

Gemeenteraad d.d.

17 JUN 2013

No. 14 BESLUIT



Zutphen, 15 mei 2013

KC/Omgeving nr. 112454

Gemeenteraad d.d.

- 1 JUL 2013

No. 9 BESLUIT

Griffie nummer: 2013-0081

17/6 aangehouden  
 Q

Conferentie besluiten, SP stemdeting  
 Q

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	Bestemmingsplan "Oude Stad/IJsselkade" (actualisatie)	
Programma	6. Ruimtelijke ordening en wonen	-

Forum	Oordeelsvormend	
Portefeuillehouder	dhr. H.B.I. de Lange	
Inlichtingen bij	M. van Essen	
	0575 587201	m.vanessen@zutphen.nl

Soort bevoegdheid	Kaderstellend
Beleidsvrijheid	Beperkt
Programmabegrotingswijziging	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt voor:

1. het bestemmingsplan "Oude Stad/IJsselkade" gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de regels en de verbeelding overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding;
2. de zienswijzennota bestemmingsplan "Oude Stad/IJsselkade", d.d. 24 april 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding/aanleiding

In de gemeente Zutphen worden de bestemmingsplannen voor het gehele gemeentelijke grondgebied geactualiseerd en gedigitaliseerd. Het voorliggende bestemmingsplan "Oude Stad / IJsselkade" is 1 van de 14 nieuwe bestemmingsplangebieden. Het plangebied betreft de historische kern van de stad Zutphen en wordt aan de noordzijde begrensd door de rivier "De Berkel". Aan de oostzijde volgt de plangrens de Armenhage en de Boompjeswal. De zuidelijke grens wordt grotendeels bepaald door de Martinetsingel met uitzondering van de rechtbank, de Vispoortgracht en het scholencomplex ter plaatse van het Vispoortplein, die eveneens binnen het plangebied gesitueerd zijn. De westelijke grens wordt bepaald door de rivier "De IJssel".

Het ontwerpbestemmingsplan "Oude Stad/IJsselkade" heeft ter inzage gelegen voor het indienen van schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn elf zienswijzen ontvangen.

Beoogd effect

Het onderhavige plan "Oude Stad / IJsselkade" is een geactualiseerd bestemmingsplan waarmee wordt beoogd de bestaande toestand van een deel van Zutphen adequaat vast te leggen.

Argumenten*1.1 Bestemmingsplannen moeten voor 1 juli 2013 geactualiseerd zijn*

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

*1.2 Het betreft een consoliderend bestemmingsplan*

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

*1.3 Ambtshalve zijn er redenen om het bestemmingsplan aan te passen*

Er zijn ambtshalve redenen om het bestemmingsplan aan te passen. Een overzicht is in bijlage 1 opgenomen. In de loop van de procedure van het bestemmingsplan zijn er diverse ontheffingen en omgevingsvergunningen verleend, deze zijn opgenomen op de verbeelding en in een aantal gevallen heeft dit ook geleid tot een toevoeging van functieaanduidingen in de regels. Daarnaast zijn primaire en secundaire groenstructuren op de verbeelding nog weer aangevuld, de regels zijn gecomplementeerd in lijn met het collegebesluit van de memo "groen en bomen in bestemmingsplannen in relatie tot ontwikkelingen Groenatlas en evaluatie Boomverordening", d.d. 19-1-2011. Daarnaast is het begrip ondersteunende horeca aan de definities opgenomen, is aan artikel 16 Verkeer een regeling voor zonwering (behorende bij de in de aangrenzende bestemming gelegen gebouwen) opgenomen, zijn een aantal ontbrekende functies in de bestemming artikel 17 Water toegevoegd en zijn enkele puntjes op de i gezet.

*2.1 Zienswijzen geven aanleiding om het plan aan te passen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van mondelinge en schriftelijke zienswijzen. Tijdens die termijn zijn elf zienswijzen ingediend (bijlage 2). In de "Zienswijzennota bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade" zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Deze nota is als bijlage bij dit voorstel gevoegd en maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan (zie bijlage 3).

Samenvatting zienswijzen inclusief reactie:

In een van de zienswijzen wordt opgemerkt dat ten aanzien van horeca onjuistheden in de verbeelding zitten. Naar aanleiding van onder andere deze en nog een aantal andere zienswijzen die ook betrekking hebben op het onderwerp horeca zijn de panden aan de Houtmarkt-Zaadmarkt en de Vaaltstraat met bestemming Gemengd-Horeca respectievelijk Centrum-Horeca nagelopen.

De panden aan de Houtmarkt 44-72 en Zaadmarkt 74 hebben allemaal de bestemming Gemengd-Horeca en een aantal hebben de functieaanduiding 'horeca  $\leq 3$ '. In het Horecavestigingsbeleid is de zuidzijde van de Houtmarkt aangewezen als concentratiegebied. Een van de uitgangspunten van het beleid is dat een wisseling naar categorie 3 is uitgesloten. Gelet hierop is het ongewenst de functieaanduidingen 'horeca  $\leq 3$ ' op de verbeelding te handhaven. Deze aanduiding zal dan ook niet meer worden opgenomen aangezien aan de Houtmarkt-Zaadmarkt geen horecacategorie 3 bedrijven zijn gevestigd. Daarnaast wordt de bestemming Gemengd-Horeca (waarin onder andere horecabedrijven tot en met categorie 2 zijn toegestaan) beperkt tot de panden waarin nu horeca gevestigd is, te weten Houtmarkt 44 t/m 62. De panden Houtmarkt 66 t/m 72 en Zaadmarkt 76 t/m 84 worden bestemd als Gemengd. Op basis van de bestemming Gemengd zijn geen horecabedrijven bij recht toegestaan, tenzij deze op de verbeelding zijn aangeduid (Zaadmarkt 74 en 84). Ten behoeve van de flexibiliteit van het bestemmingsplan bevatten de regels bij de bestemming Gemengd reeds een mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken voor het vestigen van horecabedrijven in de categorie 1 en 2. Zo kan elke afzonderlijke aanvraag voor horeca worden beoordeeld. Voor een volledig overzicht van wijzigingen op perceelsniveau wordt verwezen naar tabel 1 bij de zienswijzennota.

Voor het horecaconcentratiegebied aan de Vaaltstraat geldt hetzelfde als hiervoor beschreven voor de Houtmarkt. Alle panden hebben de bestemming Centrum-Horeca en een aantal een functieaanduiding 'horeca  $\leq 3$ '. Wisseling naar categorie 3 is uitgesloten, daarom is het ongewenst de functieaanduidingen 'horeca  $\leq 3$ ' op de verbeelding te handhaven. Alleen in het pand Vaaltstraat 6 is thans een horecabedrijf categorie 3 gevestigd en toegestaan. Deze behoudt de functieaanduiding 'horeca  $\leq 3$ '. Daarnaast wordt de bestemming Centrum-Horeca (o.a. horecabedrijven tot en met categorie 2 toegestaan) beperkt tot de panden die nu in gebruik zijn als horeca en al een horecabestemming hebben, te weten Vaaltstraat 4, 6, 7, 8 en 23 en Sprongstraat 16. De overige percelen worden bestemd als Centrum, met uitzondering van vier kadastrale percelen behorende bij de panden Zaadmarkt 87 en 89 die krijgen de daarbij behorende bestemming Gemengd. Op basis van beide bestemmingen is geen horeca toegestaan. Voor een volledig overzicht van wijzigingen op perceelsniveau wordt verwezen naar tabel 2 bij de zienswijzennota.

Daarnaast zijn op perceelsniveau wijzigingen aangebracht naar aanleiding van ingediende zienswijzen. Hierbij is de bestemming in overeenstemming gebracht met het huidige gebruik (en bestemming). Het betreft de percelen IJsselkade 16, Houtmarkt 71, Beukerstraat 52, Martinetsingel 17, Waterstraat 41-43, Naadzak 6-8, Oude Wed 5, Barlheze 1, Rodetorenstraat 1 en Houtmarkt 66.

Conclusie:

De zienswijzen hebben geleid tot een beperking van de bestemming Gemengd-Horeca en Centrum-Horeca en het vervallen de functieaanduiding 'horeca  $\leq 3$ ' op het overgrote deel van de panden. Daarnaast zijn er op perceelsniveau wijzigingen aangebracht waarbij de bestemming in overeenstemming met het huidige gebruik (en bestemming) is gebracht. De reacties vormen geen aanleiding het plan niet verder in procedure te brengen.

### *3.1 Er hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld*

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

## Kanttekeningen

1.1 Het wegbestemmen van 'horeca ≤ 3' zal naar verwachting niet kunnen leiden tot toekenning van eventuele planschade claims

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is de functieaanduiding 'horeca ≤ 3' op de percelen Houtmarkt 44, 50, 52-54, 60 en 62, Zaadmarkt 74, 78 en 84 en Vaaltstraat 4 en 8 komen te vervallen. In de huidige bestemmingsplannen hebben deze percelen de bestemming Horeca. Hier wordt onder een horecabedrijf verstaan: "beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, die blijkens zijn indeling en inrichting geschikt is voor snackbar, bar-dancing, café-restaurant en/of hotel, bistro en naar de aard daarmee gelijk te stellen inrichtingen. Het nieuwe bestemmingsplan kent dus een beperking van de gebruiksmogelijkheden voor horecabedrijven. Onder het nieuwe planologisch regime is slechts horeca in de categorieën 1 en 2 mogelijk, waar onder de huidige bestemmingsplannen geen beperking bestaat. Echter op grond van het nieuwe bestemmingsplan mogen de percelen ook gebruikt worden voor detailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Hiermee wordt een ruimere gebruiksmogelijkheid dan alleen horeca mogelijk gemaakt. Dit is een voordeel. Thorbecke komt in haar planschaderisicoanalyse (d.d. april 2013) tot de conclusie dat de saldering van de nadelen en de voordelen per saldo geen planologische verslechtering oplevert.

1.2 In het bestemmingsplan zijn de bestaande woningen vastgelegd, verwacht wordt dat deze niet kunnen leiden tot eventuele planschadeclaims

In de geldende bestemmingsplannen is bij percelen die een bestemming hebben voor wonen geregeld dat woningen zijn toegestaan. In het bestemmingsplan Oude stad/IJsselkade is voor wonen bepaald dat wonen is toegestaan met dien verstande dat per bouwperceel het aantal woningen niet mag worden vergroot. Hiermee worden de bestaande woningen vastgelegd. De achtergrond hiervoor is de woningbouwprogrammering (het KWP) en de regie daarop. Met het vastleggen van de bestaande woningen worden de huidige mogelijkheden (woningen zonder maximum) beperkt (tot bestaande aantal). Dit zou eventueel kunnen leiden tot planschadeverzoeken. In de planschaderisicoanalyse van Thorbecke is ook het vervallen van de huidige woonbestemming van de percelen Marspoortstraat 5-11 betrokken. Conclusie is dat dit leidt tot een planologische verslechtering en planschade. Echter, als planschade kan worden toegerekend tot de eigen risicosfeer van verzoeker dan komt deze niet voor vergoeding in aanmerking. Passieve risicoaanvaarding ("riskant stilzitten") wordt aangenomen als de eigenaar na enige tijd nadat hij van de planologische wijziging kon weten, niet heeft geprobeerd om zijn bouw- of gebruiksmogelijkheden alsnog te benutten. Uit de jurisprudentie is af te leiden dat een periode van één jaar al voldoende kan zijn. In het geval van bestemmingsplan Oude stad/IJsselkade is deze

periode aangevangen vanaf het moment van ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan (11 februari 2010) tot het moment dat het ontwerpbestemmingsplan (23 augustus 2012) ter inzage is gelegd en bedraagt deze 18 maanden. In alle redelijkheid kan van een redelijk denkend en handelende eigenaar verwacht worden dat een aanvraag om een bouwvergunning binnen deze termijn ingediend kan worden.

Thorbecke komt tot de conclusie dat door het uitblijven van pogingen om alsnog van de bouw- of gebruiksmogelijkheden gebruik te maken aangenomen mag worden dat sprake is van passieve risicoaanvaarding. Eventuele toekomstige verzoeken om planschade komen op basis van passieve risicoaanvaarding voor rekening van de verzoekers. De lijn van de conclusie van dit specifieke geval kan worden doorgetrokken voor alle andere vergelijkbare gevallen waarbij de bestemming voor woningen is beperkt tot het bestaande aantal.

Hiernaast speelt voor het perceel Marspoortstraat 2 en 2a nog het volgende. Voor dit perceel is gevraagd naar de mogelijkheden om de bestemming kantoor te wijzigen in wonen. De huidige bestemming is Kantoren (waarbij op de verdiepingen onder andere woningen zijn toegestaan). In het bestemmingsplan Oude stad/IJsselkade heeft het (vanwege het huidige gebruik) de bestemming Kantoor gekregen waarbij geen woningen zijn toegestaan. De huidige en de toekomstige mogelijkheden zijn bekend bij verzoeker. Deze is voornemens nog voor de vaststelling van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor kantoren en woningen in te dienen. Deze is op dit moment (nog) niet ontvangen. Echter in verband met de benodigde vaststelling van het bestemmingsplan van 1 juli wordt dit verzoek niet afgewacht. Wordt voor de vaststelling dit verzoek alsnog ingediend dan zal de bestemming voor dit perceel hierop worden aangepast. Wordt dit verzoek

niet ingediend dan blijft de bestemming Kantoor zoals opgenomen in bestemmingsplan Oude stad/IJsselkade gehandhaafd.

1.3 Het pand 's Gravenhof 5 ('t Schulten Hues) is voorzien van de bestemming Horeca. In oktober 2007 is een vrijstelling op basis van artikel 19 lid 2 WRO verleend ten behoeve van de vestiging van restaurant 't Schulten Hues op de percelen 's Gravenhof 5 en 7. De begane grond en de 1e verdieping worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van het restaurant en de 2e verdieping als dienstwoning. In het bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade wordt de huidige situatie vastgelegd. Voor het 's Gravenhof 5 – 7 betekent dit dat het in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Horeca' en een aanduiding 'wonen'. De voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven in de categorie 1 en 2. Het is niet mogelijk een criterium als 'horeca van een hoge kwaliteitsklasse' vast te leggen in het bestemmingsplan, het is namelijk niet ruimtelijk relevant. De horeca met hogere kwaliteitsklasse moet via een ander spoor afgedwongen worden, in dit geval is dat de erfpachtovereenkomst.

#### Uitvoering/Communicatie/Vervolgtraject

Het besluit tot vaststelling van bestemmingsplan wordt bekendgemaakt op de gemeentepagina van de Zutphense Koerier, in de Staatscourant, op de website van de gemeente en op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

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

#### Stukken die ter inzage liggen

1. Ambtshalvewijzigingen bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade, d.d. 24 april 2013
2. Zienswijzen
3. Zienswijzennota bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade d.d. april 2013
4. Bestemmingsplan Oude Stad/IJsselkade



~~ONTWERP~~

BESLUIT

Griffienummer: 2013-0081

De raad van de gemeente Zutphen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van **15 mei 2013** met nummer 112454:

gelet op de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. het bestemmingsplan "Oude Stad/IJsselkade" gewijzigd vast te stellen ten aanzien van de regels en de verbeelding overeenkomstig de bij dit plan behorende toelichting, regels en verbeelding;
2. de zienswijzennota bestemmingsplan "Oude Stad/IJsselkade", d.d. 24 april 2013 vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

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

**- 1 JULI 2013**

De voorzitter,



de griffier,







## Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan “Oude stad/IJsselkade”

### Verbeelding

- Groenmarkt 25, ten onrechte functieaanduiding ‘horeca’ van naastgelegen chinees ook op dit perceel. Functieaanduiding dient te worden verwijderd, gelet op huidige bestemming en feit dat voor horeca ook geen vrijstelling verleend is geweest.
- Groenmarkt 28, 14 februari 2012 vergunning verleend voor horeca, functieaanduiding ‘horeca ≤ 1’ opnemen op de verbeelding.
- Houtmarkt 64 (Luxor), slechts een gedeelte van het perceel heeft de bestemming Cultuur en ontspanning. Het perceel loopt helemaal door tot aan de Rodetorenstraat, het gehele perceel (kad.nr. Zutphen F 8205) dient derhalve te worden bestemd als Cultuur en ontspanning.
- Zaadmarkt 84a, op 29 juni 2011 is een omgevingsvergunning verleend voor het pand Zaadmarkt 84a voor het gebruik als praktijkruimte voor eerstelijns psychologie en psychotherapie en andere (para)medische beroepen. Hiervoor wordt de functieaanduiding ‘praktijkruimte’ op de verbeelding opgenomen. Deze functieaanduiding wordt ook aan de regels van artikel 9 Gemengd toegevoegd.
- Zaadmarkt 94, op 6 september 2010 is een ontheffing verleend voor het pand Zaadmarkt 94 op dit te gebruiken door meerdere bedrijven gericht op dienstverlening in de sociale, medische, juridische, pedagogische en administratieve sector. Hiervoor wordt de functieaanduiding ‘maatschappelijk’ op de verbeelding opgenomen. Deze functieaanduiding wordt ook aan de regels van artikel 9 Gemengd toegevoegd.
- Oude Wand 130-132, 30 augustus 2011 vergunning verleend voor 6 appartementen, bestemming Bedrijf en Cultuur en Ontspanning wijzigen in “Wonen-Gestapeld”.
- Schupstoel 14 (HM), omgevingsvergunning verleend op 16 juli 2012 voor detailhandel op de eerste verdieping. Hiervoor wordt op de verbeelding de huidige functieaanduiding ‘kantoor’ vervangen door ‘detailhandel’ en aan artikel 4.1 onder a (Centrum) de regel opgenomen ‘ter plaatse van de aanduiding “detailhandel”’: voor detailhandel op de eerste verdieping’.
- Beukerstraat 14 (Hema), de eerste verdieping is in gebruik als detailhandel, derhalve wordt voor dit pand de functieaanduiding ‘detailhandel’ op de verbeelding opgenomen, waarmee detailhandel op de eerste verdieping is toegestaan.
- Kuiperstraat 70, omgevingsvergunning verleend voor kantoren en een bedrijfsruimte op de begane grond, kantoren op de eerste verdieping en op de tweede en derde verdieping woningen. Voor kantoren op de eerste verdieping wordt een functieaanduiding op de verbeelding toegevoegd. Aan artikel 19.1 (Wonen-Gestapeld) van de regels wordt deze functieaanduiding toegevoegd.
- Kerkhof 16, 20 juli 2012 vergunning verleend van voor kantoor. Voorheen was er een museum gevestigd, in het ontwerpbestemmingsplan “Oude stad/IJsselkade” was het perceel daarvoor bestemd als “Cultuur en ontspanning”. Gelet op verleende vergunning voor kantoor wordt de bestemming “Cultuur en ontspanning” gewijzigd naar “Kantoor”.

- Oude Bornhof 57, bestemming ‘Cultuur en Ontspanning’ wijzigen in ‘Maatschappelijk’, omdat deze bestemming het best aansluit op het huidige gebruik door st. Perspectief. Het huidige gebruik vloeit voort uit een verplichting die de gemeente Zutphen heeft gesteld aan de overdracht van het Oude Bornhof aan NV Stadsherstel in 1980. Deze bestaat uit het vestigen van een centraal dienstencentrum bejaardenwerk. Het pand is verhuurd aan de Stichting Perspectief. Perspectief is een welzijnsorganisatie voor alle Zutphenezen die tijdelijke ondersteuning nodig hebben. Het Bornhof gebruiken ze als:
  - Informatiepunt voor Informatiepunt wonen, welzijn, zorg;
  - Ontmoetingsruimte (koffiekamer);
  - Diverse activiteiten, cursussen, voorlichtingsbijeenkomsten;
  - Vrijwilligerscentrale.
  
- Sprongstraat 15-17 begane grond (Kaldi) heeft een functieaanduiding horeca (cat. 1 en 2 toegestaan). In het huidige bestemmingsplan heeft het pand de bestemming Winkels. Het pand is als in gebruik (geweest) als winkel/koffiehuis, en het valt daarmee in de horecacategorie 1. Een horeca aanduiding tot en met categorie 2 is ongewenst, de verbeelding zal worden aangepast met de functieaanduiding ‘horeca ≤ 1’.
  
- Het perceel gelegen achter de woningen Waterstraat 13-29 en Kattenhavenstraat 2-54, niet bestemmen als ‘Wonen’ maar ‘Groen’ met aanduiding ‘Specifieke vorm van groen – groenstructuur’.
  
- Achter het perceel Kattenhavenstraat 54 is een trafo gelegen, deze dient net als de andere trafo’s in het plangebied de bestemming Bedrijf te hebben in plaats van Wonen zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
  
- Extra aanduiding ‘Specifieke vorm van groen – groenstructuur’ bij de voor een buurt essentiële/karakteristieke groene plekken of boombeplanting buiten de primaire- en secundaire groenstructuur, binnen de bestemming ‘Verkeer’ worden ook voorzien van de functieaanduiding. In overleg met Elfri Cranen en Jolanda van Velzen wordt deze aanduiding toegevoegd bij het Oskamstraatje en de hoek Bartheze/Spiegelstraat.
  
- Bestemming Groen noordelijk van Martinetsingel uitbreiden, de bomen vallen er nu buiten. Grens van de bestemming Groen meer zuidelijk laten lopen met de grens van het fietspad.
  
- Specifieke vorm van groen – groenstructuur opnemen ter plaatse van bomen langs IJsselkade (vanaf nr 15 richting de Vispoorthaven), deze behoren namelijk tot primaire bomenstructuur op basis van de Groenatlas.
  
- Aangezien een aantal percelen met de bestemming ‘Tuin’ in de Groenatlas zijn aangeduid als secundaire groenstructuur, dient het aanwezige groen ook te worden beschermd via een omgevingsvergunning zoals ook geregeld in de bestemmingen “Groen” en “Verkeer”, de regels worden hiertoe aangepast, zie hieronder. De locaties waarom het gaat zijn op bijgevoegde kaart aangegeven.

- De “Specifieke bouwaanduiding – stadsmuur” ontbreekt op vier percelen gelegen achter het Kerkhof 8, 12, 16 en 20 (namelijk het tracé op de rooilijn van de percelen kadastraal bekend gemeente Zutphen sectie F 2547, 10632, 10633 en 10978). Aangezien de stadsmuur hier loopt dient de “Specifieke bouwaanduiding – stadsmuur” hier te worden opgenomen.
- Het perceel van het voormalige ROC gebouw aan de Visspoortplein 16 heeft de bestemming Tuin, aan een gedeelte langs de zijde van de Martinetsingel is een parkeervoorziening gelegen. Hiervoor wordt een functieaanduiding voor parkeren op de verbeelding en in de bestemming Tuin (artikel 15) opgenomen.
- Het perceel op de hoek Brugstraat-IJsselkade, kadastraal bekend gemeente Zutphen sectie F nummer 10913 is bestemd als Verkeer. Dit perceel is in 1991 door de gemeente aan de bewoner verkocht en maakt deel uit van de tuin. De bestemming wordt dan ook van Verkeer gewijzigd in Wonen.
- Het perceel Kerkhof 30-32 heeft de bestemming Wonen, er zijn echter garageboxen gelegen, derhalve wordt op de verbeelding de functieaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding-garageboxen’ toegevoegd.

## Regels

- Ondersteunende horeca en ondergeschikte horeca wordt niet eenduidig gebruikt. De beleidsregel is Ondersteunende horeca d.d. 11 november 2011, dus overal de term ondersteunend doorvoeren, te weten in artikel 1.43, artikel 4.1 onder a.2, artikel 5.1 onder a.2, artikel 7.1 onder a.2, artikel 9.1 onder a.2, artikel 10.1 onder a.2.
- In een deel van de artikelen is bepaald ‘de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de als bijlage 2 bij dit plan behorende “gevelwandkaart”; indien de goothoogte niet is aangegeven, mag de bestaande goothoogte niet worden overschreden’. Lang niet alle panden zijn opgenomen op de gevelwandkaart. Dit geldt nagenoeg wel voor de panden op de kappenkaart. Op de kappenkaart zijn, zoals in de huidige bestemmingsplannen het geval is, aanvullend een aantal locaties opgenomen waarvoor een maximale goot- en/of bouwhoogte is aangegeven. Om deze systematiek voort te zetten en een maximale ‘dekking’ te krijgen wordt aan de bepaling de kappenkaart toegevoegd. De bepaling wordt als volgt ‘de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de als bijlage 2 bij dit plan behorende “gevelwandkaart” danwel bijlage 3 bij dit plan behorende “kappenkaart”; indien de goothoogte niet is aangegeven, mag de bestaande goothoogte niet worden overschreden’. De volgende artikelen wordt hiervoor aangepast; artikel 3.2 onder a.2, artikel 4.2 onder a.2, artikel 5.2 onder a.2, artikel 6.2 onder a.2, artikel 7.2 onder a.2, artikel 8.2 onder a.2, artikel 9.2 onder a.2, artikel 10.2 onder a.2, artikel 12.2 onder a.2, artikel 13.2 onder a.2, artikel 14.2 onder a.2, artikel 18.2 onder a.3, artikel 19.2 onder a.2.
- Artikel 1.47 wordt de definitie van ondersteunende horeca beschreven. De criteria zoals vastgelegd in de beleidsregel ondersteunende horeca worden alleen in de toelichting van het bestemmingsplan genoemd. In het kader van de handhaafbaarheid worden de voorwaarden opgenomen bij de definitie.
  - de horeca-activiteit vindt uitsluitend plaats in samenhang met en is ondersteunend aan de detailhandel;

- maximaal 25 % van het bedrijfsvloeroppervlak mag worden ingericht voor ondersteunende horeca, met een maximum van 20 m<sup>2</sup>;
  - de openings-/sluitingstijden van de ondersteunende horeca is gelijk aan de openings-/sluitingstijden van de winkel;
  - de toegang tot de horeca-activiteit is alleen via de winkel te bereiken, er is dus geen aparte ingang.
- Artikel 4 Centrum: bij 4.1 onder a wordt de regel toegevoegd: ‘ter plaatse van de aanduiding “detailhandel”’: voor detailhandel op de eerste verdieping’.
  - Artikel 6 Cultuur en ontspanning; er staat dat zelfstandige horeca niet is toegestaan, in alle andere artikelen wordt de term ondersteunende horeca toegepast. In het kader van de eenduidigheid wordt de redactie van artikel 6.1 onder a als volgt aangepast: “het verrichten van activiteiten gericht op cultuur, spel en vermaak, zoals een atelier, bioscoop, (muziek)theater, museum, wellness en ondersteunende horeca ten dienste van deze functies, met uitzondering van seksinrichtingen en prostitutie, met inachtneming van het bepaalde onder b”.
  - Artikel 9.1 Gemengd; in verband met omgevingsvergunning voor het gebruik van het pand Zaadmarkt 84a voor praktijkruimten wordt onder a. een lid toegevoegd: ‘ter plaatse van de aanduiding “praktijkruimte”’: voor praktijkruimten op de verdiepingen’.
  - Artikel 9.1 Gemengd; in verband met omgevingsvergunning voor het gebruik van het pand Zaadmarkt 94 voor dienstverlening wordt onder a. een lid toegevoegd: ‘ter plaatse van de aanduiding “maatschappelijk”’: voor maatschappelijk op de verdiepingen’.
  - Artikel 10 Gemengd-Horeca. Op de verbeelding is in deze bestemming ter plaatse van Houtmarkt 70-72 de functieaanduiding (w) wonen opgenomen, deze functieaanduiding is echter niet in de regels van artikel 10 beschreven. Dit dient wel te worden opgenomen, derhalve wordt aan artikel 10.1 onder a een lid toegevoegd: “ter plaatse van de aanduiding “wonen”’: wonen met dien verstande dat per bouwperceel het aantal woningen niet mag worden vergroot”.
  - Artikel 11 Groen bevat alleen een omgevingsvergunningsplicht voor gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – groenstructuur’ voor het aanleggen, verwijderen of wijzigen van oppervlakteverhardingen, aanbrengen van straatmeubilair en het kappen van bomen. De buiten de aanduiding gelegen gronden in de bestemming Groen dienen ook ‘beschermd’ te worden middels een omgevingsvergunning en behoort standaard te worden opgenomen in deze bestemming. Artikel 11.3 wordt als volgt gewijzigd (11.3.1 onder a is nieuw en 11.3.3 onder b is nieuw):

#### *11.3.1 Omgevingsvergunningsplicht*

a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diep ploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;

4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- b. Het is verboden binnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanbrengen van straatmeubilair;
  2. het kappen van bomen.

#### *11.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van de betreffende groenstructuur plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed;
- b. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen;
- c. advies is ingewonnen bij de groenadviseur van de gemeente Zutphen.

- Artikel 15 Tuin. Aangezien een aantal percelen met deze bestemming in de Groenatlas zijn aangeduid als secundaire groenstructuur, dient het aanwezige groen ook te worden beschermd via een omgevingsvergunning. Hiervoor wordt het onderstaande toegevoegd aan artikel 15.

### **15.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.**

#### *15.3.1 Omgevingsvergunningplicht*

- a. Het is verboden binnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  2. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
  3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
  4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  5. het aanbrengen van straatmeubilair;
  6. het kappen van bomen.

#### *15.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het verbod, als bedoeld in 15.3.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden.

#### *15.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van de betreffende groenstructuur plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed;
  - b. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen;
  - c. advies is ingewonnen bij de groenadviseur van de gemeente Zutphen.
- Artikel 15 Tuin: Voor het perceel Visspoortplein 16 is een functieaanduiding voor parkeren op de verbeelding opgenomen, hiervoor dient aan artikel 15.1 een lid te worden toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein": voor parkeren'.
  - Artikel 16 Verkeer. In verband met het toevoegen van de 'specifieke vorm van groen – groenstructuur' ten behoeve van de bomen langs IJsselkade dient deze regeling omtrent de omgevingsvergunning te worden opgenomen. Hiervoor wordt het onderstaande opgenomen.

### **16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.**

#### *16.3.1 Omgevingsvergunningplicht*

a. Het is verboden binnen de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - groenstructuur' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

7. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
8. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen en andere oppervlakteverhardingen;
9. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
10. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
11. het aanbrengen van straatmeubilair;
12. het kappen van bomen.

#### *16.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht*

Het verbod, als bedoeld in 16.3.1 is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- c. behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden.

#### *16.3.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning*

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting van de betreffende groenstructuur plaatsvindt in die zin dat door de werken of de werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en ruimtelijke kwaliteit van de groenstructuur negatief wordt beïnvloed;
- b. zwaarwegende maatschappelijke belangen dit vergen;
- c. advies is ingewonnen bij de groenadviseur van de gemeente Zutphen.

- Artikel 16 Verkeer. Er ontbreekt een duidelijke regeling over zonwering die de bestemmingsgrens overschrijdt en daarmee in de bestemming Verkeer valt. Er wordt daarom een nieuwe regeling onder 16.2.2 toegevoegd aan artikel 16. Artikel 16.2 wordt dan als volgt:

## **16.2 Bouwregels**

### *16.2.1 Bouwen ten dienste van de bestemming*

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de inhoud van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 50 m<sup>3</sup> bedraagt, met een bouwhoogte van ten hoogste 3,50 m, met dien verstande dat indien bouwwerken geheel of gedeeltelijk ondergronds worden gebouwd, de maximuminhoud van 25 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een overdekt terras mag niet worden gewijzigd;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, reclameborden, verkeersborden en andere verkeersgeleiders en verkeersinstallaties niet meer dan 12 m mag bedragen.

### *16.2.2 Zonwering behorende bij de in de aangrenzende bestemming gelegen gebouwen*

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mag uitsluitend zonwering behorende bij de in de aangrenzende bestemming gelegen gebouwen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- a. uitsluitend de voorgevelrooilijn mag worden overschreden;
- b. de overschrijding vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar dient te zijn;
- c. de overschrijding niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
- d. de zonwering in- en uitklapbaar is en aan het gebouw bevestigd is.

- Artikel 17 Water: in deze bestemming ontbreken een aantal functies (zoals onder andere sloop- en recreatievaart, berging en afvoer van water), daarom wordt het artikel aangevuld. Nieuw is sub b, c en e. Het artikel 17.1 wordt als volgt:

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen en -gangen, waterpartijen, waterstaatkundige functies en groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de IJssel: water ten behoeve van sloop- en recreatievaart;
- c. ter plaatse van de IJssel: berging en afvoer van water, ijs en sediment;
- d. ter plaatse van de IJssel: voor natuurontwikkeling;
- e. ter plaatse van de Berkel: water ten behoeve van recreatievaart;
- f. ter plaatse van de aanduiding "brug": voor ongelijkvloerse kruisingen van verkeer; met de daarbij behorende bouwwerken.

- Artikel 18 Wonen. Voor het perceel Kerkhof 30-32 is op de verbeelding de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-garageboxen' toegevoegd, derhalve dient aan artikel 18.1 het volgende lid te worden toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding "garageboxen": voor garageboxen'.
- Artikel 19 Wonen-Gestapeld. Bij de systematiek van het bestemmen van woningen zijn uitsluitend de bestaande woningen bestemd. In alle relevante artikelen is hiervoor de bepaling opgenomen 'met dien verstande dat per bouwperceel het aantal woningen niet mag worden

vergroot'. Per abuis mist deze bepaling in artikel 19, deze wordt dan ook toegevoegd aan artikel 19.1 onder a.

- Artikel 19 Wonen-Gestapeld. Voor kantoren op de eerste verdieping wordt voor het perceel Kuiperstraat 70 een functieaanduiding op de verbeelding toegevoegd. Aan artikel 19.1 (Wonen-Gestapeld) van de regels dient hiervoor een functieaanduiding worden opgenomen.

KC/Omgeving

24 april 2013



Toevoeging specifieke vorm van groen - groenstructuur  
Kaart behorende bij ambtsnabewijzingen op Oude Stadlysselkade dd. 24 april 2013



