

Bestemmingsplan - regels

Spiegelstraat 3 te Zutphen

Gemeente Zutphen

Inhoudsopgave

1 Inleidende regels	5
<i>Artikel 1 Begrippen</i>	5
<i>Artikel 2 Wijze van meten</i>	10
2 Bestemmingsregels	
<i>Artikel 3 Wonen</i>	11
<i>Artikel 4 Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde</i>	13
<i>Artikel 5 Waarde - Beschermd Stadsgezicht</i>	15
3 Algemene regels	18
<i>Artikel 6 Anti-dubbelregel</i>	18
<i>Artikel 7 Algemene bouwregels</i>	19
<i>Artikel 8 Algemene gebruiksregels</i>	21
<i>Artikel 9 Algemene afwijkingsregels</i>	22
<i>Artikel 10 Algemene wijzigingsregels</i>	23
4 Overgangs- en slotregels	24
<i>Artikel 11 Overgangsrecht</i>	24
<i>Artikel 12 Slotregel</i>	26
Bijlagen bij de regels	27
1. Gevelwandkaart	
2. Kappenkaart	

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Spiegelstraat 3 te Zutphen met identificatienummer imro_idn: NL.IMRO.0301.bp0504.Spiegelstr3-vs01 van de gemeente Zutphen;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 verbeelding

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

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden beroep

een (para)medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig en daarmee gelijk te stellen beroep dat in of bij een woning wordt uitgeoefend (met uitzondering van vrijstaande bijgebouwen) door de gebruik(st)er, waaronder eveneens begrepen kleinschalige bedrijfsactiviteiten op het gebied van persoonlijke verzorging (zogenaamde consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten), waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aanwijzing beschermd stadsgezicht Zutphen

de aanwijzing ingevolge de Monumentenwet van de binnenstad van Zutphen tot beschermd stadsgezicht, d.d. 16 december 1986;

1.8 archeologische waarde

de aan een gebied toegerekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

1.9 architectonische waarde

de authentieke kenmerken in de uiterlijke verschijningsvorm van bouwwerken welke eigen zijn aan een bepaalde kunsthistorische stijlperiode of een bouwvorm, welke karakteristiek is aan gebouwen uit een bepaalde streek, waarbij in hoofdzaak gelet wordt op onder meer de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en -hoogte en de gevelindeling;

1.10 bebouwing

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

1.11 bestaand (in relatie tot bebouwing)

bebouwing aanwezig ten tijde van de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bedoelde ter inzage legging van het (ontwerp) bestemmingsplan;

1.12 bestaand (in relatie tot gebruik)

gebruik dat bestaat ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.17 bouwlaag

de eerste bouwlaag of een verdieping (boven eerste bouwlaag gelegen bouwlagen) van een gebouw; hieronder wordt niet begrepen:

- a. een geheel beneden het peil dan wel ten hoogste 1 m boven peil gelegen laag;
- b. een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende (begane grond)laag;
- c. een zolderverdieping;

1.18 bouwperceel

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

1.19 bouwperceelsgrens

een grens van een bouwperceel;

1.20 bouwvlak

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

1.21 bouwwerk

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

1.22 bijgebouw

een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat door zijn plaatsing en indeling uitsluitend geschikt is als berg- of werkruimte, dan wel als stallingsruimte voor voertuigen;

1.23 consumentverzorgende bedrijfsactiviteit

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van een dienstverlenende bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, dan wel ambachtelijke bedrijvigheid gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarbij de omvang van de activiteiten zodanig is dat, wanneer deze in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, de woonfunctie in overwegende mate wordt gehandhaafd en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie; de volgende consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten zijn met inachtneming van de hier gestelde voorwaarden toelaatbaar: fotograaf, autorijschool, bloemschikker, decorateur, fietsenreparateur, goud- en zilversmid, hoedenmaker, hondentrimmer, pottenbakker, instrumentenmaker, kaarsenmaker, klompenmaker, lijstenmaker, loodgieter, meubelmaker, computerservice (o.a. systeembouw/-analyse), schoonheidsspecialiste, kapsalon, traiteur, muziekinstrumentenmaker, zadelmaker, nagelstudio, tv/radio reparateur, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges etc.) en glazenwasser;

1.24 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.25 erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, de bestemming ingevolge het bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.26 erfbebouwing

functioneel met een hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en door zijn ligging, constructie en afmetingen daaraan ondergeschikt, op de grond staande gebouwen of ander overdekte bouwwerken buiten een bouwvlak;

1.27 gebouw

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

1.28 gevelwandkaart

als bijlage bij de regels opgenomen "gevelwandkaart";

1.29 hoofdgebouw

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

1.30 kappenkaart

als bijlage bij de regels opgenomen "kappenkaart";

1.31 kelder

het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat onder het (straat)peil is gelegen;

1.32 monument

alle vervaardigde zaken, welke van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die krachtens het bepaalde in de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke monumentenverordening zijn aangewezen tot beschermd monument;

1.33 monumentencommissie

een commissie op het gebied van de monumentenzorg zoals bedoeld in artikel 15 van de Monumentenwet 1988;

1.34 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst en waar het omliggende terrein ter plaatse meer dan 0.50 m verschilt van de hoogte van de weg: de hoogte van de weg;
- d. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw;

1.35 plan

regels en verbeelding van het bestemmingsplan "Spiegelstraat 3 te Zutphen" van de gemeente Zutphen;

1.36 prostitutie

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

1.37 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een prostitutiebedrijf ;
- b. een seksbioscoop;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een sekstheater, seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.38 voorgevelrooilijn

een naar de weg of het openbaar gebied gekeerde bouwgrens; bij percelen op de hoek van straten/paden geldt dat langs beide straten/[paden een voorgevelrooilijn is gelegen;

1.39 woning / woningeenheid

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 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 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maximaal twee grondgebonden woningen;
- b. met de daarbij behorende erven, tuinen en bouwwerken.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

3.2.1 met betrekking tot hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw alleen binnen een bouwvlak mag worden gebouwd;
- b. de goothoogte niet meer mag bedragen dan is aangegeven op de als bijlage 1 bij dit plan behorende "gevelwandkaart";
- c. het bouwen in overeenstemming is met het bepaalde in artikel 5.

3.2.2 met betrekking tot erfbebouwing:

- a. de bebouwde grondoppervlakte niet meer mag bedragen dan 50% van de oppervlakte van het erf en niet meer dan 50 m²; voor zover de oppervlakte van de bestaande bebouwing meer bedraagt, mag deze niet worden vergroot;
- b. de gronden die zijn gelegen voor (het verlengde van) de voorgevelrooilijn niet mogen worden bebouwd;
- c. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m en de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4,5 m;

3.2.3 met betrekking tot bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer mag bedragen dan:
 - 1. gesitueerd voor de voorgevelrooilijn: 1 m;
 - 2. voor het overige: 2 m;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: niet meer mag bedragen dan 3 m;

3.3 Specifieke gebruiksregels

3.3.1 algemeen

Kelders mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van bestaand gebruik; waarbij zelfstandig gebruik niet is toegestaan.

3.3.2 strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik wordt niet gerekend het gebruik van een gedeelte van de woningen en aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten, aan huis verbonden beroep, mits:

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

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Bevoegd gezag kan de bestemming wijzigen voor het toevoegen van woningen, met dien verstande dat:

- a. de monumentale waarde van het pand niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de aanwezige historische structuren, de bestaande indeling van het gebouw en de verkeersruimten zoveel mogelijk in stand blijven;
- c. de economische uitvoerbaarheid voldoende is verzekerd;
- d. geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan;
- e. parkeren van auto's in voldoende mate is gewaarborgd.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde

4.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde aangewezen gronden zijn primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van archeologische waarden.
- b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is, met de daarbij behorende bouwwerken.

4.2 Bouwregels

In de in lid 4.1 onder a. bedoelde bestemming zijn geen bouwwerken toegestaan.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.2 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen, indien en voor zover het belang van de archeologische waarden hierdoor niet onevenredig wordt geschaad. Bij de belangenafweging wordt door burgemeester en wethouders advies gevraagd aan een deskundige in zake archeologie. Ten behoeve van deze secundaire bestemmingen mag gebouwd worden overeenkomstig het bepaalde bij de betreffende bestemmingsregels.

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

4.4.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden op de in lid 4.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte van meer dan 5 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0.30 m, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- d. verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- f. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

4.4.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het bepaalde onder 4.4.1 is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
- b. op andere werken en/of werkzaamheden die uit een oogpunt van bescherming van de archeologische waarde van niet ingrijpende betekenis zijn;
- c. indien uit archeologisch onderzoek is komen vast te staan dat er geen sprake is van te beschermen archeologische waarden.

4.4.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

- a. Het bepaalde onder 4.4.1 is slechts toelaatbaar, indien is gebleken dat de in dat lid genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van het archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 4.4.1 genoemde werken of werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen daarvan kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de vergunning worden verleend indien aan de vergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. In het belang van de bescherming van de archeologische betekenis van de gronden dient de aanvrager van een aanlegvergunning een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag kan worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- d. Bevoegd gezag verleent uitsluitend vergunning zoals bedoeld onder 4.4.1 na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Bevoegd gezag het plan wijzigen, waarbij de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - zeer hoog bekende waarde op de verbeelding wordt geschrapt, indien uit nader onderzoek is gebleken, dat, hetzij geen sprake is van een gebied met archeologische waarde, hetzij handhaving van de bestemming niet langer noodzakelijk wordt geacht;
- b. Bevoegd gezag geeft uitsluitend toepassing aan het bepaalde onder a. na schriftelijk advies van de deskundige inzake archeologie.

Artikel 5 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

5.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor Waarde - Beschermd Stadsgezicht aangewezen gronden zijn primair bestemd voor bescherming van de cultuurhistorische waarden zoals die worden omschreven in de aanwijzing van het plangebied als beschermd stadsgezicht als bedoeld in de Monumentenwet, 1988.
- b. Secundair zijn deze gronden voor zover zulks op de verbeelding is aangewezen, bestemd voor de doeleinden als omschreven in het voor de betreffende bestemming geldende artikel, waarbij het in dat artikel bepaalde van toepassing is, met de daarbij behorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer en niet minder bedragen dan de bestaande breedte van het hoofdgebouw, zoals staat aangegeven op de als bijlage 1 bij dit plan behorende "gevelwandkaart";
- b. de voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend in (het verlengde van) de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. het aantal bouwlagen van ieder gebouw dient overeen te stemmen met hetgeen is vermeld op de als bijlage 1 bij dit plan behorende "gevelwandkaart";
- d. de nokrichting en kapvorm dienen overeen te stemmen met hetgeen is vermeld op de als bijlage 2 bij dit plan behorende "kappenkaart";
- e. de dakhelling van de gebouwen is ten minste 45 graden, tenzij de bestaande toestand anders is;
- f. doorbraken in bouwmuren tussen panden en in perceelsscheidende muren zijn niet toegestaan.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Bouwwerken

Bevoegd gezag is bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter instandhouding van de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bevoegd gezag is bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2 onder a voor het wijzigen van de breedte van een hoofdgebouw, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;

- b. lid 5.2 onder a ten behoeve van het verbouwen van maximaal drie aan elkaar grenzende gebouwen, op geen van welke deze ontheffing eerder is toegepast, en over een gezamenlijke pandbreedte van maximaal 15 meter, tot één geheel, mits:
 - 1. er geen (delen van) muren worden verwijderd met monumentale (bouwhistorische) waarden;
 - 2. de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
 - 3. de samenvoeging niet onomkeerbaar is;
- c. lid 5.2 onder d ten behoeve van het wijzigen van de afdekking van een hoofdgebouw met een andere nokrichting en kapvorm dan bestaand, mits de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende ruimtelijke structuur en stedenbouwkundige kwaliteit van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
- d. lid 5.2 onder e ten behoeve van de dakhelling, mits de dakhelling ten minste ten minste 40 bedraagt;
- e. lid 5.2 onder f ten behoeve van doorbraken in bouwmuren tussen panden en in perceelsscheidende muren indien:
 - 1. uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de muur, danwel het betreffende muurdeel in machinale baksteen is opgetrokken (na ca.1870); of
 - 2. uit bouwhistorisch onderzoek blijkt dat de muur, danwel het betreffende muurdeel, op de voorgestelde plaats een oudere doorbraak bevat die in het verleden weer is gedicht; of
 - 3. wordt voldaan aan onderstaande voorwaarden:
 - de totale breedte van de voorgestelde doorbraken beslaat maximaal een derde deel van de lengte van de muur met een maximum van drie doorbraken;
 - doorbraken hebben een maximale hoogte van 2,50 m en een maximale breedte van 2 m;
 - de bovenzijde van de doorbraak blijft minimaal 0,50 m onder het plafond;
 - ten opzichte van de voorgevel en de achtergevel komen de eerste drie meter niet in aanmerking als locatie voor een doorbraak;
 - een doorbraak wordt niet toegestaan indien er sprake is van een ozendrup, gang of steeg tussen panden, behalve wanneer een deuropening wordt voorgesteld ten behoeve van een toegang tot een woning of als vluchtweg;
 - voor plaatsbepaling van geplande doorbraken en uitvoering van de werkzaamheden is het laten uitvoeren van bouwhistorisch onderzoek verplicht.

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

5.5.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden binnen de bestemming Waarde - Beschermd Stadsgezicht zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken.

5.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in lid 5.5.1 onder a. is niet van toepassing indien de werken of werkzaamheden:

- a. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- 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;
- d. indien en voor zover reeds goedkeuring, vergunning of ontheffing is vereist uit hoofde van een wet, een algemene maatregel van bestuur of een gemeentelijke of provinciale verordening waarbij de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht (mede) in overweging zijn genomen.

5.5.3 Randvoorwaarde omgevingsvergunning

Bevoegd gezag verleent de in lid 5.5.1 onder a. bedoelde omgevingsvergunning niet, indien door de in dat lid genoemde werken en werkzaamheden de stedenbouwkundige waarden of de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht worden aangetast.

3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Algemeen

- a. De in deze regels opgenomen bepalingen ten aanzien van bouwgrenzen zijn niet van toepassing voor wat betreft overschrijdingen met betrekking tot:
 1. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer dan 12 cm bedraagt;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, erkers, balkons, galerijen en luifels, mits zij de voorgevelrooilijn niet meer dan 50 cm overschrijden;
 4. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
 5. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de voorgevelrooilijn niet meer dan 1 m overschrijden;
 6. vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen;
 7. dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties
- b. Vlaggenmasten, antennemasten en schoorstenen, die deel uitmaken van een gebouw, mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht en mogen de voor dat gebouw toegestane maximale hoogte niet meer dan 5 m overschrijden.
- c. Dakopbouwen ten behoeve van noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties mogen niet hoger zijn dan 3,50 m en mogen geen grotere oppervlakte hebben dan 40% van de vloeroppervlakte van de bovenste laag van het gebouw, waarop zij worden geplaatst.
- d. Bergbezinkbasins (dan wel andere waterstaatkundige werken) ten behoeve van de opvang van water (waaronder rioolwater) mogen worden gebouwd en aangelegd zowel boven- als ondergronds.
- e. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, met maximaal 1.5 m, indien het betreft:
 1. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee gebouwen;
 2. toegangen van bouwwerken;
 3. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen;
 4. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen;
 5. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 6. balkons en galerijen, mits;
 - redelijkerwijs op andere wijze niet kan worden voorzien in buitenruimte, c.q. ontsluitingen;
 - bewoners/gebruikers in de omgeving niet te zeer worden beperkt in hun privacy;
 7. luifels, reclametoestellen en draagconstructies voor reclame;
 8. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen;

9. kelderingen en kelderkoekoeken.

7.2 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken mogen worden gerealiseerd binnen de aangegeven bouwvlakken en binnen de direct omringende erven waar de bijgebouwen mogen worden opgericht, enkel onder de gebouwen die daar zijn of worden opgericht; indien onder de bestemming is aangegeven dat ondergronds bouwen niet is toegestaan, mag niet ondergronds worden gebouwd.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken ten behoeve van ondergrondse bouw buiten de oppervlakte van bovengronds gelegen gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de hoogte van kelders bedraagt maximaal 10 cm beneden peil;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 m, met dien verstande dat in geval van kelderbouw in belendende percelen in de zijdelingse perceelgrens mag worden gebouwd;
 - 3. kelders mogen niet worden voorzien van een dakraam of lichtkoepel.
- c. Ondergrondse bouwwerken die meer dan 1 m buiten het buitenwerk van het bovengronds gelegen gebouw worden gerealiseerd, tellen mee in de oppervlakteregeling voor bijgebouwen.

7.3 Waterdicht bouwen

Indien wordt gebouwd onder peil, dient waterdicht gebouwd te worden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan 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, tenzij in het plan anders is aangegeven.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze ontheffing niet geldt voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsbepalingen met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de afstand tussen een bebouwingsgrens en de weggrens niet wordt verkleind, de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan.

9.2 Afweging

Een in lid 9.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;
- g. cultuurhistorische waarden.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Bevoegd gezag kan het plan wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. De bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut, zoals wachthuisjes, ambulanceposten, telefooncellen, gemealgebouwtjes en nutsgebouwtjes, waarbij de inhoud niet meer dan 100 m³, de goothoogte niet meer dan 3.50 m en de bouwhoogte niet meer dan 4.50 m mag bedragen;
- b. Het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, zoals opgenomen in deze regels, met niet meer dan 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen waarvan de realisering ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk is, deze wijzigingen nodig zijn, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
- c. Het wijzigen op de verbeelding van de situering en/of de vorm van bouwvlakken en bestemmingsgrenzen van de bestemmingen zoals genoemd in hoofdstuk 2 indien in verband met ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunning zulks ruimtelijk wenselijk of noodzakelijk is, mits:
 1. het totale bouwvlak niet wordt vergroot;
 2. geen afbreuk wordt gedaan aan de ter plaatse aanwezige beeldkwaliteit;
 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige archeologische- of cultuurhistorische waarden.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen

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,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

11.1.2 Afwijking

Bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde in lid 11.1.1 ten behoeve van het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 11.1.1 met maximaal 10 %.

11.1.3 Uitzondering

Lid 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 11.2.1, 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.

11.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 11.2.1 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.

11.2.4 Uitzondering

Lid 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

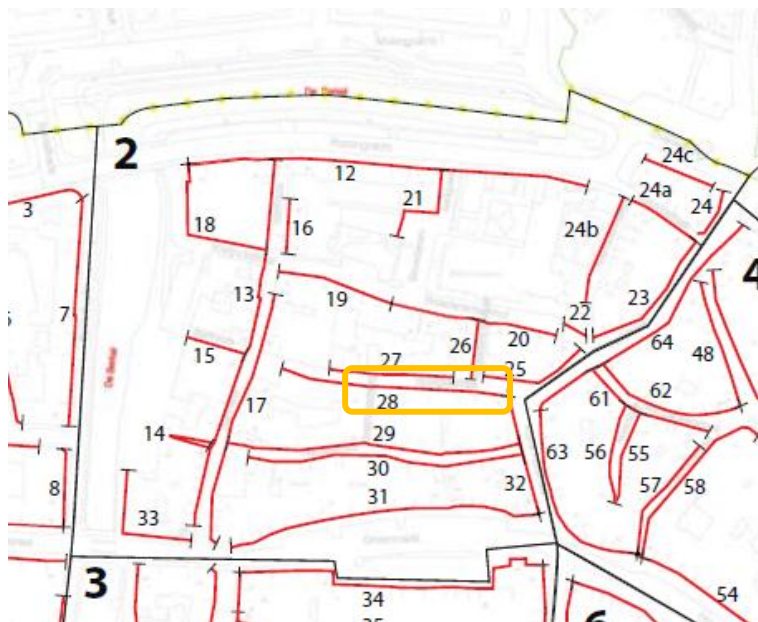
Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Spiegelstraat 3 te Zutphen

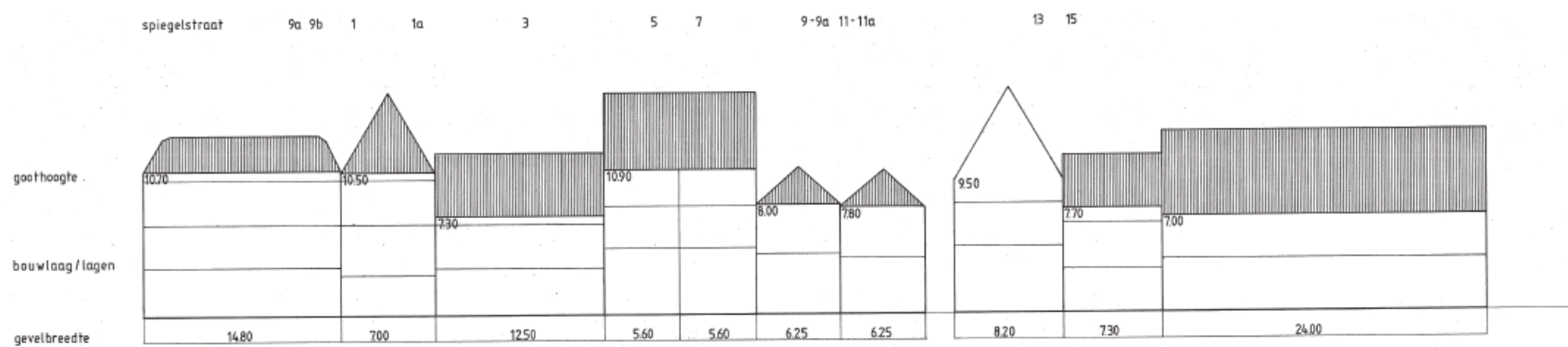
Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van < datum >

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1: Gevelwandkaart



28.



Bijlage 2: Kappenkaart

2. Bestemmingsplan Barlheze



Legenda

-  bestaande bebouwing voorzien van kap
-  bestaande bebouwing voorzien van plat dak
-  nokrichting
-  nokrichting
-  kapvorm
-  max. hoogte in meters
-  max. goothoogte in meters
-  deel van bebouwingsvlak waarvoor aanduiding geldt

1:1000

