College van burgemeester en wethouders

GOEDGEKEURD

Besluit

Vergadering van 2 februari 2021
Team Ruimte Economie en Duurzaamheid

2021_BW_00061	Bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken - Besluitvormend

Zaaknummer: 164058
Portefeuillehouder: Laura Werger
Openbaar
Ja
Embargo
Nee

Samenstelling

Aanwezig:
mevrouw Annemieke Vermeulen, Burgemeester; de heer Harry Matser, Wethouder; de heer Mathijs ten Broeke, Wethouder; mevrouw Annelies de Jonge, Wethouder ; mevrouw Laura Werger, Wethouder; mevrouw Anja de Rouw, Adjunct-secretaris; mevrouw Monique Stouten, gemeentesecretaris

Besluit

Besluitpunt 1
Het college besluit de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan "Snippergroen Zuidwijken, Zutphen" (NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vs01) zowel analoog als digitaal ongewijzigd vast te stellen en het bestemmingsplan verder in procedure te brengen.

Motivering

Aanleiding en context
Afgelopen jaren zijn in de Zuidwijken in Zutphen projectmatig groenstroken (snippergroen) verkocht danwel is vastgesteld dat deze qua eigendom zijn verjaard en de gemeente geen eigenaar meer is. Planologisch hebben de verschillende verkochte of verjaarde groenstroken de bestemming "Groen" en is het bebouwen of in gebruik hebben als tuin strijdig hiermee. Het plaatsen van een erfscheiding is bijvoorbeeld al niet mogelijk. Met het ontwerpbestemmingsplan voor de Zuidwijken (pilotwijk) wordt de feitelijke en juridische situatie planologisch goed geregeld en kunnen de stroken als tuin- of woonbestemming met (beperkte) mogelijkheden tot bouwen worden gebruikt. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 17 november ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Vanaf 3 december 2020 tot en met 14 januari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan "Snippergroen Zuidwijken, Zutphen" beoogt de planologische situatie met de verkoop of verjaring van snippergroen te regelen. Het plan geeft de verschillende groenstroken de bestemming tuin of wonen afhankelijk van de plek.

Argumenten
Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Kanttekeningen
Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Communicatie / vervolgtraject / uitvoering
Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Rapportage / evaluatie
Niet van toepassing.

Financiële consequenties
Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Risico's
Zie bijgevoegd raadsvoorstel.

Personele consequenties
Niet van toepassing.

Programmadoelen
Programma 3. Duurzame leefomgeving

Toelichting programmadoelen
Het bestemmingsplan sluit aan op de ambitie om een omgeving te creëren, waarin groen en water worden beleefd. De verkochte of verjaarde percelen behoren bij de aangrenzende perceeleigenaar, welke verantwoordelijk is voor het onderhoud van het groen. Hiermee is het groen vanuit gemeentelijk perspectief vanaf heden onderhoudsvrij, terwijl het groene karakter van de wijk in stand blijft en zelfs kan worden versterkt, doordat de aandacht voor resterend openbaar groen kan worden behouden.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel- en besluit bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken.pdf
2. Toelichting bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken.pdf
3. Regels bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken.pdf
4. Plankaart blad 1 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken.pdf
5. Plankaart blad 2 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken.pdf
6. Plankaart blad 3 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken.pdf
7. PLankaart blad 4 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken.pdf
8. Plankaart blad 5 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken.pdf

ONTWERP
RAADSVOORSTEL

Griffienummer:

Onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan "Snippergroen Zuidwijken".	
Programma	3. Duurzame leefomgeving	--

Forum	technisch blok (hamerstuk)	
Portefeuillehouder	Laura Werger	
Inlichtingen bij	Rudy de Groote	
	06-51585400	r.degroote@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	☒ kaderstellend	☐ controlerend	☐ budgetrecht	☐ overig
Beleidsvrijheid	☒ geen	☐ beperkt	☐ ruim	
Programmabegrotingswijziging	☐ ja		☒ nee	

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan “Snippergroen Zuidwijken” ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vs01).

Inleiding/aanleiding

Afgelopen jaren zijn in de Zuidwijken in Zutphen projectmatig groenstroken (snippergroen) verkocht danwel is vastgesteld dat deze qua eigendom zijn verjaard en de gemeente geen eigenaar meer is. Planologisch hebben de verschillende verkochte of verjaarde groenstroken de bestemming “Groen” en is het bebouwen of in gebruik hebben als tuin strijdig hiermee. Het plaatsen van een erfscheiding is bijvoorbeeld al niet mogelijk. Met het ontwerpbestemmingsplan voor de Zuidwijken (pilotwijk) wordt de feitelijke en juridische situatie planologisch goed geregeld en kunnen de stroken als tuin- of woonbestemming met (beperkte) mogelijkheden tot bouwen worden gebruikt. Wij hebben op 17 november ingestemd met het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan. Vanaf 3 december 2020 tot en met 14 januari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het bestemmingsplan "Snippergroen Zuidwijken, Zutphen" beoogt de planologische situatie met de verkoop of verjaring van snippergroen te regelen. Het plan geeft de verschillende groenstroken de bestemming tuin of wonen afhankelijk van de plek.

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ontvangen en er zijn geen redenen om ambtshalve wijzigingen aan te brengen.
Vanaf 3 december 2020 tot en met 14 januari 2021 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en hier zijn geen zienswijzen op binnengekomen. Ook is er geen aanleiding ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

1.2 De feitelijke en juridische situatie van de verschillende groenstroken dient in het bestemmingsplan goed bepaald zijn.
Bij de projectmatige aanpak van de verkoop of verjaring van groenstroken is verzuimd direct daarna de situatie planologisch in een te wijzigen bestemmingsplan te regelen. Dat wordt nu gerepareerd, opdat de eigenaren de verkochte en verjaarde percelen als tuin- of woonbestemming met (beperkte) bouwmogelijkheden mogen gebruiken. Per perceel is hierbij afgewogen of de bestemming Tuin of Wonen planologisch aanvaardbaar is. Op basis van die afweging is de bestemming toegekend zoals opgenomen in voorliggend vast te stellen bestemmingsplan.

1.3 Het plan is vanuit stedenbouwkundig planologisch oogpunt wenselijk en mogelijk en past binnen het Wijkontwikkelingsplan Zuidwijken.
De verkochte en verjaarde groenstroken maken geen onderdeel uit van de belangrijke groenstructuur in de wijk. Hierbij past het overdragen van de groenstroken aan bewoners goed binnen de gedachte van het Wijkontwikkelingsplan, waarbij het aanwezige groen en de betrokkenheid van de bewoners als belangrijk onderdeel worden gezien. Ten slotte wordt de feitelijke situatie in het bestemmingsplan stedenbouwkundig, passend binnen de structuur van de wijk, planologisch juridisch goed geregeld en kunnen de verkochte en verjaarde groenstroken door de eigenaren rechtmatig worden gebruikt.

1.4 Het plan past binnen de doelstelling van het aanwezige bestemmingsplan Zuidwijken.
In het bestemmingsplan Zuidwijken (het zogenaamde moederplan) wordt het onderscheid in de bestemmingen tuin en wonen toegepast. In dit plan wordt de afweging voor de toedeling van welke bestemming op welke plek op dezelfde manier toegepast.

Kanttekeningen

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan bevat alleen de Zuidwijken.
Voorliggend ontwerpbestemmingsplan bevat alleen de wijk Zuidwijken die als pilot als eerste is opgepakt. Voor de overige wijken wordt momenteel ook de mogelijkheid geboden voor koop van snippergroen. Voor de komende wijken/ plekken wordt het bestemmingsplan (of in de toekomst het omgevingsplan) vanaf 2022 opgepakt. Reden hiervoor is dat eerst verkoop e.d. moeten plaatsvinden, voordat het geregeld kan worden.

Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Na het raadsbesluit wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die periode kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld.

Dit collegebesluit wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van Het Contact, het Gemeenteblad (via www.overheid.nl), in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Rapportage/evaluatie

N.v.t.

Personele consequenties

N.v.t.

Financiën

De kosten van dit bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. Hiervoor zijn in de begroting (kostenplaats 6310202; € 15.000,00 maximaal) middelen voor opgenomen. Uit de opbrengsten van de verkochte groenstroken worden de kosten van deze procedure betaald.

Bijlagen

- Toelichting bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken
- Regels bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken
- Plankaart 1 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken
- Plankaart 2 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken
- Plankaart 3 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken
- Plankaart 4 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken
- Plankaart 5 bestemmingsplan Snippergroen Zuidwijken

Stukken die ter inzage liggen

ONTWERP

BESLUIT

Griffienummer:

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van met nummer ;

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan: “Snippergroen Zuidwijken” ongewijzigd vast te stellen overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding (IMRO-code: NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vs01).

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

De voorzitter, de griffier,

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Snippergroen, Zuidwijken Zutphen

Gemeente Zutphen

Datum: 29 maart 2021

Projectnummer: 200263

ID: NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vs01

INHOUD

TOELICHTING

1	**Inleiding**	**3**
1.1	**Aanleiding voor het bestemmingsplan**	**3**
1.2	**Ligging plangebied**	**3**
1.3	**Geldend bestemmingsplan**	**10**
1.4	**Leeswijzer**	**10**
2	**Planbeschrijving**	**11**
2.1	**Huidige situatie**	**11**
2.2	**Toekomstige situatie**	**11**
2.3	**Juridische plantoelichting**	**11**
3	**Beleidskader**	**12**
3.1	**Rijks-, provinciaal en regionaal beleid**	**12**
3.2	**Gemeentelijk beleid**	**12**
3.3	**Conclusie beleidskader**	**14**
4	**Omgevingsaspecten**	**15**
4.1	**Milieukwaliteitseisen**	**15**
4.2	**Verkeer en parkeren**	**17**
4.3	**Ecologie**	**17**
4.4	**Archeologie en cultuurhistorie**	**18**
4.5	**Water**	**20**
5	**Wijze van bestemmen**	**27**
5.1	**Algemeen**	**27**
5.2	**Dit bestemmingsplan**	**28**
6	**Uitvoerbaarheid**	**31**
6.1	**Inleiding**	**31**
6.2	**Maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**31**
6.3	**Economische uitvoerbaarheid**	**32**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De gemeente Zutphen heeft snippergroen verkocht en is daarna gestuit op de problematiek van strijdigheid van gebruik ten aanzien van het bestemmingsplan. De gemeente wenst een bestemmingsplan dat betrekking heeft op alle verkochte en verjaarde snippergroen percelen in de wijk Zuidwijken in Zutphen.

Enerzijds betreft het groene percelen die verkocht zijn aan grondeigenaren. In totaal gaat het hierbij om circa 180 percelen.
Anderzijds heeft dit bestemmingsplan betrekking op percelen snippergroen waarbij het in gebruik nemen van de percelen verjaard is en als zodanig erkend door de gemeente. Dit betreft circa 95 percelen. Sommige perceeleigenaren hadden (onbewust) snippergroen in gebruik zonder hier officieel eigenaar van te zijn. Door beide situaties ontstond in het huidige bestemmingsplan onduidelijkheid, doordat de gronden de bestemming 'groen' hebben en toebehoorden aan de gemeente.

Om de daadwerkelijke situatie van het gebruik van het snippergroen juridisch-planologisch te verankeren wordt middels dit document een nieuw bestemmingsplan van kracht, welke het reeds bestaande bestemmingsplan ‘Zuidwijken’ partieel vervangt. Hierdoor wordt de door de verkoop en verjaring ontstane onjuiste planologische situatie in het bestemmingsplan hersteld.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit circa 275 percelen die verspreid liggen over de wijk Zuidwijken te Zutphen. In onderstaande tabellen is een overzicht van de betreffende adressen opgenomen. Ook is/zijn de nieuwe bestemming(en) voor ieder perceel vermeld. Er is onderscheid gemaakt tussen verkochte percelen en verjaarde percelen.

Verkochte percelen (181)

Straat	Huisnr.	Huisletter	Toekomstige bestemming
Braamkamp	1		Tuin
Braamkamp	23		Tuin
Stokebrand	325		Tuin
Stokebrand	375		Wonen
Braamkamp	25		Tuin
Braamkamp	26		Tuin
Braamkamp	28		Tuin
Stokebrand	377		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	379		Wonen
Braamkamp	29		Tuin
Braamkamp	30		Tuin
Braamkamp	31		Tuin (voor en achter)
De Waarden	1		Tuin

Straat	Huisnr.	Huisletter	Toekomstige bestemming
Stokebrand	391		Wonen
De Moesmate	1		Tuin
Weerdslag	4		Wonen
De Waarden	18		Tuin
De Moesmate	7		Wonen
De Moesmate	8		Wonen
De Moesmate	9		Wonen
Braamkamp	85		Tuin
Stokebrand	431		Wonen
De Moesmate	10		Wonen
Braamkamp	143		Wonen
Stokebrand	433		Wonen
De Moesmate	11		Wonen
Stokebrand	435		Wonen
Weerdslag	5		Wonen
De Waarden	26		Tuin
De Waarden	222		Wonen
De Waarden	224		Wonen
De Waarden	226		Wonen
Stokebrand	437		Wonen
De Waarden	230		Wonen
Stokebrand	439		Wonen
De Waarden	232		Wonen
Stokebrand	441		Wonen
Tichelkuilen	106		Tuin
Stokebrand	443		Wonen
De Moesmate	12		Wonen
Weerdslag	68		Wonen
Stokebrand	472		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	478		Wonen
Tichelkuilen	121		A: Tuin B:Wonen
Weerdslag	69		Wonen
De Waarden	234		Wonen
Braamkamp	144		Wonen
Tichelkuilen	122		Wonen
De Moesmate	13		Wonen
De Moesmate	14		Wonen
Braamkamp	162		Wonen
Braamkamp	163		Wonen
De Waarden	241		Wonen
Weerdslag	91		Wonen
Braamkamp	173		A Tuin B Wonen
De Waarden	243		Wonen

Straat	Huisnr.	Huisletter	Toekomstige bestemming
De Waarden	247		A: Tuin B:Wonen
Weerdslag	92		Wonen
De Waarden	306		Wonen
De Waarden	308		A: Tuin B:Wonen
De Waarden	310		Wonen
Weerdslag	108		Wonen
De Waarden	312		Wonen
Weerdslag	109		Wonen
Braamkamp	191		Tuin
Weerdslag	113		Wonen
Stokebrand	480		Wonen
De Waarden	314		Wonen
Braamkamp	193		A: Tuin B:Wonen
Braamkamp	194		A: Tuin B:Wonen
Braamkamp	196		A: Tuin B:Wonen
Weerdslag	114		Wonen
Weerdslag	130		Wonen
De Waarden	316		Wonen
Weerdslag	168		A: Tuin B:Wonen
De Waarden	318		Wonen
De Waarden	319		A: Tuin B:Wonen
De Waarden	321		Wonen
De Waarden	322		A: Tuin B:Wonen
Braamkamp	198		A: Tuin B:Wonen
De Moesmate	15		Wonen
Braamkamp	200		Tuin
Braamkamp	202		Tuin
Weerdslag	176		A: Tuin B:Wonen
Braamkamp	203		Tuin
Stokebrand	482		Wonen
Braamkamp	301		Wonen
Braamkamp	305		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	490		Wonen
Braamkamp	318		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	492		Wonen
Stokebrand	494		Wonen
Stokebrand	496		Wonen
Stokebrand	538		Tuin
De Moesmate	16		A: Tuin B:Wonen
Braamkamp	319		Wonen
Stokebrand	540		Tuin
Stokebrand	560		Wonen
Braamkamp	322		Tuin

Straat	Huisnr.	Huisletter	Toekomstige bestemming
Braamkamp	326		Wonen
Braamkamp	328		Wonen
Stokebrand	578		Tuin
Braamkamp	329		Wonen
Stokebrand	584		A: Tuin B:Wonen
De Moesmate	23		Tuin
Braamkamp	330		Wonen
Braamkamp	335		Wonen
Stokebrand	598		Tuin
Braamkamp	336		Wonen
Stokebrand	600		Tuin
Stokebrand	602		Tuin
Het Zwanevlot	57		Tuin
Braamkamp	337		Wonen
Braamkamp	338		Wonen
Braamkamp	342		Wonen
Braamkamp	349		Tuin
Braamkamp	350		Tuin
Braamkamp	351		Tuin
Tichelkuilen	123		Wonen
Tichelkuilen	124		Wonen
De Moesmate	59		Tuin
De Waarden	407		Wonen
De Waarden	411		Wonen
Stokebrand	604		Wonen
Stokebrand	608		Tuin
Stokebrand	610		Tuin
De Moesmate	60		Tuin
De Moesmate	246		Tuin
Braamkamp	413		A: Tuin B:Wonen
Het Zwanevlot	21		Tuin
Stokebrand	618		Tuin
Stokebrand	632		Wonen
Braamkamp	414		Wonen
De Moesmate	255		Wonen
Tichelkuilen	125		Wonen
Stokebrand	634		Wonen
Tichelkuilen	127		Wonen
Tichelkuilen	128		Wonen
Het Zwanevlot	11		Tuin
Tichelkuilen	134		Wonen
Tichelkuilen	135		Wonen
Tichelkuilen	198		Wonen

Straat	Huisnr.	Huisletter	Toekomstige bestemming
Braamkamp	415		Wonen
Stokebrand	636		Wonen
Braamkamp	416		A: Tuin B:Wonen
De Moesmate	256		Wonen
Stokebrand	638		Wonen
Stokebrand	642		A: Tuin B:Wonen
Tichelkuilen	200		Wonen
Tichelkuilen	201		Wonen
Weerdslag	185		A: Tuin B:Wonen
Tichelkuilen	202		Wonen
Braamkamp	419		Tuin
Braamkamp	424		Tuin
Tichelkuilen	203		Wonen
De Moesmate	258		Wonen
Tichelkuilen	204		Wonen
Weerdslag	186		Wonen
Tichelkuilen	217		Wonen
Weerdslag	187		Wonen
Tichelkuilen	218		Wonen
De Moesmate	260		Wonen
De Moesmate	289		Tuin
De Moesmate	293		Wonen
Braamkamp	425		Tuin
Braamkamp	448		Tuin
Braamkamp	498		Tuin
Braamkamp	538		Tuin
De Waarden	425		Tuin
Braamkamp	539		Wonen
Weerdslag	188		Wonen
Stokebrand	652		Tuin
De Moesmate	298		Wonen
Braamkamp	540		Wonen
het Zwanevlot	75		Tuin
Tichelkuilen	219		Wonen
Braamkamp	555	b	Tuin
Braamkamp	417		Tuin
Braamkamp	418		Tuin
Tichelkuilen	133		Wonen
Stokebrand	576		Tuin

Verjaarde percelen (95)

Straat	Huisnr.	Huisletter	Toekomstige bestemming
Stokebrand	359		Tuin
Braamkamp	21		Tuin
Stokebrand	445		Wonen
Stokebrand	447		Wonen
Stokebrand	449		Wonen
Weerdslag	1		Wonen
Tichelkuilen	107		A: Tuin B:Wonen
Tichelkuilen	108		Wonen
Tichelkuilen	109		Wonen
Tichelkuilen	110		Wonen
Tichelkuilen	111		Wonen
Weerdslag	2		Wonen
Weerdslag	3		Wonen
Weerdslag	6		Wonen
Weerdslag	15		Tuin
Weerdslag	63		A Wonen B Tuin
De Waarden	237		Wonen
Stokebrand	451		Wonen
Stokebrand	453		Wonen
Stokebrand	455		Wonen
Stokebrand	474		Wonen
Stokebrand	476		Wonen
Stokebrand	504		Wonen
Weerdslag	64		Wonen
Braamkamp	61		Wonen
Weerdslag	65		Wonen
Stokebrand	506		Wonen
Stokebrand	508		Wonen
De Waarden	245		Wonen
De Waarden	401		Wonen
Weerdslag	66		Tuin
Stokebrand	510		Wonen
Tichelkuilen	112		Wonen
Tichelkuilen	113		Wonen
Weerdslag	67		Tuin
De Waarden	403		Wonen
De Waarden	405		Wonen
Weerdslag	118		Tuin
Braamkamp	107		Tuin
Weerdslag	133		Wonen
Weerdslag	148		Tuin
De Waarden	409		Wonen
De Waarden	413		Wonen
Braamkamp	117		Wonen
Weerdslag	169		Wonen

Straat	Huisnr.	Huisletter	Toekomstige bestemming
De Waarden	415		Wonen
Weerdslag	175		Wonen
De Waarden	419		Wonen
Weerdslag	184		Tuin
Weerdslag	185		A: Tuin B:Wonen
Braamkamp	118		Wonen
Weerdslag	189		Wonen
Weerdslag	190		Wonen
De Waarden	421		Wonen
De Waarden	423		Wonen
Braamkamp	339		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	512		Wonen
Braamkamp	501		Tuin
Tichelkuilen	114		Wonen
Braamkamp	509		Tuin
Braamkamp	553		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	514		Wonen
Stokebrand	516		Wonen
Stokebrand	518		Wonen
Stokebrand	520		Wonen
Weerdslag	191		Wonen
Braamkamp	554		Wonen
Braamkamp	555		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	522		Wonen
Braamkamp	556		Tuin
Stokebrand	524		Wonen
Stokebrand	526		Wonen
Weerdslag	192		Wonen
Tichelkuilen	115		Wonen
Stokebrand	528		Wonen
Stokebrand	530		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	532		A: Tuin B:Wonen
Tichelkuilen	116		Wonen
Tichelkuilen	117		Wonen
Tichelkuilen	118		Wonen
Tichelkuilen	119		Wonen
Tichelkuilen	120		A: Tuin B:Wonen
Weerdslag	193		A: Tuin B:Wonen
Stokebrand	534		Wonen
Stokebrand	566		Tuin
Stokebrand	568		Wonen
Stokebrand	592		Wonen
Stokebrand	616		Tuin
Stokebrand	640		Wonen
Stokebrand	644		Wonen
Tichelkuilen	136		Wonen

Straat	Huisnr.	Huisletter	Toekomstige bestemming
Stokebrand	646		Wonen
Stokebrand	648		Wonen
Stokebrand	650		A: Tuin B:Wonen
De Moesmate	262		Tuin

1.3 Geldend bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan, ‘Snippergroen, Zuidwijken Zutphen’, vervangt voor de genoemde percelen partieel het bestemmingsplan ‘Zuidwijken’, zoals op 1 juli 2017 door de Raad van de gemeente Zutphen vastgesteld.

1.4 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijkbeleid. De randvoorwaarden die hieruit volgen, worden getoetst aan het plan. Hoofdstuk 4 bevat een toets ten aanzien van de omgevingsaspecten. Hieruit blijkt welke waarden er in het plangebied aanwezig zijn en of deze worden aangetast door de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt het aspect archeologie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 een korte toelichting gegeven op de juridische aspecten en op de planverantwoording. In hoofdstuk 7 wordt tot slot ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Recent zijn circa 180 snippergroenpercelen, grenzend aan particulier grondeigendom, verkocht aan deze aangrenzende perceeleigenaren. Vaak werd dit snippergroen reeds (onbewust) als eigen grond gebruikt, terwijl het openbare/gemeentelijke grond betreft waarop een groenbestemming rust. De percelen zijn geen onderdeel van de hoofdgroenstructuur en konden om die reden verkocht worden. De verkochte snippergroenpercelen zijn nu eigendom geworden van de aangrenzende grondeigenaren, voornamelijk woningbezitters.
Ook zijn circa 97 snippergroenpercelen veelal onbewust in gebruik door aangrenzende perceeleigenaren. Deze 97 percelen zijn als verjaard verklaard en als zodanig erkend door de gemeente Zutphen.
Op de gronden rest nu nog een groenbestemming. De gemeente wil de groenbestemming wijzigen in een tuin- dan wel woonbestemming.

2.2 Toekomstige situatie

Door middel van onderhavig bestemmingsplan vindt er een bestemmingswijziging plaats van verkochte dan wel in gebruik genomen maar verjaarde snippergroenpercelen. Hierbij wijzigt de voormalige groenbestemming in één of meerdere van de volgende bestemmingen:

- Tuin
- Wonen
- Al dan niet met een al aanwezige en gehandhaafde dubbelbestemming:
- Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde (dubbelbestemming)
- Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde (dubbelbestemming)

2.3 Juridische plantoelichting

In de planopzet is ervoor gekozen om geen bouwvlakken op te nemen, waardoor het realiseren van bouwwerken waarvoor een omgevingsvergunning is vereist niet mogelijk wordt gemaakt middels dit bestemmingsplan. Afhankelijk van de situatie zijn vergunningsvrije bouwwerken wel mogelijk binnen deze bestemmingen.
Daarnaast is ervoor gekozen zoveel mogelijk aan te sluiten bij het bestemmingsplan ‘Zuidwijken’, waarin bijvoorbeeld de bestemming ‘Tuin’ veelal langs de volledige zijgevel is weergegeven. Redeneerlijn bij het kiezen van de enkelbestemming ‘Tuin’ dan wel ‘Wonen’ is geweest dat het snippergroen aan de achterzijde van woningen is voorzien van een woonbestemming en het snippergroen aan de voorzijde of zijkant van een woning is voorzien van een tuinbestemming. Hierbij sluit de voor- en/of zijkant aan op openbare wegen of ruimten.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijks-, provinciaal en regionaal beleid

Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan zijn geen rechtstreekse nationale, provinciale of regionale ruimtelijke belangen betrokken. Het gaat om het herbestemmen van zeer kleine percelen behorend bij bestaande woningen. Alle percelen zijn gelegen binnen het stedelijk gebied.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020

De Ontwikkelingsvisie Zutphen 2020 behelst de vertaling van de gemeentelijke ambities in een ruimtelijk functioneel toekomstperspectief tot 2020. In de visie wordt gesteld 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. Daarvoor zijn in de ontwikkelingsvisie negen actiegebieden aangewezen die gezamenlijk het ruimtelijk programma voor de hele stad vormen.

Toetsing
Op de ontwikkelingskaart is het bestemmingsplangebied als onderdeel van het bestaand stedelijk gebied aangeduid. Onderhavig plan draagt bij aan de kwaliteit van openbare (groene) ruimte in de gemeente Zutphen, doordat er een beter en efficiënter beheer en onderhoud kan plaatsvinden van het structuurbepalend openbaar groen. Het plan is daarmee in lijn met de ontwikkelingsvisie.

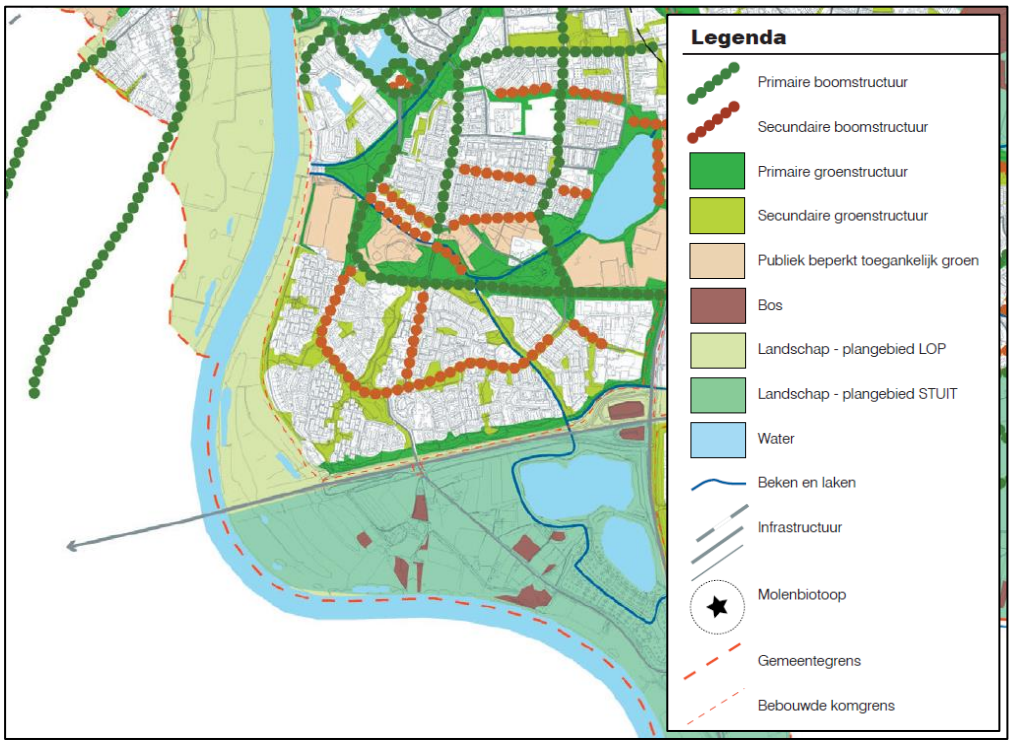
3.2.2 Groenatlas

Verder heeft de gemeente in 2012 de Groenatlas ‘Samenwerken aan een duurzame groenstructuur’ vastgesteld. Hierin is de visie verwoord op de groenstructuur vanuit natuur, milieu en ruimte met daarin een heldere beschrijving van eindbeelden, beheerkaders en ontwikkelingsstrategieën. De groenatlas omvat een uitwerking voor het groen langs randen en de overgangszone van de kernen naar het landelijk gebied en de belangrijkste hoofdstructuren van wegen-, water- en landschapsstructuren in het landelijk gebied. Het doel van de Groenatlas is onder meer het opstellen van een samenhangende groenstructuur en het ontwikkelen van een visie op de groenstructuren en het vastleggen van de groene ambitie. Verder biedt het een toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

Toetsing

In de Groenatlas is de bestaande groenstructuur (2009) neergelegd, alsmede het eindbeeld (2025) opgenomen en beschreven. Raadpleging van de Groenatlas (zie navolgende afbeelding) wijst uit dat enkele percelen onderdeel uitmaken van de primaire groenstructuur, zoals de groensnipperpercelen aan de Stokebrand 445, 447, 449, 451 etc. Deze structuur bestaat uit bepalend groen (voor ecologie en beleving) met een functie voor heel Zutphen.

Dit bestemmingsplan verhoogt de kwaliteit van de (primaire) groenstructuur. De verkochte snippergroenpercelen maken geen onderdeel uit van de (primaire) groenstructuur. De percelen behoren bij de aangrenzende perceeleigenaar, welke verantwoordelijk is voor het onderhoud van het groen. Hiermee is het groen vanuit gemeentelijk perspectief vanaf heden onderhoudsarm, terwijl het groene karakter van de wijk in stand blijft en zelfs kan worden versterkt doordat de aandacht voor resterend openbaar groen kan worden behouden. Onderhavig plan sluit derhalve aan bij de gemeentelijke visie zoals opgesteld in de Groenatlas.



Uitsnede kaart 'Streefbeeld groenstructuur 2025' (Bron: gemeente Zutphen).

3.2.3 Wijkontwikkelingsplan

In het Wijkontwikkelingsplan Zuidwijken worden de kenmerken van de wijk Zuidwijken beschreven. De analyse van de Zuidwijken als geheel en de individuele buurten heeft een aantal sterke en zwakke punten aan het licht gebracht. Mensen wonen met heel veel plezier in de Zuidwijken. Ze waarderen zowel het groen als de nabijheid van de binnenstad zeer. De kwaliteit van de woningen is redelijk en de voorzieningen zijn goed. Toch vertoont de wijk hier en daar 'versleten' plekken. De uitstraling is erg jaren '70-'80 en de leefbaarheid begint een probleem te worden. Kortom: er is zowel sociaal als fysiek enig onderhoud nodig om de wijk toekomstbestendig te maken. De gemeentelijke visie hierbij is die van een wijk op menselijke maat, tussen stad en

landschap. Vertaald naar vier thema's komt de gemeente tot de volgende visie voor de Zuidwijken:

1 Sociaal sterk;
2 Duurzame woningen en een omgeving waar je groen en water beleeft;
3 Met voldoende uitnodigende en toegankelijke voorzieningen;
4 En ruimte voor formele en informele economie.

Per ambitie zijn speerpunten vermeld. Navolgend vindt een toetsing plaats aan de ambities en de speerpunten, zoals opgenomen in het Wijkontwikkelingsplan.

Toetsing

Onderhavig plan sluit aan op de ambitie om een omgeving te creëren waarin groen en water worden beleefd. De percelen behoren bij de aangrenzende perceeleigenaar, welke verantwoordelijk is voor het onderhoud van het groen. Hiermee is het groen vanuit gemeentelijk perspectief vanaf heden onderhoudsarm, terwijl het groene karakter van de wijk in stand blijft en zelfs kan worden versterkt doordat de aandacht voor resterend openbaar groen kan worden behouden.

3.2.4 Conclusie

Het plan sluit aan bij het gemeentelijk beleid van de gemeente Zutphen.

3.3 Conclusie beleidskader

Uit bovenstaande blijkt dat het plan in overeenstemming is met geldend beleid.

4 Omgevingsaspecten

Voor het plangebied en de omgeving kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden een rol spelen. Het uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat. In de volgende paragrafen is een onderbouwing met betrekking tot de omgeving en omgevingsaspecten gegeven en zijn de randvoorwaarden die voortvloeien uit de milieu- en omgevingsaspecten gegeven.

4.1 Milieukwaliteitseisen

4.1.1 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r.

Het plan betreft geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit m.e.r. Er is immers geen sprake van een aanleg, ontwikkeling of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject. Het gaat om een juridische regeling voor snippergroen die na verkoop of verjaring noodzakelijk is. Er is geen vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

Dit bestemmingsplan regelt de herbestemming van openbaar groen naar gronden behorende bij een bestaande bestemming, voornamelijk tuin en wonen. Het plan biedt geen mogelijkheid tot het vestigen van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten of het oprichten van nieuwe gevoelige functies. Dit plan heeft daarmee geen invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden van eventueel bestaande omliggende bedrijven en dus ook niet voor nieuwe, hinderveroorzakende bedrijfsactiviteiten.
Het aspect bedrijven- en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.1.3 Bodem

Voor zover bekend zijn de locaties niet verdacht voor een ernstig geval van bodemverontreiniging. Tevens bevinden zich geen bouwvlakken op de desbetreffende percelen. Voor de ruimtelijke procedure is geen aanvullend bodemonderzoek nodig. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.1.4 Geluid

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen.
De voorgenomen planologische wijzigingen maken geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk. In dit kader is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor de percelen niet noodzakelijk.
Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

De voorgenomen planologische wijzigingen hebben geen invloed op het aantal verkeersbewegingen en is daarmee niet van nadelige invloed op de luchtkwaliteit. Het uitvoeren van luchtkwaliteit onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om vanuit een goede ruimtelijke ordening ook iets te kunnen zeggen over de mate van blootstelling aan luchtverontreinigingen, is de lokale situatie beoordeeld in de NSL-monitoringstool. Op basis van deze tool blijkt dat ter plaatse van de percelen in het plangebied ruimschoots aan de normstelling voor luchtkwaliteit wordt voldaan.
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.1.6 Externe veiligheid

De regelgeving op het gebied van externe veiligheid beoogt een minimaal veiligheidsniveau te garanderen voor de burger voor wat betreft risico's van opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Hiervoor zijn normen en richtwaarden opgenomen in de wetgeving in de vorm van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans van éénmaal in de miljoen jaar op een dergelijk ongeval is als norm in de regelgeving opgenomen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Het groepsrisico geeft de kans per jaar aan dat een groep personen van een bepaalde grootte (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen tegelijk slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico (GR) wordt weergegeven in een curve waarin het aantal personen is afgezet tegen de kans per jaar op (tegelijk) overlijden. Het groepsrisico is echter geen harde norm, maar een oriënterende waarde.

Op de percelen worden geen nieuwe bouwvlakken opgenomen. Door het ontbreken van een bouwvlak kunnen hier geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht en vergroot en is het plan daarmee niet van invloed op de hoogte van het groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.2 Verkeer en parkeren

Op de percelen worden geen nieuwe verkeersaantrekkende functies mogelijk gemaakt. Wel kunnen de percelen ingezet worden voor parkeren op eigen terrein. Ten aanzien van het herbestemmen van de percelen vormt het aspect ‘verkeer en parkeren’ derhalve geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.3 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en de NNN. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming.

4.3.1 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming (2017) richt zich op de bescherming van soorten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of/in hoeverre natuurbelangen worden geschaad. Dit plan voorziet niet in een ruimtelijke ontwikkeling, daar bestaand huidige gebruik wordt voortgezet en slechts functiewijzigingen plaatsvinden waarbij geen bouwvlakken worden gecreëerd.
Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden
Natura 2000 bestaat uit natuurgebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). De percelen in onderhavig bestemmingsplan zijn allemaal gelegen binnen de bebouwde kom van Zutphen. Geen van de percelen maakt deel uit van een Natura2000-gebied. Het plangebied bestaat uit meerdere kleinschalige percelen waardoor effecten op Natura 2000 gebieden kunnen worden uitgesloten. Er is van directe aantasting van de Natura 2000 gebieden dan ook geen sprake.

Natuurnetwerk
Voor wat betreft het NNN (Natuur Netwerk Nederland) is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen de verschillende percelen van het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van de NNN dan ook geen sprake.

4.3.3 Conclusie

Het aspect gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

4.4.1 Archeologie

Wettelijk kader

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Erfgoedwet van kracht. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem ("in situ") bewaard blijft. Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld.

Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoeve van wie medewerking wordt verleend ("de-veroorzaker-betaalt").

Van de aanvrager van een aanlegvergunning, een reguliere bouwvergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief. Dit advies dient te worden opgesteld door een gecertificeerd archeologisch bureau. Dat bureau dient zich te conformeren aan de Kwaliteitsnorm Archeologie (KNA). De aanvrager mag daarvoor zelf een keuze maken uit de erkende marktpartijen.

Conform het veroorzakerprincipe zijn de kosten voor de bodemverstoorder c.q. aanvrager van vergunning, ontheffingsbesluit of bestemmingsplanherziening. In zijn algemeenheid geldt dat het bevoegd gezag bepaalt of met het rapport voldoende informatie is verzameld om een afgewogen oordeel te nemen over het vervolgtraject. Dit oordeel kan zijn dat geen verder onderzoek nodig is (vergunning kan worden verleend), behoud van archeologische waarde in situ (geen vergunning of aanpassing van het bouwplan) of verder onderzoek middels proefsleuven/boringen en/of opgraving.

Toetsing

In 2012 (actualisatie 2017) heeft Zutphen een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld met bijbehorende toelichting. Op deze kaarten zijn de tot nu toe bekende archeologische waarden en verwachtingen van de gemeente weergegeven. In het plangebied zijn zowel terreinen met een lage trefkans als een middelhoge trefkans aanwezig.

In geen van de percelen zijn bodemwerkzaamheden te verwachten. Er is gelet hierop geen archeologisch onderzoek nodig. Wel geldt de zorgplicht zoals vastgelegd in de Erfgoedwet. Deze plicht houdt zoveel in dat eventuele vondsten die worden gedaan tijdens werkzaamheden gemeld moeten worden bij de verantwoordelijk minister. Het belang van het aspect archeologie is in dit bestemmingsplan gewaarborgd door de overname van de bestaande archeologische dubbelbestemmingen:

- Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde (dubbelbestemming)
- Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde (dubbelbestemming)

Afhankelijk van de hoogte van de trefkans, dient vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte archeologisch onderzoek verricht te worden.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.4.2 Cultuurhistorie

Wettelijk kader

Op grond van de 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, moet een goede ruimtelijke onderbouwing een beschrijving bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing

Gemeentelijke en/of Rijksmonumenten

Binnen het plangebied zijn geen gemeentelijke en/of rijksmonumenten aanwezig. Een nadere beoordeling van dit aspect kan buiten beschouwing worden gelaten.

Cultuurhistorische waarden

Zuidwijken is een groene, ruim opgezette wijk. Vlak bij de monumentale binnenstad én grenzend aan de uiterwaarden van de IJssel, het recreatiegebied Bronsbergen en het stadspark. De Zuidwijken zijn ontstaan in de jaren ’70 en ’80 van de vorige eeuw. De wijk bestaat overwegend uit laagbouwwoningen en is ontworpen als reactie op de (middel)hoogbouwwijken van de jaren ’60. Met de stijging van inkomens bestond behoefte aan eengezinswoningen met een tuin. In Engeland en de Verenigde waren al omvangrijke laagbouwwijken gerealiseerd. Nederland volgde en vanaf de jaren ’70 zijn in Nederland tientallen wijken zoals de Zuidwijken gerealiseerd. Deze wijken staan inmiddels bekend als ‘bloemkoolwijken’: door de hoofdstructuur met afzonderlijke buurtjes in het groen, met warrige woonerfjes, oogt de wijk van bovenaf als een stronk met roosjes.

De stedenbouwkundige structuur van de Zuidwijken is aangepast aan de landschappelijke structuur die er al was voordat de wijk is gebouwd. Dat kenmerkt daarom ook dat er veel groen en waterlopen in de wijk zijn gelegen. Dat was er namelijk al en is behouden. Met onderhavig plan blijft deze landschappelijke structuur behouden. De verkochte snippergroenpercelen maken vanaf heden onderdeel uit van het perceel van de aangrenzende perceeleigenaar, welke verantwoordelijk is voor het onderhoud van het groen. Hiermee is het groen vanuit gemeentelijk perspectief vanaf

heden onderhoudsarm, terwijl het groene karakter van de wijk in stand blijft en zelfs kan worden versterkt doordat de aandacht voor resterend openbaar groen kan worden behouden.

Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Water

Rijksbeleid
Het Nationaal Waterplan 2016-2021
Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:
- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m^3/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Beleid Waterschap Rijn & IJssel

Waterbeheerplan 2016-2021

In november 2015 heeft het Waterschap Rijn & IJssel het waterbeheerplan vastgesteld. Het waterbeheerplan beschrijft op welke wijze de volgende zaken in de periode 2016-2021 gedaan worden:

- het zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water;
- het zorgen voor een goed functionerend regionaal watersysteem;
- en het zorgen voor het zuiveren van afvalwater.

Het waterbeheerplan zoekt verbinding met het werk van andere overheden: de provincies, gemeenten, Rijkswaterstaat en het Rijk. Het waterbeheer schept vaak randvoorwaarden voor gebruikers van het water, maar biedt ook mogelijkheden en meerwaarde voor maatschappelijke gebruikers, zoals burgers, agrariërs en terreinbeheerders, ondernemers en (drinkwater)bedrijven, recreanten en de naburige Duitse waterbeheerders.

Vanuit de omgevingsverkenning is het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden van het waterschap.

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.

- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.
- Zorgen voor goede randvoorwaarden voor beroepsvaart op de Oude IJssel: Vaarwegbeheer.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in lage gebieden zoekt het waterschap naar compensatie van het verlies aan *bergingscapaciteit*, om een toename van problemen met wateroverlast te voorkomen. De rekening voor de compensatie is voor de initiatiefnemers van de ruimtelijke ontwikkeling.

Watervisie 2030
De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor ze staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf. Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Een dergelijk watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen. Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringsstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

Keur
Waterschap Rijn en IJssel legt de eigen regels vast in de zogeheten Keur. Dat is de traditionele benaming voor de verordening waarmee de veiligheid van dijken, watergangen en kades wordt geregeld. Maar ook het al dan niet toestaan van activiteiten of bouwwerken nabij het water en de dijken, lozingen op het oppervlaktewater en het oppompen van grond- en oppervlaktewater zijn erin geregeld.

Gemeentelijk beleid
Waterplan Zutphen
Het Waterplan Zutphen geeft een visie op het watersysteem (watergangen, grondwater, riolering) in de stad. Het Waterplan is in 2008 vastgesteld. Voor de stedelijke watergangen in Zutphen zijn vier verschillende streefbeelden opgesteld. De gebruikte streefbeelden voor de verschillende watergangen zijn: basiswater, gebruikswater, kijkwater en natuurwater. Naast de categorisering van de verschillende watergangen zijn een aantal aandachtsthema's opgesteld. Een van de speerpunten is watergerelateerde cultuurhistorie. Het doel is om inwoners bewust te maken van de geschiedenis van Zutphen en de rol die het water(beheer) daarin heeft gespeeld. Hierbij vormen de voormalige grachten in de binnenstad van Zutphen een belangrijk onderdeel. Deze grachten worden weer watervoerend gemaakt. Oude elementen,

zoals bruggen en watermolens, worden opgeknapt en weer zichtbaar gemaakt voor bewoners. Restanten en waardevolle groene en blauwe parels in de stad (Grote Gracht, Vispoortgracht, Cabinetsgracht) blijven behouden en een nieuwe samenhang tussen deze restanten wordt gecreëerd. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt altijd een watertoets-procedure gevolgd. Nieuwe gebieden worden in principe afgekoppeld (niet aangekoppeld) en in de inrichting moet voldoende ruimte zijn gereserveerd voor waterberging, bij voorkeur in combinatie met groen. Ook moet worden getoetst of de capaciteit van het bestaande rioleringssysteem voldoende is om nieuwe uitbreidingen op het bestaande systeem aan te sluiten. Ook de afvoerstructuur voor het geïnfiltreerde water dient voldoende aandacht te krijgen.

Toetsing

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets.

Watertoetstabel

Waterschap Rijn en IJssel heeft een watertoetstabel ontwikkeld waarmee met een aantal vragen in beeld te brengen is welke wateraspecten relevant zijn en met welke intensiteit het watertoetsproces doorlopen dient te worden. De vragen zijn gericht op de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling en welke veranderingen er mogelijk worden gemaakt. In de navolgende tabel is deze tabel weergegeven.

Als erop een categorie 2 vraag een ‘ja’ is geantwoord, is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een ‘ja’ geantwoord, dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met ‘nee’ is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit#
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Ja	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m^2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1

Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1



Uitsnede legger waterschap Rijn en IJssel (Bron: Waterschap Rijn en IJssel).

Invulling van de watertoetstabel wijst uit dat de ontwikkeling waterhuishoudkundig van belang is, namelijk vanuit waterveiligheid. Onder andere het plangebied ter hoogte van de Stokebrand 504 ligt binnen 20 meter afstand van een waterkering. Echter geldt dat er met onderhavige ontwikkeling geen bouwvlakken worden opgenomen. Ook worden er geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan. Voor elke activiteit van de eigenaar ter afwijking van het bestemmingsplan zal een omgevings- en/of watervergunningprocedure moeten worden doorlopen.

Waterveiligheid
Het voorgenomen plan heeft geen gevolgen voor de waterveiligheid, omdat er geen bouwvlakken worden toegevoegd en het plangebied niet is gelegen binnen de beschermingszone van de waterkering.

Wel bevindt een deel van het plangebied (zoals de gronden aan de Stokebrand 504) zich binnen de buitenbeschermingszone van de waterkering. In de Keur (artikel 3.1, onder 5) is vastgelegd dat het zonder vergunning verboden is om:
- afgravingen en seismische onderzoeken te verrichten;
- werken met een overdruk te plaatsen en te hebben;
- explosiegevaarlijk materiaal of explosiegevaarlijke inrichtingen te hebben.

Bij de uitvoering van de herontwikkeling van het plangebied zal waarschijnlijk dan ook een vergunning moeten worden aangevraagd.

Verder heeft raadpleging van de digitale legger van het waterschap Rijn en IJssel aangetoond dat er geen andere waterbelangen spelen waar bij de herontwikkeling rekening mee moet worden gehouden.

Riolering en Afvalwaterketen
Het functioneren van de riolering wordt niet nadelig beïnvloed en het milieu wordt niet zwaarder belast dan in de huidige situatie.

Wateroverlast (oppervlaktewater)
De af te voeren hoeveelheid regenwater in het plangebied zal zeer beperkt zijn. Er is geen aanleiding om af te koppelen of waterberging te realiseren.

Conclusie
Aangezien in dit plan geen bouwvlakken worden mogelijk gemaakt en de gemeente geen graaf- of bouwwerkzaamheden voorziet, wordt op voorhand geen belemmering gezien. Hierbij opmerkend dat de te bestemmen situatie feitelijk al bestaat. In het kader van vooroverleg vindt advisering bij het waterschap plaats.

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 toelatingsplanologie. 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 voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en het Bouwbesluit zijn ook erg 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 worden gegeven. 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 (soms 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 verbeelding. 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 mogelijkheden 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 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt 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).
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 bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die 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 bepalingen met betrekking tot 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.
3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.
4 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.

5.2 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 moeten in onderlinge samenhang worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik 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 bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van wat hiervoor is beschreven. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Zuidwijken'.

Dit bestemmingsplan kent enkelbestemmingen (Tuin en Wonen) en dubbelbestemmingen (ten aanzien van archeologie). Deze bestemmingen worden hierna kort toegelicht.

Tuin
Deze gronden behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen
Aan een deel van het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De bestemming voorziet onder andere in de realisatie van aan- en bijgebouwen behorende bij de woning. Er worden geen bouwvlakken opgenomen waardoor hoofdgebouwen niet zijn toegestaan.

In de regels is er rekening mee gehouden dat de gronden met de bestemming wonen onderdeel uitmaken van percelen die deels buiten dit bestemmingsplan liggen. Voor de regelingen waarbij er maten voor het perceel zijn opgenomen moet het gehele perceel betrokken worden. Dus zowel het deel van het perceel in het bestemming Zuidwijken als het deel van de perceel in dit bestemmingplan. Dit voor bijvoorbeeld de regeling voor bijgebouwen. Met deze situatie is rekening gehouden door regels op te nemen dat bebouwing met een woonbestemming buiten dit bestemmingsplan mee kan tellen voor de toepassing van de regels.

Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde (dubbelbestemming)
De bestemming Waarde- Archeologie lage trefkans is opgenomen ter bescherming van aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (afwijking of aanlegvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondverstoring. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaats vinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaats vinden. Een uitzondering is gemaakt voor kleine tot relatief grote bouwplannen (tot 10.000 m^2) of werkzaamheden kleiner dan 10.000 m^2 of die niet dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld.

Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde (dubbelbestemming)
De bestemming Waarde- Archeologie middelhoge trefkans is opgenomen ter bescherming van aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (afwijking of aanlegvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondverstoring. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaats vinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaats vinden. Een uitzondering is gemaakt voor kleine bouwplannen (tot 500 m^2) of werkzaamheden kleiner dan 500 m^2 of die niet dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld.

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.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel art. 3.1.6 lid 1, Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat onderzocht moet worden of een bestemmingsplan uitvoerbaar is en beschreven moet worden hoe burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (zienswijzenprocedure).

Na het voorontwerp wordt het bestemmingsplan in ontwerp ter inzage gelegd. Tegen dit ontwerpplan kunnen zienswijzen worden ingediend. Hierna beoordeelt de gemeente de zienswijzen en stelt de gemeenteraad vervolgens het bestemmingsplan (al dan niet gewijzigd) vast.

6.2.1 Inspraak

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. De gemeente heeft met betrekking tot het voorliggende plan besloten dat het plan niet op grond van de inspraakverordening ter inzage wordt gelegd en dat gelijk de ontwerpfase start.

6.2.2 Vooroverleg

Volgens artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet het bestemmingsplan worden voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.
Er zijn vooroverlegreacties ingediend bij de gemeente.

6.2.3 Ontwerp

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan moet het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in die periode zienswijzen indienen. Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 3 december 2020 tot en met 14 januari 2021 ter inzage. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen bij de gemeente ingediend.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Voorliggend bestemmingsplan staat geen nieuwe ontwikkelingen (bij recht) toe. Het opstellen van een exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening is derhalve niet nodig. De kosten voor het opstellen van het paraplubestemmingsplan worden gedragen door de gemeente.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Bestemmingsplan | Regels

Snippergroen, Zuidwijken Zutphen

Gemeente Zutphen

Datum: 29 maart 2021

Projectnummer: 200263

ID: NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vs01

INHOUD

REGELS

1	**Inleidende regels**	**3**
Artikel 1	**Begrippen**	**3**
Artikel 2	**Wijze van meten**	**6**
2	**Bestemmingsregels**	**7**
Artikel 3	**Tuin**	**7**
Artikel 4	**Wonen**	**8**
Artikel 5	**Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde**	**10**
Artikel 6	**Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde**	**13**
3	**Algemene regels**	**16**
Artikel 7	**Anti-dubbeltelregel**	**16**
Artikel 8	**Algemene gebruiksregels**	**16**
Artikel 9	**Algemene afwijkingsregels**	**16**
Artikel 10	**Algemene wijzigingsregels**	**17**
4	**Overgangs- en slotregels**	**18**
Artikel 11	**Overgangsrecht**	**18**
Artikel 12	**Slotregel**	**18**

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Plan
Het bestemmingsplan ‘Snippergroen, Zuidwijken Zutphen’, NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vs01, van de gemeente Zutphen.

1.2 Bestemmingsplan
De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 Verbeelding
digitale verbeelding: een verbeelding van het bestemmingsplan ‘Snippergroen, Zuidwijken Zutphen’, met de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-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, seksinrichtingen 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 Bebouwing
een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 Bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.10 Bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.11 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.

1.12 Bijgebouw

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

1.13 Bouwen

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

1.14 Bouwlaag

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

1.15 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 Bouwperceel

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

1.17 Bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel.

1.18 Bouwvlak

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

1.19 Bouwwerk

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

1.20 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, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges etc.), adviseurs, kantooractiviteiten en glazenwasser.

1.21 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.

1.22 Gebouw

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

1.23 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 belangrijkst is.

1.24 Nadere eis

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

1.25 Omgevingsvergunning

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

1.26 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of werkzaamheden

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

1.27 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.

1.28 Prostitutie

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

1.29 Seksinrichting

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

1.30 Wijziging

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

1.31 Woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 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.

2.2 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.3 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.

2.4 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.5 De grond oppervlakte

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

2.6 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.

2.7 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.

2.8 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.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
b de bestaande gebouwde entrees van de aangrenzende hoofdgebouwen;
c toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
d bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen 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 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.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 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 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen;
b aan-huis-verbonden beroep en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten;
c aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
d tuinen, erven en verhardingen;
e toegangswegen voor aangrenzende bestemmingen;
f openbare nutsvoorzieningen;
g water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder wadi's;
h bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen en verhardingen;
i bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouw

Hoofdgebouwen zijn niet toegestaan.

4.2.2 Aan- en bijgebouwen

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

a de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 50 m^2, met dien verstande dat:
   1 het bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak maximaal 50% bedraagt;
   2 de minimale onbebouwde en onoverdekte aaneengesloten grondoppervlakte minimaal 25 m^2 bedraagt;
   3 de oppervlakte van aan- en bijgebouwen gelegen in aan deze bestemming grenzende bestemmingsplannen met de bestemming ‘Wonen’ mee wordt gerekend bij de toepassing van dit artikel;
b de afstand van de gebouwen tot (het verlengde van) de voorgevelbouwgrens bedraagt minimaal 3 m;
c de diepte van uitbreidingen van de woningen, gemeten vanuit de achtergevel van een woning, bedraagt maximaal 3 m;
d de hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 3 m.

4.2.3 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, verkeersgeleiders en ander straatmeubilair bedraagt maximaal 10 m;
d de bouwhoogte van pergola’s bedraagt maximaal 2,7 m;
e de bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
f de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en carports bedraagt maximaal 20 m^2;

g de gezamenlijke oppervlakte van overkappingen en carports gelegen in aan deze bestemming grenzende bestemmingsplannen met de bestemming 'Wonen', worden meegerekend bij de oppervlakte bedoeld onder sub f.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.2 voor:

a de bouw van een uitbreiding aan de woning, waarbij de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
b de bouw van een aanbouw, waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,25 m;
c de bouw van uitbreidingen van de woonruimte dan wel bijgebouwen tot een gezamenlijke grondoppervlakte van 50 m^2, mits dit op grond van sociale dan wel medische indicatie noodzakelijk is, waarbij de oppervlakte van aan deze bestemming grenzende bestemmingsplannen met de bestemming 'Wonen' mee wordt gerekend bij de toepassing van dit artikel.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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 m^2 in gebruik mag zijn, waarbij de oppervlakte van aan deze bestemming grenzende bestemmingsplannen met de bestemming 'Wonen' mee wordt gerekend bij de toepassing van dit artikel;
e geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt.

Artikel 5 Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde

5.1 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.

5.2 Bouwregels

5.2.1 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 m^2 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, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 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 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.3 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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 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 m^2 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 m^2, met uitzondering van nieuwe kelders.

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

5.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 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 m^2, 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 pompputen;
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.

5.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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.

5.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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 Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

5.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 5.5.1 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.

5.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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.

5.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 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.

5.6 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 6 Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

6.1 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.

6.2 Bouwregels

6.2.1 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 m^2 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, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 6.2.1 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 6.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.3 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.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 6.2.1 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 m^2 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 m^2, met uitzondering van nieuwe kelders.

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

6.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 6.1 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 m^2, 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.

6.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 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.

6.5.3 Uitzondering

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 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 m^2;
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 Erfgoedwet nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

6.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 6.5.1 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.

6.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 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.

6.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.5.1 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.

6.5.7 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.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 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 9 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 m^3 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 afschermende beplanting.

Artikel 10 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 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;

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel 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 ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

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.

11.2 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 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan 'Snippergroen, Zuidwijken Zutphen'.

LEGENDA

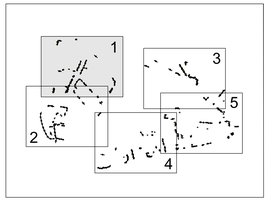
PLANGEBIED

- plangebied

BESTEMMINGEN

- T — Tuin
- W — Wonen
- WR-ALV — Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde
- WR-AMV — Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

BLADINDELING



VERKLARING

- BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan:	Snippergroen, Zuidwijken Zutphen
schaal:	1 : 500
formaat:	A0
projectnummer:	200263
bladnummer:	1
aantal bladen:	5
identificatiecode:	NL.IMRO.0301.bp09035snippergroen-vst01
gemeente:	Zutphen
datum:	29-03-2021
datum ondergrond:	02-07-2020
voorontwerp:	
ontwerp:	23-11-2020
vaststelling:	29-03-2021

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

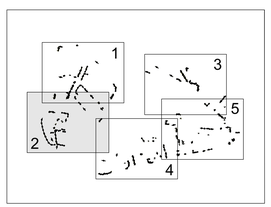
T — Tuin

W — Wonen

WR-ALV — Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde

WR-AMV — Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

BLADINDELING



VERKLARING

BGT- en kadastrale gegevens

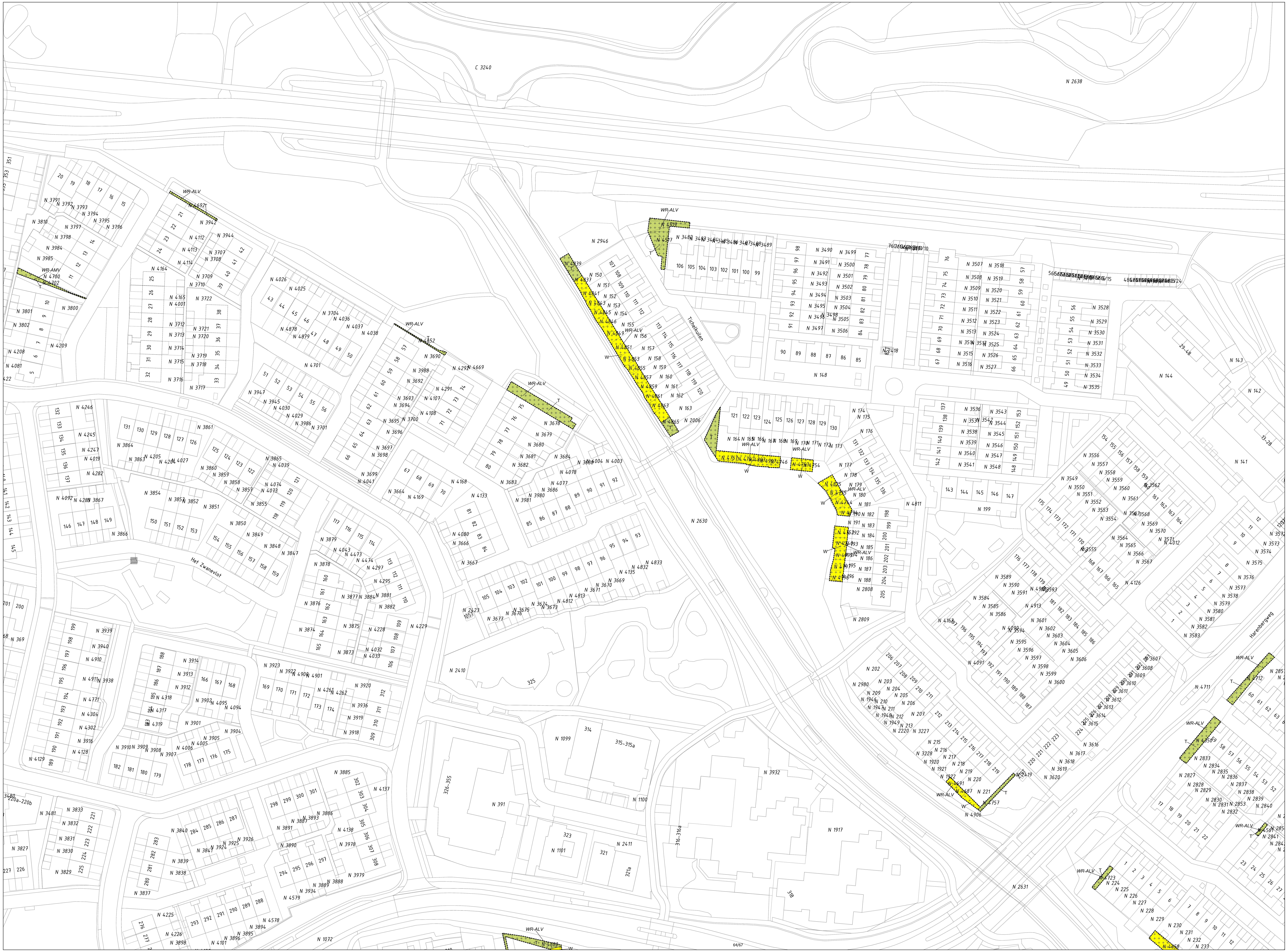
bestemmingsplan: Snippergroen, Zuidwijken Zutphen

schaal: 1 : 500
formaat: A0
projectnummer: 200263
bladnummer: 2
aantal bladen: 5
identificatiecode: NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vo01
gemeente: Zutphen

datum: 29-03-2021
datum ondergrond: 02-07-2020
voorontwerp:
ontwerp: 23-11-2020
vaststelling: 29-03-2021

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 85 11 | www.oab.nl



LEGENDA

PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

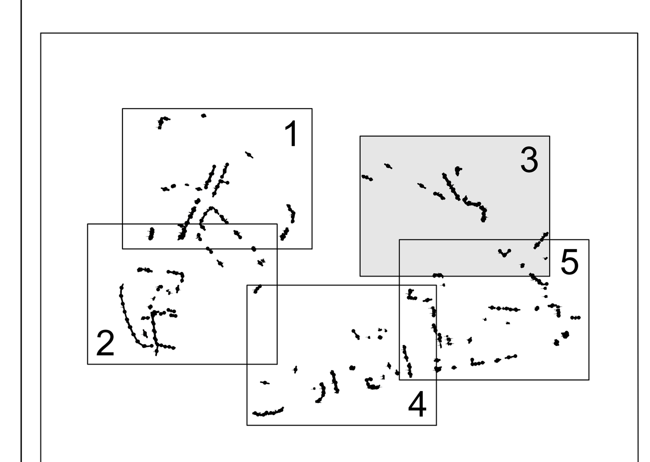
T Tuin

W Wonen

WR-ALV Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde

WR-AMV Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

BLADINDELING



VERKLARING

BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan Snippergroen, Zuidwijken Zutphen

schaal :	1 : 500	datum :	29-03-2021
formaat :	A0	datum ondergrond :	02-07-2020
projectnummer :	200263	voorontwerp :	-
bladnummer :	3	ontwerp :	23-11-2020
aantal bladen :	5	vaststelling :	29-03-2021
Identificatiecode :	NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vs01		

gemeente Zutphen

sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 69 11 | www.sab.nl

LEGENDA

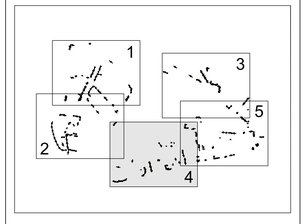
PLANGEBIED

- plangebied

BESTEMMINGEN

- T — Tuin
- W — Wonen
- WR-ALV — Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde
- WR-AMV — Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

BLADINDELING



VERKLARING

- BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan: Snippergroen, Zuidwijken Zutphen

schaal	1 : 500	datum	29-03-2021
formaat	A0	datum ondergrond	02-07-2020
projectnummer	200263	voorontwerp	-
bladnummer	4	ontwerp	23-11-2020
aantal bladen	5	vaststelling	29-03-2021
Identificatiecode	NL.IMRO.0301.bp09035snippergroen-va01		

gemeente: Zutphen

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Postbus 475, 6800 AL Arnhem · T 026 357 42 11 · www.sab.nl

LEGENDA

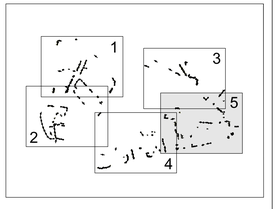
PLANGEBIED

plangebied

BESTEMMINGEN

- Tuin
- Wonen
- Waarde - Laag Verwachte Archeologische Waarde
- Waarde - Middelhoog Verwachte Archeologische Waarde

BLADINDELING



VERKLARING

BGT- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan: Snippergroen, Zuidwijken Zutphen

schaal: 1 : 500
formaat: A0
projectnummer: 200263
bladnummer: 5
aantal bladen: 5
identificatiecode: NL.IMRO.0301.bp0903Snippergroen-vs01
gemeente: Zutphen

datum: 29-03-2021
datum ondergrond: 02-07-2020
voorontwerp:
ontwerp: 23-11-2020
vaststelling: 29-03-2021

adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

Postbus 479, 6800 AL Arnhem | T 026 357 80 11 | www.sab.nl