zijn op eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarmee worden met de voorliggende bestemmingsregeling geen eventuele waarden aangetast.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

De buurten in de wijk Zuidwijken worden voor het doorgaande verkeer ontsloten op de Harenbergweg en Emmerikseweg. Deze wegen worden weer aangesloten op de Laan van Eme. Voor het langzaam verkeer bestaan er diverse mogelijkheden om de wijk te doorkruisen. Aangezien voorliggend plan een conserverend plan is dat de huidige situatie vastlegt vinden er geen nieuwe ontwikkelingen plaats die van invloed zijn op de verkeerssituatie ter plekke. De opgenomen verkeersbestemmingen (Verkeer – Verblijfsgebied) geven daarbij onderscheid in het soort weg.

Parkeren

De huidige parkeerplaatsen die in Zuidwijken aanwezig zijn, blijven mogelijk binnen de toegekende bestemmingen. Het plan betreft immers een plan dat de bestaande situatie vastlegt. Zodra er zich ontwikkelingen voordoen moeten deze worden getoetst aan het dan geldende beleid.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Duurzaamheid

In het beleidsplan Zutphen Energieneutraal is opgenomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een onderzoek naar gebruik van duurzame energie, energiebesparing, restwarmte en duurzaam bouwen verplicht is. Bij nieuwbouw van utiliteit moet gestreefd worden naar een 10% scherpere EPC en dat 100% van het dak belegd is met zonnepanelen.

Ook voor dit onderwerp geldt dat er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en dat enkel de bestaande situatie wordt vastgelegd. Zodra er zich ontwikkelingen voordoen moeten deze worden getoetst aan het dan geldende beleid.

Conclusie

Het aspect duurzaamheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.7 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is hoofdzakelijk conserverend van aard. De bestemmingen zijn toegesneden op het huidige gebruik van gronden en de bestaande gebouwen en bouwwerken in het plangebied. Dit zijn als zodanig uitvoerbare functies.

Het bestemmingsplan wordt opgesteld in het kader van de actualisatie van de bestemmingsplan en wordt betaald uit het daartoe bestemde budget.

Sinds de inwerkingtreding van de Wro op 1 juli 2008 zijn gemeenten verplicht een exploitatieplan op te stellen om het gemeentelijke kostenverhaal te verzekeren indien een ruimtelijk plan (in casu het bestemmingsplan) voorziet in bouw- en/of verbouwplannen. Deze bouwplannen zijn nader gedefinieerd in artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze verplichting vervalt slechts:

- indien het kosten verhaal anderszins verzekerd is bijvoorbeeld als de locatie waarop het bouwplan betrekking heeft volledig eigendom is van de gemeente;
- als met alle grondeigenaren op voorhand (anterieur) een ontwikkelovereenkomst is gesloten;
- en als het kostenverhaal anderszins verzekerd is, de gemeente het niet nodig vindt om locatie-eisen en dergelijke te stellen.

In dit bestemmingsplan zijn geen ontwikkelingen voorzien als bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. De gemeente besluit daarom geen exploitatie plan vast te stellen bij dit bestemmingsplan.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanning. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);

en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels staan aangegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (of zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijk-

heden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 *Hoofdstukindeling van de regels*

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit is gedaan om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn, zijn deze ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels.
Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld en dus van toepassing is.
- 2 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 3 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.1.4 *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving. De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de vergunning en afwijkingen genoemd in de Wet ruimtelijke ordening vallen onder de Wabo. Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als ‘bouwvergunning’, ‘aanlegvergunning’, ‘sloopvergunning’ en ‘onthefing’ zijn vervangen door ‘omgevingsvergunning ten behoeve van...’.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn regels betreffende het gebruik en bouwregels gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit plan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van het bestemmingsplan Zuidwijken 2000.

Agrarisch met waarden

Deze gronden mogen alleen gebruikt worden ten behoeve van grond gebonden activiteiten, aangezien dit een heel klein deel van de uiterwaarden op het dijklichaam betreffen. Voor deze gronden geldt een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

Bedrijf – Nutsvoorziening

De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige werken. En de daarbij behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voorzieningen zoals groen, verhardingen, parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen en laad- en losvoorzieningen. Gebouwen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd tot de maximaal aangegeven hoogte op de verbeelding.

Gemengd

Deze bestemming is gegeven aan het winkelcentrum De Brink in het plangebied. Hier komen verschillende vormen van gebruik voor die allen in deze bestemming zijn geregeld. Het gaat om detailhandelsbedrijven, dienstverleningen, horeca bedrijven in de categorie 1 en 2. Daarnaast zijn openbare nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken toegestaan.

Het realiseren van de gebouwen mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bouwvlak.

De goot- en bouwhoogte van het gebouw is door middel van een aanduiding op de verbeelding aangegeven.

Het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ook buiten het bouwvlak. Hierbij moet voornamelijk gedacht worden aan terrein- en erfafscheidingen en lichtmasten.

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 gebouwen, ten behoeve van nutsvoorzieningen. Er mogen geen andere gebouwen worden gebouwd. De primaire en secundaire boom-/groenstructuren uit de Groenatlas van de gemeente Zutphen zijn binnen de bestemmingen Verkeer en Groen nader aangeduid met de functiaanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstructuur'. Aan deze functiaanduiding is een omgevingsvergunning gekoppeld ter bescherming van de groenstructuur.

Maatschappelijk

Binnen deze bestemming liggen maatschappelijke en culturele voorzieningen, een school en een kerk. De school en de kerk zijn middels een eigen aanduiding specifiek op de verbeelding aangeduid. Dit betekent dat de bestaande maatschappelijke functie op een locatie gehandhaafd kan worden. Andere maatschappelijke functies zijn daar niet toegestaan. Daar waar geen specifieke aanduiding is opgenomen zijn andere maatschappelijke en culturele voorzieningen mogelijk.

De hoofdgebouwen zijn toegelaten binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlakken. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. Buiten het bouwvlak mag tot maximaal 50 m² worden gebouwd.

Recreatie

Deze gronden zijn bestemd voor het gebruik ten behoeve van het houden van recreatieve bijeenkomsten, voor dans-, muziek- en sportscholen, sauna's en badinrichtingen en bijbehorende functies als water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en verharding.

De hoofdgebouwen zijn toegelaten binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlakken. De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven.

Tuin

De gronden vóór de voorgevelrooilijn van de woningen hebben de bestemming Tuin gekregen. Op deze gronden mogen in principe geen gebouwen worden gebouwd. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid wordt wel de mogelijkheid geboden voor het bouwen van kleine uitbouwen aan de woningen in de vorm van erkers, balkons, entreeportalen et cetera, waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 1,5 meter gemeten vanaf de voorgevel en er nog minimaal 2 meter vooruit over blijft. Daarnaast is op een aantal plaatsen een bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen voor bestaande bijgebouwen die voor de voorgevel gerealiseerd zijn. Ter plaatse van deze aanduiding mogen bijgebouwen worden herbouwd, mits de bestaande afmetingen gehandhaafd blijven. Verder is er 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 in de bestemming Wonen. Dit geldt ook in enkele situaties waar in het verleden in de zijtuin is gebouwd.

Verkeer

Binnen deze bestemming liggen de wegen en straten die een verkeersfunctie hebben voor het afwikkelen van het doorgaande verkeer. Verder is deze bestemming gegeven aan de vrijliggende wandel- en fietspaden. Binnen de bestemming zijn infiltratievoorzieningen voor het hemelwater en kleine groenelementen toegelaten. Binnen de be-

stemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, alleen bouwwerken, niet-zijnde gebouwen. Via de aanduiding 'brug' wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van bruggen, dammen, steigers en/of duikers. Daarnaast zijn er twee aanduidingen binnen deze bestemming opgenomen voor de aanwezige galerijen en aanwezige onderdoorgangen. Zo wordt op een adequate manier de ontsluiting van woningen geregeld en wordt voorkomen dat onderdoorgangen dichtgebouwd worden. De primaire en secundaire boom-/groenstructuren is aangeduid met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstructuur'. Aan deze functieaanduiding is een omgevingsvergunning gekoppeld om werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden te kunnen toetsten op de effecten die kunnen optreden op de groenstructuur.

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming liggen de wegen en straten die een verkeers- en verblijfsfunctie hebben. Verder is deze bestemming gegeven aan de vrijliggende wandel- en fietspaden. Binnen de bestemming zijn infiltratievoorzieningen voor het hemelwater en kleine groenelementen toegelaten. Via de aanduiding 'brug' wordt de mogelijkheid geboden voor het realiseren van bruggen, dammen, steigers en/of duikers. Daarnaast zijn er twee aanduidingen binnen deze bestemming opgenomen voor de aanwezige galerijen en aanwezige overdekte loopbrug. Zo wordt op een adequate manier de ontsluiting van woningen geregeld. Ook zijn er binnen deze bestemming garageboxen gelegen die enkel bedoeld zijn voor bergingen/ garages. Gebouwen mogen enkel binnen de aanduidingsvlakken worden opgericht.

Water

Deze gronden zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder waterberging en de aanwezige waterpartijen, inclusief oevers en taluds. Er mogen binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht.

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 onderstaande verschillende bebouwingsklassen:

- vrijstaande woningen;
- twee-aaneen gebouwde woningen zoals halfvrijstaande of vrijstaande woningen;
- aangebouwde woningen zoals rijwoningen of geschakelde woningen;
- gestapelde woningen.

Daarnaast is op een enkel deel de aanduiding opgenomen ten behoeve van zorgappartementen.

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

- het bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw (de woning zelf) kan worden gebouwd/ aanwezig is;
- 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 toegestane goothoogte en bouwhoogte zijn op de verbeelding aangegeven. 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 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 bedrijfsactiviteiten betreffen het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk.

Waarde – Hoog Bekende Archeologische Waarde

De gronden met de bestemming Waarde – Hoog Bekende Archeologische Waarde zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en de bescherming van bekende archeologische waarden in de bodem. In principe geldt dat alleen gebouwd mag worden (met een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels) als aangetoond is dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit moet worden aangetoond door archeologisch onderzoek. Deze onderzoeksplicht geldt voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 50 m² en grondbewerkingen dieper dan 0,5 m.

Waarde – Laag Verwachte Archeologische Waarde

De gronden met de bestemming Waarde – Laag Verwachte Archeologische Waarde zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem. In principe geldt dat alleen gebouwd mag worden (met een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels) als aangetoond is dat de te verwachten archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit moet worden aangetoond door archeologisch onderzoek. Deze onderzoeksplicht geldt voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² en grondbewerkingen dieper dan 0,5 m.

Waarde – Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

De gronden met de bestemming Waarde – Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde zijn mede bestemd voor het behoud, de versterking en de bescherming van de bekende archeologische waarden in de bodem. In principe geldt dat alleen gebouwd mag worden (met een omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels) als aangetoond is dat bekende archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Dit moet worden aangetoond door archeologisch onderzoek. Deze onderzoeksplicht geldt voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m² en grondbewerkingen dieper dan 0,5 m.

Waterstaat – Waterkering

Deze bestemming is bedoeld voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de primaire waterkering. Daarnaast gelden de regels met betrekking met de andere daar voor komende bestemmingen. Voor het bouwen geldt dat dit alleen mogelijk is als ook vergunning is verkregen van het Waterschap.

5.2.2 *Algemene regels*

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

De aangegeven gebiedsaanduidingen worden hieronder wel nader toegelicht.

Millieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

Binnen het plangebied is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Binnen deze aanduiding zijn ingrepen die van invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater niet toegestaan. Binnen deze zone geldt een omgevingsvergunningstelsel voor de bescherming van het grondwater. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in het bij het waterleidingbedrijf. Daarmee wordt voorkomen dat de grondwaterkwaliteit verslechterd. Ook het bouwen wordt niet bij recht toegestaan maar is met een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels mogelijk.

Natura2000

De gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied. Afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden mogen alleen worden toegepast voor zover een besluit hiertoe geen aantasting van de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura2000-gebied tot gevolg heeft.

Veiligheidszone – lpg

In verband met de aanwezigheid van een LPG-tankstation in de nabijheid van het plangebied geldt een veiligheidszone ten aanzien van de aanwezigheid van LPG op deze locatie. In het kader van externe veiligheid geldt er vanaf de vulpunten bij LPG-tankstations een aan te houden veiligheidszone die is gerelateerd aan de doorzet. Deze zone houdt verband met externe veiligheid en drukt het groepsrisico en individueel risico uit. De gronden die vallen binnen deze gebiedsaanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de LPG-installatie. De contouren van het plaatsgebonden risico van de LPG verkooppunten zijn opgenomen op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan. Binnen deze zone zijn kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan. Bij omgevingsvergunning kan daarvan afgeweken worden, mits een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

6 Procedure

6.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

6.2 Inspraak

Met de inwerkingtreding van de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure is de verplichte inspraak, alvorens een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, komen te vervallen. Ook de Wet ruimtelijke ordening verplicht gemeenten niet meer tot het bieden van de mogelijkheid tot inspraak. Het Besluit ruimtelijke ordening doet dat evenmin.

De gemeente Zutphen heeft een inspraakverordening. Het bevoegde orgaan, in dit geval B&W, bepaalt of er gebruik wordt gemaakt van inspraak. Tevens bepaalt zij voor welke termijn er inspraak mogelijk is. In dit geval is er vanwege het behoudende karakter van het plan, en omdat er voor een ieder nog de gelegenheid bestaat zienswijzen naar voren te brengen, geen mogelijk gegeven voor inspraak.

6.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidwijken heeft vanaf 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder is in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken. De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier en de Staatscourant van 3 april 2013.

GEDURENDE de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. In de Zienswijzennota is de inhoud van de zienswijzen per inspreker samengevat en beantwoord. De Zienswijzennota is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting.

Bijlage

Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Zuidwijken

I. Zienswijzen

Van 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 heeft het ontwerpbestemmingsplan Zuidwijken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

De ter inzage legging is bekend gemaakt door publicatie in de Zutphense Koerier en de Staatscourant van 3 april 2013. Gedurende de termijn is 1 schriftelijke zienswijze bij de gemeenteraad ingediend en 1 mondelinge zienswijze. Hieronder wordt aangegeven wie de zienswijzen hebben ingediend, is de inhoud van de zienswijzen samengevat en zijn de zienswijzen beantwoord.

1. G.H. Regelink, De Waarden 308, 7206 GR te Zutphen en W.J.B. Houweling, De Waarden 306, 7206 GR te Zutphen, gedateerd 11 april 2013, ingekomen 12 april 2013 en ingeboekt onder nummer 110519.
2. De heer C. Zoutendijk, De Waarden 218, 7206 GN te Zutphen, gesprek 15 mei 2013.

De zienswijzen zijn binnen de termijn verzonden.

II. Advies

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) heeft de Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland een wettelijk advies uitgebracht. Het advies is samengevat en voorzien van een reactie.

1. Brandweer/ VNOG, de heer Slot, postbus 234, 7300 AE Apeldoorn, gedateerd 8 mei 2013, ingekomen 13 mei 2013 en ingeboekt onder nummer 112837.

I. Zienswijzen

a. *G.H. Regelink, De Waarden 308 en W.J.B. Houweling, De Waarden 306*

Inspreekers geven aan dat zij in april 2002 bezwaar hebben gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan Zuidwijken 2000. Ook geven zij aan dat het bezwaar ontvankelijk is, dat dit besproken is op 7 augustus 2002 en dat op 4 december 1996 een aanbesteding is gedaan. Inspreekers geven aan dat zij niet kunnen instemmen met voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording

In het kader van het opstellen van het voorheen vigerende bestemmingsplan heeft de discussie gespeeld over het wel of niet aankopen van gronden om daarmee de tuin achter de woningen aan De Waarden 308 en 306 te vergroten. In dat kader is de grens van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Zuidwijken 2000 verruimd, waardoor de bestemming van de gronden achter de percelen van insprekers gewijzigd kan worden (van een groenbestemming in een woonbestemming (erf en tuin)). Het voorliggende bestemmingsplan biedt, evenals het bestemmingsplan Zuidwijken 2000, de mogelijkheid om met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming Groen om te zetten in een bestemming Wonen, zonder bouwvlak. Gebruik ten behoeve van tuin kan daarmee mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan geeft de gebruiks- en bouw mogelijkheden weer maar zegt niets over eigendomsverhoudingen. Voordat daadwerkelijk deze gronden verkocht kunnen worden en deze, na aankoop, gebruikt kunnen worden ten behoeve van de woonbestemming, moet de kwestie van kabels en leidingen worden opgelost en zal met behulp van de wijzigingsbevoegdheid het gebruik geregeld kunnen worden.

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

b. *De heer C. Zoutendijk, De Waarden 218*

- a. Inspreker geeft aan dat bij zijn perceel een stuk grond van circa 140 m² is aangekocht. Dat heeft nu de bestemming Maatschappelijk en in het ontwerpbestemmingsplan heeft het de bestemming Wonen gekregen. Betrokkene wenst graag de bestemming Maatschappelijk te behouden, om van die bestemming op een later moment nog gebruik te kunnen maken voor het realiseren van een bedrijf aan huis (therapie ruimte voor het geven van inwijvingen op antroposofische basis).
- b. Inspreker geeft aan dat er wel wijzigingen hebben plaatsgevonden, terwijl in het bestemmingsplan staat dat alles hetzelfde is gebleven.
- c. Inspreker geeft aan dat op het bestemmingsplan geen 'ontwerp' staat.
- d. Er dienen met het bestemmingsplan geen illegale bouwwerken te worden gelegaliseerd.

Beantwoording

- a. In het voorliggende bestemmingsplan is het huidige bestemmingsplan in combinatie met de feitelijke situatie ter plekke uitgangspunt geweest voor het toekennen van de bestemmingen. Op grond daarvan is de woonbestemming van inspreker vergroot en de maatschappelijke bestemming ten behoeve van het activiteitencentrum verkleind. Het bouwvlak van het activiteitencentrum is aangepast conform de feitelijke situatie en verkleind met 18 m².

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om binnen de woonbestemming een aan huis verbonden beroep op te richten. Een therapieruimte voor het geven van inwijvingen op antroposofische basis wordt gezien als een aan huis verbonden beroep. Hiervoor geldt als één van de voorwaarden dat 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en bijgebouwen, tot maximaal 50 m², mag worden gebruikt. Op grond hiervan biedt de woonbestemming meer mogelijkheden in m² dan de maatschappelijke bestemming om de gewenste therapieruimte te realiseren.

- b. Zoals hierboven is aangegeven is het voorliggende bestemmingsplan Zuidwijken 2000 (inhoudelijk) in combinatie met de feitelijke situatie ter plekke uitgangspunt geweest voor het toekennen van de bestemmingen. Daarnaast is de regeling gemoderniseerd en aangepast aan de standaarden die gelden voor het opstellen van bestemmingsplannen.
- c. In de publicatie bij de terinzagelegging heeft gestaan dat het gaat om het ontwerpbestemmingsplan. Ook de digitale uitwisselbestanden geven deze status aan.
- d. Zoals hierboven is aangegeven betreft voorliggend plan een consoliderend plan (de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd). Dit betekent dat in een aantal gevallen waar aan de achterzijde van woningen, vaak direct gelegen aan openbare groengebieden, aan- en bijgebouwen zijn opgericht. In het voorliggende bestemmingsplan is er dan ook voor gekozen deze aan- en bijgebouwen op te nemen binnen de woonbestemming en daarmee te legaliseren. Ruimtelijk is het acceptabel om aan de achterzijde van deze woningen aan- en bijgebouwen te hebben wat tevens aansluit op de aan- en bijgebouwenregeling die voor het hele plangebied geldt. Zo komt de feitelijke situatie overeen met de vast te leggen planologisch-juridische situatie.

De zienswijze leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

II. Advies

1. *Brandweer/ VNOG, de heer Slot*

- a. De VNOG constateert dat het groepsrisico rondom het LPG-tankstation niet is verantwoord. Het is wenselijk dat de VNOG betrokken wordt bij de besluitvorming rondom eventuele toekomstige ontwikkelingen, omdat dit nadelige gevolgen kan hebben voor de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid.
- b. De VNOG constateert dat bluswatervoorzieningen in het plangebied voldoende zijn.
- c. De VNOG constateert dat het plangebied bijna geheel binnen het bereik van de bestaande WAS-palen valt.
- d. De VNOG constateert dat de realisatie van (beperkt) kwetsbare objecten wordt uitgesloten binnen het invloedsgebied van de bestaande risicobronnen.

Beantwoording

- a. Het bedoelde LPG-tankstation is gelegen aan de Harenbergweg 3, net buiten het plangebied. In het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan Revelhorst - De Stoven is hiervoor wel een verantwoording gegeven van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De bedoelde berekening is daarmee wel uitgevoerd, maar onvoldoende in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan, en de daarin geboden beperkte mogelijkheden, neemt het groepsrisico externe veiligheid van dit tankstation niet toe.
- b. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- c. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- d. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

De advies leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan in die zin dat de toelichting bij het aspect 'externe veiligheid' wordt aangevuld met onderstaande tekst.

LPG tankstation De Stoven, adres Harenbergweg 3

Dit LPG tankstation ligt direct naast de noordoosthoek van het plangebied aan de rand van het bedrijventerrein De Stoven. De toetsing van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico externe veiligheid leidt voor dit tankstation tot de volgende conclusies.

Toetsing plaatsgebonden risico

De plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} heeft een straal van 35 meter rondom het vulpunt van de LPG-tank van het bovenvermelde tankstation. Deze veiligheidszone ligt voor een klein gedeelte in het plangebied. Op de verbeelding is deze zone aangeduid als 'veiligheidszone - lpg'. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid om in het plangebied nieuwe woningen en andere kwetsbare objecten te realiseren, zoals grote kantoren. De bouwmogelijkheden binnen de bovenvermelde veiligheidszone kunnen niet benut worden waardoor er geen vergroting van het plaatsgebonden veiligheidsrisico van het tankstation optreedt.

Toetsing groepsrisico

Voor het LPG tankstation aan de Harenbergweg 3 is een groepsrisicoberekening uitgevoerd voor een doorzet van 500 en 1000 m³ per jaar. Uit de berekening blijkt dat

de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden wanneer rekening wordt gehouden met de reeds geïmplementeerde risico-reducerende maatregelen. Gebleken is dat de jaarlijkse LPG-doorzet kleiner is dan 500 m^3 . Daarom is de doorzet van LPG beperkt tot maximaal 500 m^3 per jaar. Het bestemmingsplan geeft geen ruimte om nieuwe grootschalige kantorencomplexen te realiseren waar veel mensen tegelijkertijd aanwezig zijn. Daardoor neemt het groepsrisico externe veiligheid van dit tankstation bij de vaststelling van dit bestemmingsplan niet toe.

23-05-2013
KC/Omg M. Schuijl-Oltvoort

Bijlage

44375_Vaststellingsbesluit Zuidwijken.pdf

Gemeenteraad d.d.

- 1 JUL 2013

No. 6f BESLUIT



Conferentie
Gr

Zutphen, 10 juni 2013
KC/Omgeving nr. 114913

RAADSVOORSTEL

Griffienummer: 2013-0114

Onderwerp	Bestemmingsplan "Zuidwijken" (actualisatie)
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen -

Forum	Oordeelsvormend
Portefeuillehouder	dhr. H.B.I. de Lange
Inlichtingen bij	M. Schuijl-Oltvoort
	0575 58 73 78 M.Schuijl-Oltvoort@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Zuidwijken", met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0900Zuidwijken-vs01) vast te stellen;
2. de Zienswijzennota, mei 2013 en de Ambtshalve wijzigingen, mei 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

In de gemeente Zutphen worden de bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied geactualiseerd en gedigitaliseerd. Het voorliggende bestemmingsplan “Zuidwijken” is 1 van de 14 nieuwe bestemmingsplangebieden.

Het plangebied van Zuidwijken ligt ten zuiden van de historische binnenstad. Het plangebied bestaat uit de buurten De Waarden, Stokebrand, Weerdslag, De Brink, Bagijnenland, Het Zwanenvlot, Braamkamp en Tichelkullen-Moesmate. Aan de noordzijde wordt het plangebied voornamelijk begrensd door de Laan naar Eme. De oostelijke plangrens loopt langs het bedrijventerrein De Stoven. De zuidelijke plangrens wordt gevormd door de provinciale weg N348. De dijk langs de IJssel vormt de westelijke begrenzing.

Beoogd effect

Het onderhavige bestemmingsplan “Zuidwijken” is een actualisatieplan waarmee wordt beoogd de bestaande toestand van een deel van Zuidwijken adequaat vast te leggen.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplannen moeten voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan dat op 1 juli 2008 ouder dan vijf jaar is, voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan zijn vastgesteld. Wordt daar dan niet aan voldaan dan kunnen geen leges worden geheven. De thans geldende bestemmingsplannen zijn verouderd. Het is dan ook van belang dat het bestemmingsplan actueel is in verband met rechtszekerheid voor de burger omdat in een groter gebied dezelfde regeling geldt.

1.2 Het betreft een consoliderend bestemmingsplan.

Het betreft een consoliderend plan. Dit betekent dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Het plan laat dus geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen toe. Nieuwe ontwikkelingen moeten met een bestemmingsplanherziening geregeld worden.

2.1 Er zijn twee zienswijzen en er is één advies ingediend tijdens de terinzagelegging van het

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 april 2013 tot en met 15 mei 2013 zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend en is advies gegeven door de Veiligheidsregio (VNOG). Onderstaand is de samenvatting weergegeven. In de bijlage is de zienswijzennota bijgevoegd.

Samenvatting zienswijzen inclusief reactie:

Eén zienswijze, van 2 insprekers, gaat in op de wens over de aankoop van gronden van de gemeente om tuinen te kunnen vergroten en de bestemming aan te passen. Deze wens bestaat al sinds de jaren '90. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan Zuidwijken 2000 is door insprekers ook een zienswijze ingediend (zelfde inhoud als nu). Als gevolg daarvan is indertijd in het bestemmingsplan Zuidwijken 2000 de wijzigingsbevoegdheid veruimd achter woningen van insprekers. Ten tijde van het bestemmingsplan Zuidwijken 2000 speelde de discussie al over de aankoop van gronden. Dat verkoop en aankoop van gronden werd bemoeilijkt door de ligging van kabels en leidingen in de betreffende gronden. Voorliggend bestemmingsplan biedt dezelfde mogelijkheid, om met een wijzigingsbevoegdheid de bestemming van Groen om te zetten in Wonen, zonder bouwvlak zoals deze nu geldt in het bestemmingsplan Zuidwijken 2000. Op deze manier kan op te verkopen gronden eenvoudig de bestemming gewijzigd worden. In voorliggend geval speelt nog steeds de kwestie van kabels en leidingen die in de gronden aanwezig zijn. Dit moet eerst worden opgelost voordat van aan

te kopen gronden gebruik kan worden gemaakt en moet de bestemming gewijzigd worden. De zienswijze raakt het project snippergroen niet.

Eén zienswijze gaat over de wens een therapieruimte te realiseren. Inspreker geeft aan dat op een deel van het eigendom nu nog een maatschappelijke bestemming ligt, die in voorliggend plan is omgezet in een woonbestemming. Inspreker geeft aan dat dat de mogelijkheid van realisatie van de therapieruimte belemmert. Daarop is gereageerd dat de opgenomen bestemmingen conform het feitelijk gebruik zijn toegekend, wat in dit geval overeenkomt met de eigendomsverhoudingen. Het eigendom van inspreker is bestemd voor Wonen. Het bouwvlak binnen de weggehaalde maatschappelijke bestemming was 18 m2. Binnen de woonbestemming bestaat de mogelijkheid om een aan huis verbonden beroep te realiseren tot een maximale oppervlakte van 50 m2. Daarmee biedt de woonbestemming meer ruimte om de therapieruimte aan huis te realiseren en komt het feitelijk gebruik overeen met de toegekende bestemmingen.

Samenvatting advies VNOG inclusief reactie:

De VNOG constateert dat het groepsrisico rondom het LPG-tankstation niet is verantwoord. Daarop is gereageerd dit alsnog in de toelichting op te nemen.

Conclusie:

Enkel de reactie van de VNOG leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan in de toelichting. Zie voor meer informatie de bijgevoegde Zienswijzennota.

De zienswijzen en het uitgebrachte advies vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

2.2 Ambtshalve zijn er redenen om het bestemmingsplan aan te passen

Er zijn ambtshalve redenen om het bestemmingsplan aan te passen. Een overzicht is in de bijlage opgenomen.

De toelichting wordt op een aantal punten aangepast. Het betreft een toevoeging van het gemeentelijk waterbeleid, het aanvullen van de watertoetstabel en het invullen van het hoofdstuk Procedure.

De verbeelding wordt aangepast ten aanzien van het toevoegen van een aantal locaties met de aanduiding 'specifieke vorm van groen – groenstructuur' om overeenstemming te krijgen met de Groenatlas.

3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld

In artikel 6.12, eerste lid, van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden geen mogelijkheden gegeven voor het realiseren van projecten en/of plannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, waardoor geen exploitatieverplichting in het kader van de Wro geldt.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Na bekendmaking van de vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep indienen bij de Raad van State. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Raad van State

Stukken die ter inzage liggen

- Bestemmingsplan Zuidwijken
- Zienswijzennota, mei 2013
- Ambtshalve wijzigingen, mei 2013



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2013-0114

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **10 juni 2013** met nummer 114913;

gelet op artikel 3.8 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Zuidwijken", met betrekking tot de toelichting, regels en de verbeelding gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301. bp0900Zuidwijken-vs01) vast te stellen;
2. de Zienswijzennota, mei 2013 en de Ambtshalve wijzigingen, mei 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van
de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op:

- 1 JULI 2013

De voorzitter,

de griffier,

Bijlage

44375_149911.pdf



Betreft : Braamkamp 147

Kadastraal bekend te: Zutphen ; **sectie:** N ; **nummer:** 1012

Zaak nummer:

	JA	NEE
Onderhoudstoestand Zijn er aanschrijvingen toe het treffen van voorzieningen en toe het aanbrengen van verbeteringen (ex. Art. 14 t/m 20 Woningwet)	O	X
Opmerkingen:		

Verontreiniging

Bodemonderzoek(en)

Opmerkingen: **deze gegevens zullen separaat naar u toe worden verzonden**

Onder- en/of bovengrondse tank(s)

Opmerkingen: **deze gegevens zullen separaat naar u toe worden verzonden**

Is er negatieve informatie over het object of de directe omgeving bekend?

Opmerkingen: **nvt**

Publiekrechtelijke aspecten:

Naam bestemmingsplan: **Zuidwijken**

Bestemming van het object: **Wonen**

Datum vaststelling bestemmingsplan: **01-07-2013**

Datum goedkeuring bestemmingsplan: **22-08-2013**

Geldt er een voorbereidingsbesluit als bedoeld in Art. 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening?

O X

Indien ja, naam en geldigheidsduur:

Is er een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan danwel een herziening daarvan?

O X

Indien ja, naam en evt. datum eerste ter visielegging/ vaststelling/ goedkeuring:

Is het object belast met een voorkeursrecht gemeenten (ex. Art. 2 of 8) of een voorstel daartoe (ex. Art. 6)

O X

Is het object aangewezen als rijksmonument (ex. Art. 3,4 of 6 Monumentenwet)

O X

Is het object aangewezen als gemeentelijk monument?

O X

Is het object gelegen in beschermd stads- of dorpsgezicht (ex. Art. 35 Monumentenwet)

O X

EPC-gegevens

O X

Bijlage

44375_Bodem informatie Braamkamp 147-Zaaknr 149911-130262.pdf

Van: Bokkel, Nico ten
Verzonden: vrijdag 30 augustus 2019 12:33
Aan: 'vanschaik@posthumaschutte.nl'
Onderwerp: Bodeminformatie Braamkamp 147

Hallo mevrouw van Schaik

De locatie Braamkamp 147 ligt in de woonwijk de Zuidwijken. Dit is een woonwijk wat is aangelegd in de jaren 70 op landbouw grond wat werd opgehoogd met schoon wit zand. De huizen zijn ook altijd met gas verwarmd zodat er bijna geen huisbrandolietanks in deze wijk aanwezig zijn.

Uit de enkele bodemonderzoeken die we hebben van deze woonwijk, blijkt dat het voornamelijk bestaat een geschikte grond (klasse AW 2000 of klasse wonen).

Van nr 147 hebben wij geen bodemrapport en voor zover bij ons bekend zijn daar ook geen activiteiten geweest waardoor de bodem verontreinigd zou zijn geraakt.

Met vriendelijke groet,

Nico ten Bokkel
Beleidsmedewerker Bodem en Energie



Gemeente Zutphen
Team: Ruimte, Economie en Duurzaamheid

Tel: 14 0575
E-mail: info@zutphen.nl

Website: www.zutphen.nl
Twitter: [@gem_Zutphen](https://twitter.com/gem_Zutphen)
Facebook: [Gemeente-Zutphen](https://www.facebook.com/Gemeente-Zutphen)

Bijzondere voorwaarden

voorwaarde_44375.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 dertig augustus tweeduizend negentien, is geen informatie beschikbaar over bodemverontreiniging met betrekking tot het registergoed.

Voor zover aan de verkoper bekend, is in het registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.

- bouwwerken zonder bouwvergunning

Volgens een bericht van de gemeente Zutphen, met datum zeven en twintig september tweeduizend negentien, zijn ten aanzien van het registergoed geen besluiten genomen in de zin van artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning is verleend). Ook zijn er geen handhavingsacties in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verwachten en zijn er in verband met artikel 2.1 tot en met 2.3a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen dwangsommen opgelegd. De verkoper staat niet in voor de juistheid en/of volledigheid van de verkregen informatie.

- 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 bericht van de gemeente Zutphen met datum zeven en twintig september tweeduizend negentien waarin staat vermeld dat het bestemmingsplan Zuidwijken is met als bestemming van het object Wonen.

- 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:

"OMSCHRIJVING BIJZONDERE VERPLICHTINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN:

Met betrekking tot de, ook sub 2.1. bedoelde, hier met betrekking tot het verkochte bekende bijzondere verplichtingen en erfdienstbaarheden wordt ten deze verwezen naar een oudere aankomsttitel, zijnde een akte tot levering ingevolge koop, achtentwintig december negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor de heer H.M. Bloemhof, destijds notaris ter standplaats Zutphen, bij afschrift ingeschreven (voorheen genaamd overgeschreven) ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op negentwintig december negentienhonderd negenenzeventig in register hypotheek 4 in deel 5086 nummer 26, in welke akte ondermeer staat vermeld, woordelijk luidende:

"Partijen verklaarden dat deze verkoop en koop is geschied onder de voorwaarden en bedingen van de Algemene Akte, welke aan partijen bekend zijn en geacht worden hier letterlijk te zijn opgenomen. Overeenkomstig het in de Algemene Akte bepaalde, verklaarden de comparanten bij deze, voorzoveel nodig, te vestigen de volgende erfdienstbaarheden:

1. Licht, uitzicht, overbouw, afvoer van regenwater en drop, instandhouding van

kleuren;

2. van voetpad, van riolering en van inbalking;

De in de Algemene Akte gemaakte bedingen en kettingbedingen, worden bij deze aan de koper, de Heer van Dieren voornoemd opgelegd, ten behoeve van de gemeente Zutphen, de Stichting: "Stichting Centrale Antenne Inrichting" en het Staatsbedrijf der Posterijen, Telegrafie en Telefonie enzovoort en worden door de koper aangenomen."

Koper verklaarde vóór het ondertekenen van gemelde koopovereenkomst in het bezit te zijn gesteld van de tekst van vorenbedoelde Algemene Akte (zijnde een koopakte met vaststelling van verkoopvoorwaarden en erfdienstbaarheden, éénentwintig november negentienhonderd zevenenzeventig verleden voor genoemde notaris Bloemhof, bij afschrift ingeschreven - voorheen genaamd overgeschreven - ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Arnhem op tweeëntwintig november negentienhonderd zevenenzeventig in register hypotheek 4 in deel 5037 nummer 78), alsmede van de tekst van de in die Algemene Akte genoemde Algemene Verkoopvoorwaarden voor bouwterrein der gemeente Zutphen, en daarvan kennisgenomen te hebben. Over de inhoud van deze teksten en de gevolgen daaraan verbonden heeft koper zich een oordeel kunnen vormen, mede door de aan koper daarop gegeven uitleg door deskundige(n). Koper aanvaardt derhalve uitdrukkelijk de inhoud van die teksten te beschouwen als waren zij woordelijk in deze akte opgenomen en met gemelde overeenkomsten een geheel uit te maken. Voor zover in de hiervoor bedoelde teksten verplichtingen voorkomen, welke verkoper verplicht is aan koper op te leggen, bedingt verkoper dat bij deze van koper en legt deze aan koper op en wordt een en ander bij deze door koper uitdrukkelijk aanvaard ter naleving en ter oplegging - voor het sluiten van vervolgovereenkomsten - aan de rechtsopvolger(s) van koper. Voorzover het hiervoor gaat om rechten, die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten bij deze tevens door verkoper, waarnemende de belangen van die derden, zonedig als zaakwaarnemer daarvan of vrijwillig, voor die derden aangenomen."

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

Er zijn 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.

Volgens een bericht van de gemeente Zutphen, met datum zeven en twintig september tweeduizend negentien, zijn er geen publiekrechtelijke beperkingen bekend. De verkoper heeft mij, notaris, verklaard dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn waaruit blijkt dat deze mededeling onjuist is.

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 of 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 het huurbeding niet ingeroepen, omdat hij zich ervan vergewist heeft dat:

er geen personen op grond van een huurovereenkomst gebruik konden maken van het registergoed op het moment dat de executoriale verkoop bekend is gemaakt op de website, omdat de meerderjarige gezinsleden van de eigenaar allen een verklaring hebben ondertekend dat zij niet op grond van een huurovereenkomst van het registergoed gebruik kunnen maken en er overigens geen andere personen op dit adres ingeschreven staan. Van gemelde verklaringen is een kopie aan deze akte gehecht. De uitoefening van de in artikel 3:264 Burgerlijk Wetboek bedoelde bevoegdheid wordt aan de koper overgelaten en vindt plaats voor rekening en risico van de koper. 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. 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.
- d. **In afwijking van het bepaalde in artikel 8 lid 1 van de AVVE eindigt de termijn van beraad de derde werkdag volgende op de afslag om vijf uur in de middag of zoveel eerder als de verkoper al dan niet mocht hebben gegund.**
- e. **In afwijking van het bepaalde in artikel 10 sub 1 onder c. van de AVVE dienen de koopprijs en overige nog niet betaalde kosten en heffingen te worden betaald uiterlijk vier (4) weken na de gunning.**

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 afwijking.

- 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 zaalbieter 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. registratienotarissen:
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 registratienotarissen 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 storting 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 zaalbieter 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 aantoonst 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 zaalbieter een bod uitbrengt, kan de internetborg gebruikt worden als bewijs van zijn goedgehoedheid 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 goedgehoedheid

De goedgehoedheid 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 geldverstreckende 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.

- aanvullende voorwaarde bij betaling internetborg

In aanvulling op het in artikel 4.3, onder 2 bepaalde kan de internetborg, behalve met de waarborgsom, niet worden verrekend met andere betalingen die de koper op grond van de AVVE of deze akte moet doen.

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 ontnemen 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

44375_Kostenoverzicht Braamkamp.pdf

KOSTENOVERZICHT POSTHUMA • SCHUTTE NOTARIAAT VERBONDEN AAN NETWERK NOTARISSEN

M.b.t. de veiling van de woning **Braamkamp 147 te Zutphen**

Kosten ten laste van koper:

- Honorarium notaris veilingwerkzaamheden	€	5.723,30 (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	€	<u>90,75 (incl. BTW)</u>

Totaal begroot op	€	6.038,67
-------------------	---	----------

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.