buro ontwerp & omgeving
adviseurs voor leefomgeving

Bestemmingsplan

Noorderhaven, veld 21B

Gemeente Zutphen

Projectnummer: 2920.01

Versie: vastgesteld
IMRO-idn: NL.IMRO.0301.bp0220NHVeld21B-vs01

Regels

Inhoudsopgave

Regels		3
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	6
Artikel 1	Begrippen	6
Artikel 2	Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	13
Artikel 3	Groen	13
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	14
Artikel 5	Wonen	15
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 1	18
Artikel 7	Waarde - Archeologische verwachting 2	21
Artikel 8	Waterstaat - Waterkering	24
Hoofdstuk 3	Algemene regels	25
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	25
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	26
Artikel 11	Algemene aanduidingsregels	27
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	29
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	30
Artikel 14	Overige regels	31
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	32
Artikel 15	Overgangsrecht	32
Artikel 16	Slotregel	33

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 21B' met identificatienummer NL.IMRO.0301.bp0220NHVeld21B-vs01 van de gemeente Zutphen;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, met dien verstande dat er geen detailhandel is toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;

1.8 aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en waarvoor geen omgevingsvergunning of melding in het kader van de Wet milieubeheer noodzakelijk is.

1.9 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.10 archeologische deskundige

professioneel archeoloog die op basis van de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie bevoegd is om archeologisch onderzoek uit te voeren en/of Programma's van Eisen op te stellen en te toetsen;

1.11 archeologisch onderzoek

diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.12 archeologisch rapport

in rapportvorm vervat verslag van een volgens de in de archeologische beroepsgroep gebruikelijke normen verricht archeologisch onderzoek, op basis waarvan een conclusie kan worden getrokken over de aanwezigheid van archeologische waarden;

1.13 archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.15 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 bebouwingspercentage

een in dit plan aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in dit plan anders is bepaald;

1.17 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

1.18 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.19 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijgebouw

een op zich zelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.22 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.23 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.24 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw;

1.25 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.26 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak

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

1.28 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.29 dakterras

een buitenruimte op de eerste of hogere verdieping van een hoofdgebouw of een aanbouw, waarvan de (dek)vloer op gelijke of bij benadering gelijke hoogte ligt als de vloer van een aansluitende bouwlaag en die door wijze van afwerking geschikt is gemaakt om te worden gebruikt als terras;

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

1.32 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.33 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.34 extensieve (dag)recreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.35 gebouw

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

1.36 gebruiken

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.37 geometrische plaatsbepaling

locatie van een ruimtelijk object, vastgelegd in een ruimtelijk referentiesysteem;

1.38 grondwaterpeil

bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt;

1.39 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.40 horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, coffeeshops, discotheken en nachtclubs;

1.41 inwoning

twee of meer huishoudens die één woning bewonen met gemeenschappelijk gebruik van een of meerdere voorzieningen of (verblijfs)ruimten van die woning en waarbij de woning één hoofdtoegang behoudt en de voorzieningen c.q. (verblijfs)ruimten onderling vrij toegankelijk zijn;

1.42 landschapswaarden

de aan een gebied toegekende waarde in visueel-ruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch en/of geomorfologisch opzicht;

1.43 maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.44 maatvoeringsvlak

een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.45 mantelzorg

het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.46 nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.47 normaal onderhoud, gebruik en beheer

een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.48 omgevingsvergunning

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

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

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

1.50 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven het peil is gelegen;

1.51 peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabijgelegen punt waar het water grenst aan het vaste land.

1.52 prostitutie

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

1.53 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.54 stacaravan

een kampeermiddel dat naar zijn aard en opzet vergelijkbaar is met een caravan derhalve niet aard- en nagelvast met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.55 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.56 uitvoeren

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.57 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig dient te worden aangemerkt;

1.58 warmte-/koudeopslag

warmte-/koudeopslag is een energiesysteem. Bij warmte-/koudeopslagsystemen wordt zomerwarmte en winterkoude middels het grondwater in de bodem opgeslagen voor de levering van verwarming in de winter en koeling in de zomer. Het systeem kenmerkt zich door locatiegerichte energieopslag in de bodem, waarbij wordt gewerkt met stroken waar uitsluitend koudebronnen mogen worden gerealiseerd, stroken waar uitsluitend warmtebronnen mogen worden gerealiseerd, stroken waar geen bronnen mogen worden gerealiseerd in verband met interferentie tussen warmte en koudebronnen alsmede een bufferzone rond het gebied waar eveneens geen bronnen mogen worden gerealiseerd in verband met de invloed naar omliggende gebieden;

1.59 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.60 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.61 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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, zonnecollectoren, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de bouwhoogte van een terrasafscheiding op een dakterras

vanaf de bovenkant van de afgewerkte dekvloer van het dakterras tot aan de bovenkant van de terrasafscheiding;

de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

de inhoud van een bouwwerk

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

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;

de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.2

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, zonnecollectoren, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten.

2.3

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. het behoud, de ontwikkeling en versterking van de aanwezige landschappelijke waarden;
b. groenvoorzieningen;
c. extensieve dagrecreatie;
d. speelvoorzieningen;
e. watergangen, waterpartijen en -infiltratievoorzieningen alsmede schouwpaden en andere voorzieningen voor de watervoorziening waaronder bodempassages en duikers;
f. fiets-, wandel- en toegangspaden;
g. straatmeubilair;
h. bruggen;
i. geluidswerende voorzieningen;
j. nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

a. op deze gronden mogen nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 100 m^3 worden gebouwd;
b. behoudens de bebouwing genoemd onder a mogen geen gebouwen worden gebouwd;
c. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd met een hoogte van maximaal 4 meter. Deze hoogtebeperking geldt niet voor bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van speel- en ecologische voorzieningen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

a. onder gebruik van gronden in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen gebruik van gronden:
    1. als standplaats voor onderkomens en stacaravans of voor enige andere vorm van kamperen;
    2. voor het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden:
    3. voor het opslaan, opstellen, al dan niet ten verkoop, lozen, storten van onbruikbare dan wel aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voorwerpen, materialen, stoffen, producten, voer- of vaartuigen of machines.
b. de in dit lid onder a genoemde gebruiksvormen zijn niet verboden indien en voor zover deze onlosmakelijk verbonden zijn met werken en werkzaamheden, waarvoor een omgevingsvergunning voor aanleggen is verleend.

Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

a. (woon)straten, buurtwegen, fietspaden, tunnels, pleinen en trottoirs met een inrichting hoofdzakelijk gericht op bestemmingsverkeer en verblijfsfuncties;
b. parkeervoorzieningen;
c. groenvoorzieningen;
d. wandelgebieden en speelvoorzieningen;
e. straatmeubilair;
f. nutsvoorzieningen;
g. windafschermende bebouwing of voorzieningen;
h. geluidsafschermende voorzieningen;
i. watergangen, waterpartijen en -infiltratievoorzieningen alsmede schouwpaden en andere voorzieningen voor de watervoorziening waaronder bodempassages en duikers;

met bijbehorende gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

a. op deze gronden mogen nutsvoorzieningen met een inhoud van maximaal 100 m^3 worden gebouwd;
b. behoudens de bebouwing genoemd onder a mogen geen gebouwen worden gebouwd;
c. op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming, worden gebouwd met een hoogte van maximaal 1,5 meter, met dien verstande dat de bouwhoogte van een geluidsafschermende voorziening maximaal 5 meter mag bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. vrijstaande, aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen, hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, met dien verstande dat:
   1. het aantal woningen in het plangebied niet meer mag bedragen dan 78;
b. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
c. nutsvoorzieningen;
d. toegangspaden;
e. waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
f. groen- en speelvoorzieningen;
g. verblijfsgebieden, (woon)straten en parkeervoorzieningen;

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' is aangegeven, met dien verstande dat indien geen aanduiding is opgenomen het bestaande aantal bouwlagen is toegestaan;
c. het maximum aantal wooneenheden mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' niet meer bedragen dan is aangeduid.

5.2.2 Aan- en bijgebouwen

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

a. aan- en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
b. de gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen en/of aanbouwen bedraagt maximaal:
   1. bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en eindwoningen van een blok met aaneengebouwde woningen 30 m² per woning;
   2. bij tussenwoningen 15 m² per woning;

   met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras';
d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
e. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bedraagt maximaal 3,5 m;
f. de (goot)hoogte van aangebouwde bijgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag, verhoogd met 0,5 m, van het hoofdgebouw tot maximaal 4,5 m;
g. uitbreidingen aan de zijkant van de woningen moeten minimaal 3 m achter de (doorgetrokken) voorgevellijn worden gerealiseerd;
h. aan- en bijgebouwen mogen achter het hoofdgebouw worden gerealiseerd indien ten minste 60% van de gronden gelegen tussen het verlengde van de zijgevel(s) en en/of gemeenschappelijke scheidingsmuren onbebouwd en onoverdekt blijft, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dakterras'.

5.2.3 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. in afwijking van het bepaalde onder a en b, bedraagt de bouwhoogte van terrasafscheidingen op dakterrassen, niet zijnde een afscheiding tussen dakterrassen onderling, maximaal 1,1 m;
d. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten bedraagt maximaal 6 m;
e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2 voor:

a. het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en/of aanbouwen bij vrijstaande woningen, twee-aaneengebouwde woningen en eindwoningen van een blok met aaneengebouwde woningen tot maximaal 50 m²;
b. het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen en/of aanbouwen bij tussenwoningen tot maximaal 30 m²;
c. de bouw van bijgebouwen en/of uitbreidingen van het hoofdgebouw als bedoeld in artikel 5.2.2 sub f tot een afstand van maximaal 1 m voor de (doorgetrokken) voorgevellijn.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf toegestaan, mits:

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. geen horeca plaatsvindt;
d. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
e. ten hoogste 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m² in gebruik mag zijn;
f. geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Groter vloeroppervlakte aan-huis-verbonden beroep of aan-huis-verbonden bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.4.1 sub e ten behoeve van het toestaan van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf met een vloeroppervlakte van maximaal 100 m², mits:

a. het gebruik plaatsvindt in grondgebonden woningen;
b. maximaal 50% van het bouwperceel bij de woning wordt gebruikt voor bedrijfsruimte;
c. geen ontoelaatbare milieuhinder wordt veroorzaakt;
d. goede bereikbaarheid is verzekerd;
e. is voorzien in voldoende parkeermogelijkheid;
f. de betreffende kavels van voldoende omvang zijn.

5.5.2 Afhankelijke woonruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van het gebruik van al dan niet vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van afhankelijke woonruimte, mits:

a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een onafhankelijk deskundige wordt ingewonnen;
b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor deze bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 60 m²;
c. de belangen van omwonenden en bedrijven niet onevenredig worden aangetast, waarbij rekening wordt gehouden met milieuaspecten als geur, geluid, hinder en externe veiligheid;
d. het bijgebouw, dat als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt, is gelegen binnen het bouwvlak (op hetzelfde bouwperceel);
e. geen splitsing van eigendom van het betreffende bouwperceel plaatsvindt;
f. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
g. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist.

5.5.3 Kinderdagverblijf bij een woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het toestaan van een kinderdagverblijf bij een woning, mits:

a. het gebruik plaatsvindt in grondgebonden woningen;
b. maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor het kinderdagverblijf;
c. degene die de activiteiten uitoefent tevens de hoofdbewoner is van de woning;
d. geen ontoelaatbare milieuhinder wordt veroorzaakt;
e. het gebruik niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij voldaan moet zijn aan de parkeernormering als opgenomen in de Bijlage 1 (parkeernormering);
f. een goede bereikbaarheid is verzekerd.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 5), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij sprake is van bodemingrepen, waarbij een bouwput wordt gegraven op een diepte groter dan 5,5 meter + NAP, dan wel waarbij meer dan 10% van het totale oppervlak van het op te richten bouwwerk wordt gefundeerd op funderingspalen (per funderingspaal wordt per paal uitgegaan van een verstoringsoppervlak van 1 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 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning 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 omgvingsvergunning 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.

6.2.3 Uitzondering 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. vervangen van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot en de bestaande

fundering wordt benut.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. 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:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 5,5 m + NAP en een oppervlakte groter dan 1.000 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen van het waterpeil dieper dan 5,5 +NAP;
    3. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten dieper dan 5,5 m +NAP;
    4. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem dieper dan 5,5 m +NAP.;
    5. het aanleggen van bos of boomgaard;
    6. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
b. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4 onder a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
c. geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4 onder a is nodig voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
    2. 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;
    3. 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.
d. ten aanzien van de in artikel 6.4 onder a genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
    1. de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
    2. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
e. overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4 onder a onder

beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
3. 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.

f. voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 6.4 onder a 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 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1', 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.
b. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met 5), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische resten in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk dan wel bodemingrepen groter dan 10.000 m^2 en op een diepte groter dan 0,5 meter onder het maaiveld 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.

7.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.2.1 onder a, wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgvingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 7.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 7.2.1 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.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen 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.

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

a. onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
    1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m^2, waartoe worden gerekend woelen, mengen, ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage;
    2. het verlagen of afgraven van de bodem;
    3. het verlagen van het waterpeil;
    4. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
    5. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
    6. het aanleggen van bos of boomgaard;
    7. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
b. een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4 onder a mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
c. geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4 onder a is nodig voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
    2. 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;
    3. 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.
d. ten aanzien van de in artikel 7.4 onder a genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
    1. de omgevingsvergunning 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 omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
    2. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
e. overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4 onder a onder

beperkingen verlenen en kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
3. 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.

f. voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredig e afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2', 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.
b. Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' om te zetten in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 8 Waterstaat - Waterkering

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, berging en afvoer van water, ijs en sediment alsmede onderhoudspaden en kwelsloten, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens.

8.2 Bouwregels

a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 5) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd;
b. gebouwen mogen niet worden gebouwd;
c. de bouwhoogte van scheepvaarttekens niet meer dan 15 meter mag bedragen;
d. bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen, mits advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

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 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval begrepen:

a. 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;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één 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;
c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

10.2 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Parkeernormering' die als Bijlage 1 bij deze regels is gevoegd.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

11.1 Vrijwaringszone - dijk

11.1.1 aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en het beheer van de op de aangrenzende gronden gelegen waterkering, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, ter bescherming en uitbreiding van de waterkerende functie van de waterkerende dijk.

11.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag in of op deze gronden geen bebouwing worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande bebouwing.

11.1.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1.2 voor het oprichten van bebouwing overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, mits hierover vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkerende dijk en hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de vrijwaringszone.

11.2 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 2

11.2.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 2' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor een adequaat grondgebruik ten behoeve van een bodemenergiesysteem voor energievoorziening middels 'koude-/warmteopslag' in de bodem, waarbij binnen de zone ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 2' bij uitsluiting koudeputten mogen worden gerealiseerd.

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

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren:
    1. het aanleggen van voorzieningen in kader van bodemenergiesystemen ten behoeve van warmte-/koudeopslag, zoals koudebronnen en warmtebronnen met de daarbij behorende voorzieningen;
    2. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
    3. werken, geen bouwwerken zijnde die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
b. een omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het bevoegde gezag in het kader van de grondwateronttrekking;
c. geen omgevingsvergunning is nodig voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde die het normale onderhoud en beheer betreffen;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

11.3 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 4

11.3.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor bescherming van een adequaat grondgebruik ten behoeve van een bodemenergiesysteem voor energievoorziening middels 'warmte-/koudeopslag' in de bodem.

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

a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 11.3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde uit te voeren:
    1. het aanleggen van voorzieningen in kader van bodemenergiesystemen ten behoeve van warmte-/koudeopslag, zoals koudebronnen en warmtebronnen met de daarbij behorende voorzieningen;
    2. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
    3. werken, geen bouwwerken zijnde die een verandering van de waterhuishouding of grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
b. een omgevingsvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van het bevoegde gezag in het kader van de grondwateronttrekking;
c. geen omgevingsvergunning is nodig voor:
    1. werken, geen bouwwerken zijnde die het normale onderhoud en beheer betreffen;
    2. werken, geen bouwwerken zijnde die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde, oppervlakte-, hoogte- en inhoudsmaten, bebouwingspercentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van, oppervlakte-, hoogte- en inhoudsmaten, bebouwingspercentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

12.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

13.1 Wijziging profiel waterkering

13.1.1 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de grenzen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' alsmede de grenzen van de gebiedsaanduiding 'vrijzwaringszone - dijk' te wijzigen in verband met de wijziging van het profiel van de primaire waterkering met dien verstande dat in alle gevallen voor de gronden die door de primaire waterkering worden beschermd, in alle gevallen is voorzien in een primaire waterkering die op zijn minst het zelfde beschermingsniveau biedt als de bestaande primaire waterkering en mits advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

13.1.2 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in lid 13.1.1 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de waterstaatkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

13.2 Wijzigingsbevoegdheid vrijwaringszone - dijk en dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en/of de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk', in verband met de wijziging van het profiel van de primaire waterkering, met dien verstande dat voor de gronden die door de primaire waterkering worden beschermd, in alle gevallen is voorzien in een nieuwe primaire waterkering die op zijn minst het zelfde beschermingsniveau biedt als de bestaande primaire waterkering en mits advies is gevraagd aan de beheerder van de waterkering.

13.3 Algemene wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;
b. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
c. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Waterberging

a. bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen dient een waterberging van ten minste 40 liter per vierkante meter verhard oppervlak (40 mm) worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;
b. burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in sub a. van dit artikel mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
    1. het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk; en
    2. er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 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 in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in artikel 15.1 onder a met maximaal 10%;

c. artikel 15.1 onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 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 in artikel 15.2 onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;

c. indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2 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;

artikel 15.2 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 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Noorderhaven, veld 21B'.

BESTEMMINGSPLAN NOORDERHAVEN
PARKEERNORMEN

In tabel 1 is per functie een parkeernorm opgenomen. De parkeernormen zijn gebaseerd op de landelijke parkeerkencijfers die door het kenniscentrum CROW uit (literatuur)onderzoek zijn bepaald (CROW-publicatie 182 “Parkeerkencijfers -basis voor parkeernormering”, september 2008). De parkeernormen zijn theoretische waarden die van toepassing zijn voor het nieuw te ontwikkelen Noorderhavengebied. Qua verstedelijkingsgraad valt Zutphen in de categorie “matig stedelijk”. Noorderhaven is onderdeel van de centrum-zone waar voor het parkeren in de openbare ruimte betaald moet worden.

De parkeernorm in tabel 1 geeft het aantal parkeerplaatsen weer dat minimaal dient te worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen ten behoeve van toegelaten functies dienen in Noorderhaven in principe binnen het betreffende veld te worden gerealiseerd. Het bezoekersparkeren vindt plaats in de openbare ruimte of in openbare centrale parkeervoorziening(en) op acceptabele loopafstand. Indien er in een veld op een andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezigheidsgraad van een bepaalde functie, het gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen en acceptabele loopafstanden, dan kan -mits goed onderbouwd- gebruik worden gemaakt van parkeerruimte binnen andere velden, openbare ruimte of centrale parkeervoorziening(en).
De aanwezigheidspercentages voor de verschillende periodes van de dag / week zijn weergegeven in tabel 2.
Parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen worden geteld zoals is weergegeven in tabel 3.

Tabel 1: Parkeernorm per (sub)functie (bron CROW-publicatie 182 “Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering”, september 2008)

Hoofdfunctie	**Subfunctie**	**Parkeernorm**	**Aandeel bezoekers***
Kantoren	(commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)	1, 7 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	20%
	kantoren zonder baliefunctie	1,0 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	5%
Horeca	hotel	0,5 parkeerplaats per kamer	
	restaurant	8,0 parkeerplaatsen per 100 m^2 b.v.o.	80%
	café/bar/discotheek/cafetaria	4,0 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	90%
Dienstverlening	consumentgerichte+	1,7 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	
	maatschappelijke++	1,7 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	
Dagelijkse detail-handel	supermarkt	2,5 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	85%
	overig	1,7 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	85%
Niet-dagelijkse detailhandel	non-food	1,7 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	85%
Maatschappelijke (culturele) voorzie-ningen	crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijven	0,6 parkeerplaats per arbeidsplaats	x-aantal parkeerplaatsen bren-gen/halen**
	basisonderwijs	0,5 parkeerplaats per leslokaal	x-aantal parkeerplaatsen bren-gen/halen**
	voortgezet onderwijs	0,5 parkeerplaats per leslokaal	
	arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,5 parkeerplaatsen per behandelkamer (mi-nimaal 3 per praktijk)	65%
	apotheek	1,7 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	

	cultureel centrum/wijkgebouw	1,0 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	85%
	verpleeg/verzorgingstehuis	0,5 parkeerplaats per wooneenheid	60%
	serviceflat/aanleunwoning/zorg appartementen	0,3 parkeerplaats per woning	0,3 parkeerplaats per woning
Leisure	museum / atelier	0,5 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	95%
	bowlingbaan	2,5 parkeerplaats per baan	95%
	congres / creativiteitscentrum	4,0 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	99%
	dans / sportschool	3,0 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	95%
	overdekte speeltuin / hal	3,0 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	90%
	attractiepark / speelpark	4,0 parkeerplaats per 100 m^2 b.v.o.	99%
	theater	0,2 parkeerplaats per zitplaats	
Wonen	segment duur	1,5 parkeerplaats per woning (1,2 pp bewoners + 0,3 pp bezoekers)	bewoners op eigen terrein / bezoekers in de openbare ruimte
	segment midden + appartementen	1,3 parkeerplaats per woning (1,0 pp bewoners + 0,3 pp bezoekers)	bewoners op eigen terrein / bezoekers in de openbare ruimte
	segment goedkoop	1,2 parkeerplaats per woning (0,9 pp bewoners + 0,3 pp bezoekers)	bewoners op eigen terrein / bezoekers in de openbare ruimte
	zorgappartementen	0,3 parkeerplaats per zorgappartement (0,3 pp bewoners + 0,0 pp bezoekers)	0%

* = Parkeren indien mogelijk op eigen terrein, tenzij per (deel)gebied anders geregeld rekening houdend met de aanwezigheidsgraad van een bepaalde functie, het gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen en de loopafstanden; let op: er geldt betaald parkeren in de openbare ruimte.
** = zie berekeningsmethodiek CROW-publicatie 182 “Parkeerkencijfers -basis voor parkeernormering-“.
+ = het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan personen, zoals makelaars, reisbureaus, kappers etc.
++ = dienstverlening door maatschappelijke instanties.

Aanwezigheidspercentages van functies (bron: CROW-publicatie 182 “Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering”, september 2008)
De parkeervraag wordt bepaald met de in tabel 1 genoemde parkeernormen en de aanwezigheidspercentages voor gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen (zie tabel 2). De percentages worden toegepast wanneer minimaal twee functies gebruik kunnen maken van dezelfde parkeervoorzieningen. Op sommige momenten van de dag zal tussen bepaalde functies frictie ontstaan (avondopenstelling supermarkt versus bewoners).

Tabel 2: Aanwezigheidspercentages voor de verschillende periodes van de dag / week

functie	**werkdag overdag**	**middag**	**avond**	**koop-avond**	**zaterdag-middag**	**avond**	**zondag-middag**
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	100	100	0	0
kantoren	100	100	5	10	5	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
cultureel	10	40	100	100	60	90	25
medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	100	100	0	0	0
museum	20	45	0	0	100	0	90
restaurant	30	40	90	95	70	100	40
café	30	40	90	85	75	100	45
theater	15	30	90	90	60	100	60

Rekenmethodiek parkeren eigen terrein woningen (bron: CROW-publicatie 182 “Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering”, september 2008)

In beginsel moet per nieuw te bouwen woning het in tabel 1 genoemde aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd: bewoners parkeren op eigen terrein en bezoekersparkeren in de openbare ruimte.

Parkeerplaatsen op eigen terrein van woningen worden als parkeercapaciteit meegerekend volgens de rekenwaarden zoals is opgenomen in tabel 3.

Tabel 3: Rekenwaarden parkeerplaatsen op eigen terrein bij woningen

Parkeervoorziening	**Theoretisch aantal**	**Rekenwaarde**	**Opmerking**
Parkeerplaats in een parkeerhof van een wooncom-plex (niet openbaar toegankelijk)	1	1	maatvoering parkeerplaats 2,5 x 5,0 m
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	oprit minimaal 10,0 m diep
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	oprit minimaal 4,5 m breed en 5,0 m diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	oprit minimaal 10,0 m diep
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit minimaal 4,5 m breed en 5,0 m diep

Toelichting: bijvoorbeeld een enkele oprit zonder garage telt mee als 0,8 parkeerplaats.