

GEMEENTE ZUTPHEN

Bestemmingsplan “Bevrijdingslaan 29”

Datum : februari 2011

PLANREGELS

PLANREGELS

Bestemmingsplan “Bevrijdingslaan 29” van de gemeente Zutphen

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

Artikel 4 Wonen

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti dubbeltelregel

Artikel 6 Algemene bouwregels

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Artikel 8 Algemene afwijkingen van de bouwregels

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

Artikel 11 Slotregel

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan “Bevrijdingslaan 29” van de gemeente Zutphen;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0301.50bpBevrijln29-vs01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van gronden;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

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 gebruiker, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

bebouwing:

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

begane grond:

de verdieping van een gebouw die ter plaatse van de hoofdtoegang rechtstreeks toegankelijk is vanaf het maaiveld, en waartoe ten behoeve van het toelaatbare gebruik mede wordt gerekend eventuele kelders, onderbouwen en/of souterrains;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bouwen:

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

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

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

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;

consumentverzorgende bedrijfsactiviteit:

het als eenmanszaak beroepsmatig uitoefenen van 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, reisorganisatie (kleinschalig), koeriersdienst, prothesemaker, reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's TV's/horloges ets.) en glazenwasser;

dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

eerste verdieping:

de verdieping van een gebouw die gelijk boven de begane grondverdieping is gebouwd;

gebouw:

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

goot, druiplijn, boeiboord:

constructie of de overgang van gevel- naar dakvlak;

grondgebonden woning:

een woning die direct met de grond is verbonden, en die niet als een gestapelde woning is aan te merken;

hoofdverblijf:

het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres;

huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

kantoor:

het bedrijfsmatig uitoefenen van administratieve werkzaamheden ten behoeve van derden;

kap:

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, met tenminste 1 hellend vlak;

openbare weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermten of zijanten;

peil:

het peil voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, is de door burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de openbare weg waarop het desbetreffende gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde is georiënteerd;

prostitutie:

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

raamprostitutie:

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

topgevel:

gevel met een kap waarvan de nok min of meer loodrecht op de weg staat;

verbeelding:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;

voortuin:

gronden met de bestemming tuin die zijn gesitueerd aan de voorzijde van de woning;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

woning:

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

zelfstandige woonruimte:

het kenmerk van een zelfstandige woonruimte is, dat deze een eigen toegang heeft en door 1 huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte (art. 30 huisvestingswet). Elke andere situatie moet derhalve worden aangemerkt als onzelfstandige woonruimte.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de inhoud van een bouwwerk:

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

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 aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

de oppervlakte van een bouwwerk:

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

de overbouwde oppervlakte van een bouwwerk:

de som van de oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar mee gelijk liggen.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsregels

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

3.2 Bouwregels

Op de voor Tuin aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels:

- a. de hoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de hoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

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

Op de voor Tuin aangewezen gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verleend door Burgemeester en wethouders, deze gronden op te hogen en/of hoogopgaande beplanting aan te brengen/te hebben.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden woningen met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding maximum aantal wooneenheden op de verbeelding, dienen deze aangeduide aantallen in acht te worden genomen.

4.2 Bouwregels

Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de aanduidingen en de volgende regels:

4.2.1 Binnen het bouwvlak:

- a. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte;

- c. de dakhelling van een kap mag, voor de gehele kap, niet meer dan 45 graden bedragen waarbij een kap met topgevel is toegestaan aan de straatzijde;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

4.2.2 Buiten het bouwvlak:

- a. per bouwperceel is maximaal 50 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van ten minste 3 meter van de voortuin;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Een woning mag niet worden gebruikt voor de (tijdelijke) huisvesting van meer dan 1 huishouden.

4.3.2 Buiten het bouwvlak mogen de gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid.

4.3.3 De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor aan huis verbonden beroepen en consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten met een maximale vloeroppervlakte van 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning met een maximum van 50 m².

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

Op de voor Wonen aangewezen gronden is het verboden zonder een omgevingsvergunning verleend door Burgemeester en wethouders, deze gronden op te hogen en/of hoogopgaande beplanting aan te brengen/te hebben.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 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 plannen buiten beschouwing.

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande en afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de Bouwvoorschriften, zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Het is in ieder geval verboden om de gronden en opstallen te gebruiken of laten gebruiken voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
- b. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- c. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- d. het gebruik of laten gebruiken van de gebouwen voor een seksinrichting;
- e. raamprostitutie;
- f. andere doeleinden dan waarvoor burgemeester en wethouders ontheffing hebben verleend.

7.2 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in paragraaf 7.1 indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 8 Algemene afwijkingen van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maatvoering voor bouwwerken indien naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning blijkt dat afwijking noodzakelijk is, mits:
 - 1. de afwijking niet meer dan 10% bedraagt;
 - 2. de bestemmingsgrens dan wel het bouwvlak daarbij niet wordt overschreden;
- b. de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 9 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse transportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1. Overgangsrecht bouwwerken

10.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

10.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 10.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 10.1.1 met maximaal 10%.

10.1.3 Het onder 10.1.1 gestelde 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 overgangsregels van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

10.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, als bedoeld in 10.2.1 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.

10.2.3 Indien het gebruik, als bedoeld in 10.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan 1 jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

10.2.4 Het gestelde onder 10.2.1, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze planregels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “**Bevrijdingslaan 29**” van de gemeente Zutphen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van

De Griffier,

De Voorzitter,

VERBEELDING