



REGELS

VASTGESTELD BESTEMMINGSPLAN NOORDERHAVEN

ZUTPHEN, VELD 15-16-17



Inhoud

Regels

1. Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	9
2. Bestemmingsregels.....	10
Artikel 3 Wonen.....	10
Artikel 4 Waarde - Archeologie 2	12
Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1	15
Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2	18
3. Algemene regels	21
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 8 Algemene gebruiksregels.....	22
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	27
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	28
4. Overgangs- en slotregels	29
Artikel 12 Overgangsrecht.....	29
Artikel 13 Slotregel	30



1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 Plan

het bestemmingsplan Noorderhaven Zutphen, veld 15-16-17 van de gemeente Zutphen;

1.2 Bestemmingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0301.bp0219Veld15tm17-vs01 met bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 De 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 dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

1.9 Andere geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

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 relikten;

1.14 Archeologische waarde

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

1.15 Bebouwing

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

1.16 Beperkt kwetsbaar

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.17 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;

1.18 Bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 Bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;



1.20 Bijgebouw

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

1.21 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;

1.22 Bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 Bouwlaag

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

1.24 Bouwperceel

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

1.25 Bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 Bouwvlak

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

1.27 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;

1.28 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;

1.29 Dienstverlening

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

1.30 Eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.31 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;

1.32 Gebouw

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



1.33 Gebruiken

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

1.34 Geluidsbelasting vanwege het wegverkeer

de gemiddelde geluidsbelasting over de dag-, avond- en nachtperiode (Lden) uitdrukt in dB op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.35 Geluidsbelasting vanwege een spoorweg

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer of op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.36 Geluidsgevoelige terreinen

geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.37 Geluidsluwe gevel

geluidsgevoelige bestemming die tenminste één buitenverblijfsruimte bezit waar de gecumuleerde geluidsbelasting (bepaald volgens het Reken en meetvoorschrift geluidhinder 2006 doch inclusief de aftrek als bedoeld in artikel 110g van de wet geluidhinder) kleiner of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder die geldt voor de bronsoort waarvoor de hogere grenswaarde benodigd is;

1.38 Geometrische plaatsbepaling

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

1.39 Grondwaterpeil

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

1.40 Hogere grenswaarde

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

1.41 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;

1.42 Kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen/het bedrijfsmatig verlenen van diensten - al dan niet met een publieksgerichte functie - waarbij afnemers in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord worden gestaan en geholpen;

1.43 Kwetsbaar object

- a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;



3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.44 Maatschappelijke voorzieningen

culturele, educatieve, medische, sociale en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, [bijvoorbeeld een, bibliotheek, gezondheidszorg, jeugd-/kinder-/naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, religie, uitvaartcentrum, verenigingsleven, zorg en welzijnsinstellingen] alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.45 Maatvoeringsgrens

de grens van een maatvoeringsvlak;

1.46 Maatvoeringsvlak

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

1.47 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;

1.48 Omgevingsvergunning

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

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

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

1.50 Overkapping

een bouwwerk op het erf van een gebouw of standplaats, dat strekt tot vergroting van het woongenot van het gebouw of de standplaats en dat, voor zover gebouwd vóór (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, geen tot de constructie zelf behorende wanden heeft en, voor zover gebouwd achter (het verlengde van) de voorgevel van een gebouw, maximaal drie wanden heeft waarvan maximaal twee tot de constructie behoren;

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 Staat van Bedrijfsactiviteiten

een als [bijlagen bij de regels](#) behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

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 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;

1.57 Warmte-/koudeopslag

een energiesysteem, waarbij zomerwarmte en winterkoude middels het grondwater in de bodem wordt 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;

1.58 Woning

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

1.59 Woonwagen

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

1.60 Zorgwoning

appartement bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op enige zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;



Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 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;

2.3 De inhoud van een bouwwerk

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

2.4 De 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 Ondergeschikte bouwdelen

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.

2.6 Toepassing

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.



2. Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen hieronder niet begrepen bewoning van woonwagens of woonschepen, waarbij het maximaal aantal toegelaten woningen 77 bedraagt;
- b. aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijven;
- c. zelfstandige (publieksgerichte) kantoren, consumentgerichte dienstverlening, (semi-commerciële) maatschappelijke dienstverlening, detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, kinderdagverblijven en bedrijven in categorie A als genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging categorie A t/m C die als bijlage 1 is opgenomen in de [bijlagen bij de regels](#), uitsluitend op de begane grond ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van centrum - voorzieningen';
- d. zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1';
- e. bergingen en fietsenstallingen ten behoeve van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2';
- f. maatschappelijke voorzieningen;
- g. buurtontsluitingswegen, woonstraten en andere voorzieningen ten behoeve van het verkeer;
- h. wandel- en fietspaden;
- i. waterlopen en voorzieningen voor de waterhuishouding;
- j. groen- en speelvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen, waaronder begrepen gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- l. verblijfsgebieden en straatmeubilair;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. keerwand in verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen over de aangrenzende spoorlijn;
- o. transportleidingen;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van woongebouwen gelden de volgende regels:

- a. woningen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het maximum aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1' maximaal 36 zorgwoningen zijn toegestaan, waarbij maximaal iedere 12 zorgwoningen een gemeenschappelijke wooneenheid vormen die telt als één woning als genoemd in [artikel 3.1 sub a](#);
- c. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan middels de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is aangegeven.



3.3 Specifieke gebruiksregels

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

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en een aan-huis-verbonden bedrijven 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.



Artikel 4 Waarde - Archeologie 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

4.2 Bouwregels

4.2.1 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 waarbij sprake is van bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter, 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.

4.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4.2.1 sub a](#), wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in [artikel 4.2.1 sub b](#) sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

4.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in [artikel 4.2.1 sub 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 niet wordt vergroot en de bestaande fundering wordt benut.



4.3 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 in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 4.1](#) bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
 2. het woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden;
 3. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 4. het aanleggen van drainage;
 5. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 6. het verlagen of afgraven van de bodem;
 7. het verlagen van het waterpeil;
 8. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
 9. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 10. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 11. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 4.4 sub 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 4.4 sub a](#) is nodig voor:
 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,5 m onder het bestaande maaiveld;
 2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 3. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
 4. 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;
 5. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- d. ten aanzien van de in [artikel 4.4 sub 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 vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag



- betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;
2. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- 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 [artikel 4.4 sub 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 4.4 sub 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.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming 'Waarde - Archeologie 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.



Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 5.2.1 sub a](#), wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning 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 sub b](#) onder 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in [artikel 5.2.1 sub 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.



5.3 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.

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

- a. onverminderd het in de Monumentenwet 1988 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:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 5,5 m + NAP en een oppervlakte groter dan 1000 m², 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 5.4 sub 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 5.4 sub 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 Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- d. ten aanzien van de in [artikel 5.4 sub 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 5.4 sub 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 5.4 sub 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.

5.5 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 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' 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 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 m² 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.

6.2.2 Archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 6.2.1 sub a](#), wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning 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 sub b](#) onder 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in [artikel 6.2.1 sub 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.

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 werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. onverminderd het in de Monumentenwet 1988 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 0,5 meter onder het maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 10.000 m², 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 6.4 sub 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 sub 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 Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.
- d. ten aanzien van de in [artikel 6.4 sub 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](#)



[sub 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 sub 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 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.



3. Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

8.1 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.

8.2 Parkeernormen

De inrichting van de gronden moet zodanig plaatsvinden, dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals weergegeven in de bijlage 'Bestemmingsplan Noorderhaven Parkeernormen' die als bijlage 2 is opgenomen in de [bijlagen bij de regels](#).



Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 Geluidzone - spoor

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - spoor' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de spoorweg.

9.1.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde in [artikel 3](#) mogen - met uitzondering van geluidsgevoelige gebouwen binnen de bestemming 'Wonen' waarvoor voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een ontheffing hogere grenswaarde is verleend - geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouwen worden gebouwd binnen de 'geluidzone - spoor', tenzij wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder;
- b. Bebouwing binnen de 'geluidzone - spoor' dient een geluidsafschermende functie te hebben.

9.2 Geluidzone - 30km

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 30km' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van de weg.

9.2.2 Bouwregels

- a. in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemming artikel 3 mogen – met uitzondering van geluidsgevoelige gebouwen binnen de bestemming 'Wonen' waarvoor voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een ontheffing hogere grenswaarde is verleend – geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelig gebouwen worden gebouwd binnen de 'geluidzone - 30km', tenzij voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB (exclusief aftrek ex artikel 103 Wgh) wordt aangetoond dat de karakteristieke geluidweringen GA,k van de gevels van deze woningen voldoen aan de wettelijke eisen uit het Bouwbesluit;
- b. woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 30 km' dienen voor zover de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als genoemd in de Wet geluidhinder wordt overschreden te worden voorzien van minimaal één geluidsluwe gevel.
- c. gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 30 km' dienen, voor zover de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als genoemd in de Wet geluidhinder wordt overschreden, te worden gebouwd met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die gevel (bepaald zónder de toepassing van de 5 dB aftrek ex artikel 110g Wet geluidhinder) en 33 dB.
- d. wegen die blijkens het geluidrapport bij het bestemmingsplan een geluidbelasting veroorzaken hoger dan 48 dB Lden, moeten worden voorzien van geluidreducerend wegdek, in de vorm van:
 1. dunne deklagen B in plaats van standaardasfalt op 50 km wegen en de Dreef, behoudens ter plaatse van kruispunten met wringend verkeer en op hellende wegdelen;
 2. stille elementenverharding of standaardasfalt op de overige wegen.



9.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in [artikel 9.2.2 sub a](#) van de regels ten behoeve van de verplichting woningen te voorzien van tenminste één geluidsluwe gevel, mits:

- a. de realisatie van één geluidsluwe gevel aantoonbaar – mede vanwege stedenbouwkundige uitgangspunten – niet mogelijk is;
- b. het ontbreken van een geluidsluwe gevel wordt gecompenseerd door bijvoorbeeld een afsluitbaar balkon (koude serre), een gezamenlijke (niet openbare) geluidsluwe buitenruimte (binnentuin).

9.3 Veiligheidszone - spoor

9.3.1 Aanduidingsomschrijving

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - spoor' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een spoorverbinding.

9.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in [artikel 3](#) mogen geen maatschappelijke functies als scholen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en ziekenhuizen worden gebouwd. Het betreft functies die meebrengen dat niet-zelfredzame personen zich in de gebouwen ophouden.

9.3.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de aanduiding 'veiligheidszone - spoor' is het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van scholen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en ziekenhuizen, voor zover die mee brengen dat niet-zelfredzame personen zich in de gebouwen en op de gronden ophouden, niet toegestaan.

9.4 Vrijwaringszone - spoor

9.4.1 Aanduidingsomschrijving

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor' zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de aanwezigheid van een spoorverbinding.

9.4.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in [artikel 3](#) mogen ter plaatse van deze aanduiding geen gebouwen met een verblijfsfunctie waaronder woningen, kantoren, bedrijfsgebouwen, maatschappelijke voorzieningen functies worden gebouwd.

9.5 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 1

9.5.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 1' 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 1' bij uitsluiting warmteputten mogen worden gerealiseerd.



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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 9.5.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken 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. andere-werken 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. andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. andere-werken 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.

9.6 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 2

9.6.1 Aanduidingsomschrijving

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.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 9.6.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken 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. andere-werken 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. andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. andere-werken 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.



9.7 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied 4

9.7.1 Aanduidingsomschrijving

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.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in [artikel 9.7.1](#) bedoelde gronden de volgende andere werken 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. andere-werken 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. andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;
 2. andere-werken 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 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde, oppervlakte- en inhoudsmaten, bebouwingspercentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van, oppervlakte- 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 ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt vergroot tot maximaal 10 m.

10.2 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in [artikel 10.1](#) 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 11 Algemene wijzigingsregels

11.1 Wijzigen

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.



4. Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 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 9.1 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde in artikel 9.1 onder a met maximaal 10%;
- c. artikel 9.1 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.

12.2 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 9.2 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 9.2 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;
- d. artikel 9.2 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Noorderhaven Zutphen, veld 15-16-17' van de Gemeente Zutphen.

Bijlage 1. Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Nr.	OMSCHRIJVING	Cat.
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c.< 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. < 200 m²	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²	A

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Nr.	OMSCHRIJVING	Cat.
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
40	35	-		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	35	C1	- < 10 MVA	B
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	35	E2	- blokverwarming	B
50	45, 47	-		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	A
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	4634		Grth in dranken	C
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	C
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2	B
5153	5153	1	- algemeen	C
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m²	B
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²	B
5154	5154	1	- algemeen	C
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	C
52	47	-		
52	47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	55	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	50, 51	-		
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
633	791		Reisorganisaties	A
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	Nr.	OMSCHRIJVING	Cat.
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	B
91	94	-		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	5914		Bioscopen	C
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastiekzalen	B
9271	9200		Casino's	C
9272.1	92009		Amusementshallen	B
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

Bijlage 2. Bestemmingsplan Noorderhaven parkeernormen

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 detailhandel	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) voorzieningen	crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijven	0,6 parkeerplaats per arbeidsplaats	x-aantal parkeerplaatsen brengen/halen**
	basisonderwijs	0,5 parkeerplaats per leslokaal	x-aantal parkeerplaatsen brengen/halen**
	voortgezet onderwijs	0,5 parkeerplaats per leslokaal	
	arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,5 parkeerplaatsen per behandelkamer (minimaal 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 “Parkeerkcijfers -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 “Parkeerkcijfers-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 bezoekers parkeren 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 wooncomplex (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.