

INHOUD VAN DE VOORSCHRIFTEN

PARAGRAAF I ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1	Begripsbepalingen
Artikel 2	Wijze van meten
Artikel 3	Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening

PARAGRAAF II BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4	Gemengde doeleinden, klasse A -GDA-
Artikel 5	Woondoeleinden -W-
Artikel 6	Woondoeleinden, gestapeld -W(s)-
Artikel 7	Woondoeleinden, autoboxen -W(ab)-
Artikel 8	Detailhandel en dienstverlening -DD-
Artikel 9	Horeca -H-
Artikel 10	Kantoren -K-
Artikel 11	Garagebedrijven -Bg-
	Opslag -Bo-
Artikel 12	Maatschappelijke doeleinden -M-
Artikel 13	Religieuze doeleinden -Mr-
Artikel 14	Nutsvoorzieningen -Mn-
Artikel 15	Wegverkeer -Vw-
	Verblijfsdoeleinden -Vb-
	Parkeervoorzieningen -Vw(p)-
Artikel 16	Groenvoorzieningen -G-
Artikel 17	Erf -E-
Artikel 18	Stadsmuur -S-
Artikel 19	Water

PARAGRAAF III AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 20	Algemene vrijstellingen
Artikel 21	Gebruiksbepalingen
Artikel 22	Aanlegvergunningen
Artikel 23	Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders
Artikel 24	Bescherming van het plan
Artikel 25	Procedureregels
Artikel 26	Strafbaarheid van overtredingen
Artikel 27	Overgangsbepalingen
Artikel 28	Slotbepaling

PARAGRAAF I**ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN****Artikel 1****Begripsbepalingen**

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1a. plan: het onderhavige bestemmingsplan "Spitaalstad" van de gemeente Zutphen, bestaande uit deze voorschriften en de onder b bedoelde kaart;
- 1b. kaart: de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart no. 393.334.04 bestaande uit 3 bladen;
- 2a. peil:
 - 1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. 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;
 - 3. 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;
 - 4. voor een ander bouwwerk: de hoogte van het terrein ter plaatse bij voltooiing van de bouw,tenzij in deze voorschriften anders is bepaald.
- 2b. 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;
- 2c. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 2d. ander bouwwerk: een bouwwerk, geen gebouw zijnde;
- 2e. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 2f. bestemmingsgrenzen: de op de kaart blijkens een daarop voorkomende verklaring als zondanig aangegeven lijnen, welke tezamen een vlak afgrenzen, waarbinnen eenzelfde bestemming mag worden gerealiseerd;
- 2g. bestemmingsvlak: een door bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge deze voorschriften eenzelfde bestemming mag worden gerealiseerd;

- 2h. (bouw)laag: de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw; een geheel beneden het peil dan wel ten hoogste 1 m boven peil gelegen laag worden hieronder niet begrepen; tevens wordt hieronder niet begrepen een vide, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50% van de oppervlakte van de onderliggende (begane grond)laag;
- 2i. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop dan wel op een deel waarvan krachtens het plan bebouwing is toegestaan;
- 2j. maximum bebouwingspercentage: het percentage van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- 2k. bebouwingsgrenzen: de op de kaart aangegeven grenslijnen, waarbinnen de gebouwen overeenkomstig de bestemming uitsluitend worden gebouwd, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- 2l. bebouwingsvlak: een door bebouwings- en/of bestemmingsgrenzen op de kaart aangegeven vlak waarbinnen ingevolge deze voorschriften bebouwing mag worden gebouwd;
- 2m. grens tussen bebouwingsklasse en/of bouwhoogte: de op de kaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen verschillende bebouwingsklassen en/of maximum-bouwhoogten;
- 3a. woning: een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouding;
- 3b. eengezinshuis: een gebouw dat uitsluitend bestaat uit één woning;
- 3c. gestapelde woningen: een woning in een gebouw dat al dan niet twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat;
- 3d. bedrijfs- of dienstwoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor een persoon en diens gezin, wiens huisvesting daar in verband met de bestemming noodzakelijk is;
- 3e. 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;
- 4a. bedrijf: elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze voorschriften eveneens als bedrijf aangemerkt;
- 4b. ambachtelijk/verzorgend bedrijf:

1. een bedrijf voor de uitvoering van producerende en/of verzorgende ambachten, waar voor een belangrijk deel in handwerk goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker en hetwelk wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder 2;
 2. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder één of meer van de volgende omstandigheden:
 - het productieproces wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemachineerd of met behulp van werktuigen, die door energiebronnen buiten menselijk arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;
- 4c. bedrijfsgebouw: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten, zulks met inbegrip van dienstverlening en kantoren, maar met uitzondering van winkels;
- 4d. kantoor: een bedrijf voor het verrichten van administratieve en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden;
- 4e. praktijkruimte: een beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimte welke wordt gebruikt voor de uitoefening van beroepen zoals medische, para-medische en administratieve, juridische, ontwerptechnische, sociaal-wetenschappelijke, alsmede daarmee gelijk te stellen beroepen;
- 4f. opslag: het opslaan van goederen;
- 4g. bedrijfsvloeroppervlakte: de totale horizontale vloeroppervlakte van bedrijfsruimten, kantoorruimten of detailhandelsruimten, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;
- 5a. 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;
- 5b. dienstverlenend bedrijf: een bedrijf dat is gericht op het verlenen van diensten aan of ten gunste van het publiek, zoals een bank (baliefunctie), een reisbureau, kapsalon, wasserette, sportschool en fitnesscentrum;
- 6a. horecabedrijf: 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.
In deze voorschriften zijn de hierna genoemde klassen/categorieën van horecabedrijven te onderscheiden.

- I Horeca-categorie I
 - a. inrichtingen, waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verschaffen van logies per nacht of voor langere tijd, zoals hotels, pensions en andere daarmee gelijk te stellen horeca-inrichtingen;
 - b. inrichtingen waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verstrekken van in eigen onderneming bereide en in hoofdzaak complete maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals restaurants, bistro's, grill-rooms en andere daarmee gelijk te stellen inrichtingen;
 - c. inrichtingen, waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het snel serveren en/of verstrekken van al dan niet in eigen onderneming bereide kleine maaltijden of kleine etenswaren en waar uitsluitend of in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt, zoals snackbars, cafétaria's, fritures, broodjeszaken, automatieken, shoarmazaken, lunchrooms, tearooms, croissanterieën, koffiehuisen, theehuizen, espressobars, ijssalons en andere daarmee gelijk te stellen inrichtingen, die zich qua exploitaties richten op winkelactiviteiten en geen druk op het woon- en leefklimaat veroorzaken;

- II Horeca-categorie II
 - a. inrichtingen waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het snel serveren en/of verstrekken van al dan niet in eigen onderneming bereide kleine maaltijden of kleine etenswaren en waar uitsluitend of in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt, zoals snackbars, cafétaria's, fritures, broodjeszaken, automatieken, shoarmazaken, lunchrooms, tearooms, croissanterieën, koffiehuisen, theehuizen, espressobars, ijssalons en daarmee gelijk te stellen inrichtingen, die zich qua exploitatie richten op de reguliere horeca en druk op het woon- en leefklimaat kunnen veroorzaken;
 - b. inrichtingen, waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verstrekken van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse, zonder amusementsprogramma, zoals café's, bars, bodega's en andere daarmee gelijk te stellen inrichtingen;

- III Horeca-categorie III

inrichtingen, waarvan de hoofdfunctie bestaat uit het verstrekken van alcoholhoudende dranken voor gebruik ter plaatse, met amusementsprogramma, zoals discotheken, bardancings, café's met dansgelegenheden, nachtclubs en andere daarmee gelijk te stellen inrichtingen;

6b. 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:

- een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- een seksbioscoop;
- een seksautomatenhal;
- een sekstheater, seksclub of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

- 6c. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 7. maatschappelijke doeleinden: sociale, culturele, educatieve, medische en overheidsvoorzieningen met een publieksgericht karakter;
- 8a. monumenten: 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;
- 8b. beeldbepalend pand: een gebouw dat van belang is voor het stadsbeeld vergelijkbaar met - maar niet gelijk aan - een monument;
- 8c. 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;
- 8d. 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;
- 9a. Wet geluidhinder: wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder (Stb. 1992, 625);
- 9b. Woningwet: wet van 29 augustus 1991 (Stb. 1991,439);
- 9c. Monumentenwet 1988: wet van 23 december 1988 (Stb. 638);
- 9d. monumentencommissie: een commissie op het gebied van de monumentenzorg zoals bedoeld in artikel 15 van de Monumentenwet 1988;
- 9e. Aanwijzing beschermd stadsgezicht Zutphen: de aanwijzing ingevolge de Monumentenwet van de binnenstad van Zutphen tot beschermd stadsgezicht, d.d. 16 december 1986.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. de grondoppervlakte van een bouwwerk dan wel de projectie daarvan wordt horizontaal gemeten, buitenwerks en 1 m boven peil;
- b. de inhoud van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- c. de (bebouwings)hoogte van een gebouw of de hoogte van een ander bouwwerk wordt gemeten vanaf het hoogste punt tot peil, schoorstenen, liftopbouwen en antennes uitgezonderd;
- d. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel, bebouwingsvlak of ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;
- e. de goothoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak tot het peil;
- f. de breedte van een gebouw wordt gemeten van en tot de buitenkant van een zijgevel, dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur van de aangrenzende gebouwen, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, de kleinste breedte geldt;
- g. de bedrijfsvloeroppervlakte (b.v.o.) wordt gemeten binnenwerks, met dien verstande, dat de totale vloeroppervlakte wordt gemeten van de bouwlagen ten dienste van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daarbij behorende magazijnen en overige dienstruimten, wordt opgeteld;

Artikel 3**Uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van stedenbouwkundige onderwerpen blijven buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- overschrijding van bouwgrenzen;
- ruimte tussen bouwwerken;
- erf- en terreinafscheidingen;
- parkeergelegenheden.

PARAGRAAF II**BESTEMMINGSBEPALINGEN****Artikel 4****Gemengde doeleinden, klasse A -GDA-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor
 - a. op de begane grondlaag van de gebouwen:
 - wonen;
 - detailhandelsbedrijven met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 100 m² b.v.o. per vestiging;
 - dienstverlenende bedrijven met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 100 m² b.v.o. per vestiging;
 - maatschappelijke doeleinden;
 - b. op de begane grondlaag van de gebouwen, aan weerszijden van de Spitaalstraat tevens voor:
 - horecabedrijven, in de horeca-categorie I en II zoals beschreven in artikel 1 onder 6a van deze voorschriften, met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 100 m² b.v.o. per vestiging en een totaal aan horecadoeleinden van maximaal 10 vestigingen;
 - c. op de verdiepingen van de gebouwen:
 - wonen, met dien verstande dat per bouwperceel één woning is toegestaan, met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Indien op de kaart de aanduiding “mede bestemd tot” is aangegeven, zijn de gronden op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - ter plaatse van de codering “k”: kantoren;
 - ter plaatse van de codering “h”: horecabedrijven in horeca-categorie I en II, zoals beschreven in artikel 1 onder 6a van deze voorschriften;
 - ter plaatse van de codering “b”: bedrijven, waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn genoemd onder de milieucategorieën 1 of 2 van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten,

met dien verstande dat het bedrijfsvloeroppervlak van iedere vestiging niet meer mag bedragen dan:

 - van horeca: het op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande bedrijfsvloeroppervlak;
 - van de overige functies: 100 m² en, voor zover het bedrijfsvloeroppervlak op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan meer bedraagt: het bestaande bedrijfsvloeroppervlak.
3. Indien op de kaart de aanduiding “extra functielagen op verdiepingen” is aangegeven, zijn de verdiepingen tevens bestemd voor de daarbij aangegeven functies, voor zover deze op

het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan reeds bestaan, met dien verstande dat:

- het bedrijfsvloeroppervlak van iedere vestiging niet meer mag bedragen dan 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging;
- kelders als bergruimte/magazijn ten dienste van de bovengelegen functies mogen worden gebruikt, waarbij deze worden meegeteld bij het bepalen van het bedrijfsvloeroppervlak;
- voor zover het bedrijfsvloeroppervlak op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan meer bedraagt dan hierboven is bepaald dat bestaande oppervlak als maximum geldt.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A onder 1 genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart gegeven bebouwingsvlakken;
- b. de gebouwen in de bebouwingsgrens aan de zijde van de weg gebouwd dienen te worden;
- c. de breedte van ieder gebouw de op de gevelwandkaart ingeschreven maten niet mag overschrijden;
- d. de goothoogte van ieder gebouw de op de gevelwandkaart ingeschreven maten niet mag overschrijden;
- e. het aantal bouwlagen van ieder gebouw overeen dient te stemmen met hetgeen is vermeld op de gevelwandkaart;
- f. de nokrichting en kapvorm overeen dienen te stemmen met hetgeen is aangegeven op de kappenkaart en de gevelwandkaart;
- g. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "Monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de artikelen 11 t/m 21 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend. Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;
- h. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "Beeldbepalend pand", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering ten aanzien van de goothoogte, bebouwingshoogte, breedte, dakhelling en kapvorm niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders daarvoor een vrijstelling hebben verleend.

Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

- i. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 - 1. van erfafscheidingen:
 - gesitueerd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
 - voor het overige: 2 m;
 - 2. van de overige andere bouwwerken: 3 m;
- j. indien op de kaart de aanduiding “overbouwde doorgang” is gegeven, in de bebouwing ter plaatse van deze aanduiding een doorgang met een vrije doorgangshoogte van ten minste 3 m aangehouden dient te worden.

Lid C Vrijstellingsbepalingen

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid A onder 1 en 2 + lid B onder c:
 Voor het uitbreiden van detailhandelsbedrijven, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke doeleinden, alsmede van horecabedrijven categorie I aan weerszijden van de Spitaalstraat, met dien verstande dat:
 - 1. de uitbreiding slechts mag plaatsvinden op de begane grondlaag van het gebouw, behoudens het hierna onder 2 genoemde geval;
 - 2. de uitbreiding naar de eerste verdieping van het gebouw mag plaatsvinden, indien en voor zover het behoud of herstel van de woonfunctie op de verdiepingen in fysieke zin niet reëel is, zoals in niet-hoeksituaties waar geen zelfstandige toegang voor woningen is te realiseren;
 - 3. na uitbreiding de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m² per vestiging;
 - 4. indien het voornemen bestaat om uit te breiden door het samenvoegen van naast elkaar gelegen panden, zulks slechts is toegestaan tot ten hoogste drie aaneengesloten panden en over een gezamenlijke pandbreedte van maximaal 12 m, de gevelwandkaart met betrekking tot de toegelaten goothoogte in acht nemende;
 - 5. voor de op het moment van in ontwerp ter visie leggen van het plan bestaande woningen op de verdiepingen veilige en esthetische verantwoorde ontsluitingen gewaarborgd dienen te blijven.
 - b. lid A onder 2:
 Voor de vestiging van bedrijven, waarvan de bedrijfsactiviteiten niet zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en milieuhygiënische invloed met de wel in die categorieën genoemde bedrijfsactiviteiten zijn gelijk te stellen.

Alvorens vrijstelling te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige op het gebied van milieuhygiëne.

- c. lid B onder f:
Voor het veranderen van kapvorm en dakhelling, mits:
 - de maximumgoothoogte en de maximumbouwhoogte met niet meer dan 10% wordt gewijzigd.;
 - de nokrichting niet wordt gewijzigd;
 - d. lid B onder f:
Voor het veranderen van de kapvorm, met dien verstande dat bebouwing met een plat dak mag worden voorzien van een kap, met een dakhelling van ten hoogste 55°;
 - e. lid B onder h:
Voor gehele en of gedeeltelijke herbouw en verbouw van en op de kaart aangegeven “beeldbepalend pand” , waarbij de cultuurhistorische waarde mag worden aangetast, indien aantoonbaar sprake is van onevenredigheid tussen de kosten en de gebruiksmogelijkheden van het pand.
2. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen aan het bepaalde onder 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 (Procedureregels).

Artikel 5

Woondoeleinden -W-

Lid A Bestemmingsbepalingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Indien op de kaart de aanduiding "mede bestemd tot" is aangegeven, zijn de gronden op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - ter plaatse van de codering "k": kantoren;
 - ter plaatse van de codering "b": bedrijven, waarvan de bedrijfsactiviteiten zijn genoemd onder de milieucategorieën 1 of 2 van de in de bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
 - ter plaatse van de codering "d": detailhandel en dienstverlening;
 - ter plaatse van de codering "m": maatschappelijke doeleinden;
 - ter plaatse van de codering "o": opslag.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- a. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen voor wat betreft de "maximum-goothoogte in meters", dan wel de "maximumbouwhoogte in meters" op de kaart in de "tabel maatvoering woningen" voor de desbetreffende categorie is bepaald;
- c. de nokrichting en kapvorm overeen dienen te stemmen met hetgeen is aangegeven op de kappenkaart;
- d. de dakhelling van de gebouwen ten minste 45° en ten hoogste 55° zal bedragen, tenzij de bestaande toestand anders is;
- e. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "Monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de artikelen 11 t/m 21 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend. Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor de Monumentenzorg;

- f. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als “Beeldbepalend pand”, geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering ten aanzien van de goothoogte, bebouwingshoogte, breedte, dakhelling en kapvorm niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders daarvoor een vrijstelling hebben verleend. Alvorens bouwvergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.
- g. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 - 1. van erfafscheidingen:
 - gesitueerd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
 - voor het overige: 2 m;
 - 2. van de overige andere bouwwerken: 3 m;
- h. indien op de kaart de aanduiding “overbouwde doorgang” is gegeven, in de bebouwing ter plaatse van deze aanduiding een doorgang met een vrije doorgangshoogte van ten minste 3 m dient aangehouden te worden.

Lid C Vrijstellingsbepalingen

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid B onder c:
Voor het veranderen van kapvorm en nokrichting van woningen, mits voldaan wordt aan de voor de desbetreffende categorie geldende “maximumgoothoogte in meters”, dan wel de “maximumbouwhoogte in meters”.
 - b. lid B onder c:
Voor het veranderen van de kapvorm, met dien verstande dat bebouwing met een plat dak mag worden voorzien van een kap, met een dakhelling van ten hoogste 55°;
 - c. lid B onder f:
Voor gehele en of gedeeltelijke herbouw en verbouw van een op de kaart aangegeven “beeldbepalend pand” , waarbij de cultuurhistorische waarde mag worden aangetast, indien aantoonbaar sprake is van onevenredigheid tussen de kosten en de gebruiksmogelijkheden van het pand, en voldaan wordt aan de op de plankaart aangegeven “maximumgoothoogte”, dan wel de “maximumbouwhoogte”.
- 2. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen van het in dit lid bepaalde onder 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 (Procedureregels).

Artikel 6

Woondoeleinden, gestapeld -W(s)-

Lid A Bestemmingsbepalingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Indien op de kaart de aanduiding “mede bestemd tot” is aangegeven, zijn de gronden op de begane grondlaag tevens bestemd voor:
 - ter plaatse van de codering “k”: kantoren;
 - ter plaatse van de codering “d”: detailhandel en dienstverlening.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- b. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen voor wat betreft de “maximum-goothoogte in meters”, dan wel de “maximumbouwhoogte in meters” op de kaart is bepaald;
- c. de nokrichting en kapvorm overeen dienen te stemmen met hetgeen is aangegeven op de kappenkaart;
- d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 1. van erfafscheidingen:
 - gesitueerd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
 2. van de overige andere bouwwerken: 2 m;

Artikel 7**Woondoeleinden, autoboxen -W(ab)-****Lid A** Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwde stallinggelegenheden voor auto's, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- b. de maximumhoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 3 m;
- c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 8**Detailhandel en dienstverlening -DD-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- b. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen voor wat betreft de "maximum-goothoogte in meters", dan wel de "maximumbouwhoogte in meters" op de kaart is bepaald;
- c. de hoogte van andere bouwwerken maximaal bedraagt:
 1. van erfafscheidingen:
 - gesitueerd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
 - voor het overige: 2 m;
 2. van de overige andere bouwwerken: 3 m;

Artikel 9**Horeca -H-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor horeca-categorie I, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- b. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen voor wat betreft de “maximum-goothoogte in meters”, dan wel de “maximumbouwhoogte in meters” op de kaart is bepaald;
- c. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 1 m.

Artikel 10**Kantoren -K-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- b. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen voor wat betreft de “maximum-goothoogte in meters”, dan wel de “maximumbouwhoogte in meters” op de kaart is bepaald;
- c. de nokrichting en kapvorm overeen dienen te stemmen met hetgeen is aangegeven op de kappenkaart;
- d. de hoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan:
 1. van erfafscheidingen:
 - gesitueerd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens: 1m
 - voor het overige: 2 m;
 2. van de overige andere bouwwerken: 3 m.

Artikel 11

Garagebedrijven -Bg- Opslag -Bo-

Lid A Bestemmingsbepalingen

1. De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor
 - a. binnen de bestemming **Garagebedrijven -Bg-:**
garagebedrijven, met de daarbij behorende bouwwerken;
 - b. binnen de bestemming **Opslag -Bo-:**
het opslaan van goederen, met de daarbij behorende bouwwerken.
2. Indien op de kaart de aanduiding “mede bestemd tot” is aangegeven, zijn de gronden op de begane grondlaag ter plaatse van de codering “m” tevens bestemd voor maatschappelijke doeleinden.
3. Indien op de kaart de aanduiding “extra functielagen op verdiepingen” is aangegeven, zijn de verdiepingen ter plaatse van de codering “o” tevens bestemd voor opslag, voor zover deze op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan reeds bestaan, met dien verstande dat:
 - het bedrijfsvloeroppervlak van iedere vestiging niet meer mag bedragen dan 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging;
 - kelders als bergruimte/magazijn ten dienste van de bovengelegen functies mogen worden gebruikt, waarbij deze worden meegeteld bij het bepalen van het bedrijfsvloeroppervlak;
 - voor zover het bedrijfsvloeroppervlak op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van het plan meer bedraagt dan hierboven is bepaald dat bestaande oppervlak als maximum geldt.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen voor wat betreft de “maximum-goothoogte in meters”, dan wel de “maximumbouwhoogte in meters” op de kaart is bepaald;
- c. binnen de bestemming “Opslag -Bo-“ per bouwperceel ten hoogste één dienstwoning is toegestaan, met een inhoud van ten hoogste 500 m³;

- d. de hoogte van andere bouwwerken maximaal bedraagt:
1. van erfafscheidingen:
 - gesitueerd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
 - voor het overige: 2 m;
 2. van de overige andere bouwwerken: 3 m;

Artikel 12**Maatschappelijke doeleinden -M-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen een op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
- b. de gebouwen dienen te voldoen aan hetgeen voor wat betreft de "maximum-goothoogte in meters", dan wel de "maximumbouwhoogte in meters" op de kaart is bepaald;
- c. de hoogte van andere bouwwerken maximaal bedraagt:
 1. van erfafscheidingen:
 - vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
 - voor het overige: 2 m;
 2. van overige andere bouwwerken: 3 m.

Artikel 13**Religieuze doeleinden -Mr-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor religieuze doeleinden, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden gebouwd, met dien verstande, dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken;
- b. de gebouwen, uitgezonderd een torenspits, dienen te voldoen aan hetgeen op de plankaart binnen (een deel van) het bebouwingsvlak is bepaald terzake van de “maximumgoothoogte in meters”, dan wel de “maximumbouwhoogte in meters”;
- c. per bestemmingsvlak ten hoogste één dienstwoning is toegestaan, met een inhoud van ten hoogste 500 m³;
- d. de hoogte van andere bouwwerken maximaal bedraagt:
 1. van erfafscheidingen:
 - vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens: 1 m;
 - voor het overige: 2 m;
 2. van overige andere bouwwerken: 3 m.

Artikel 14**Nutsvoorzieningen -Mn-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor (openbare) nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen, uitsluitend bouwwerken noodzakelijk voor de genoemde bestemming worden opgericht, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen binnen een op de kaart aangegeven bebouwingsvlak moeten worden gebouwd;
- b. de hoogte van de gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 m; tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- c. de hoogte van de andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 4 m, behoudens de erfafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

Artikel 15

Wegverkeer -Vw- Verblijfsdoeleinden -Vb- Parkeervoorzieningen -Vw(p)-

Lid A Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. binnen de bestemming **Wegverkeer -Vw-:**
wegen met een stroomfunctie alsmede fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen, geluidsafschermende voorzieningen, nutsvoorzieningen, bermen, bermsloten, water, groenvoorzieningen, (uitbreiden van) tuinen, stoepen, stoeppalen, trappen en hekwerken bij gebouwen binnen de aangrenzende bestemming, alsmede ter plaatse van de op de kaart gegeven aanduiding "Onderdoorgang water" voor een onderdoorgang ten behoeve van een fluis-terboot;
- b. binnen de bestemming **Verblijfsdoeleinden -Vb-:**
wegen zonder stroomfunctie alsmede voetgangersgebieden, voet- en fietspaden, pleinen, parkeervoorzieningen en andere verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bermen, water en groenvoorzieningen, (uitbreiden van) tuinen, en speelvoorzieningen, stoepen, stoeppalen, trappen en hekwerken bij gebouwen binnen de aangrenzende bestemming;
- c. binnen de bestemming **Parkeervoorzieningen -Vw(p)-:**
parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, bermen, water en groenvoorzieningen, stoepen, stoeppalen, trappen en hekwerken bij gebouwen binnen de aangrenzende bestemming

een en ander met de daarbij behorende bouwwerken en open terreinen.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en andere bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande, dat:

1. als gebouwen uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de vuilinzameling, met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 3,50 m, mogen worden gebouwd met dien verstande dat, indien bouwwerken geheel of gedeeltelijk ondergronds worden gebouwd, de maximum-inhoud van 25 m³ niet mag worden overschreden;
2. als andere bouwwerken uitsluitend bouwwerken zoals lichtmasten, reclameborden, verkeersborden en andere verkeersgeleiders en verkeersinstallaties met een hoogte van niet meer dan 12 m mogen worden gebouwd;

Artikel 16**Groenvoorzieningen -G-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor parken, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, watergangen en waterpartijen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen, een en ander met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid A genoemde bestemming worden opgericht, met dien verstande, dat:

- a. als gebouwen uitsluitend gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud en nutsvoorzieningen mogen worden gebouwd, waarbij:
 - 1. de inhoud niet meer dan 25 m³ mag bedragen;
 - 2. de goothoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 3. de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- b. de hoogte van andere bouwwerken ten hoogste 9 m mag bedragen.

Artikel 17**Erf -E-****Lid A** Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor erven bij de aan deze bestemming grenzende bestemmingen, alsmede voor groenvoorzieningen en parkeer-voorzieningen, met de daarbij behorende bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

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

- a. als gebouwen uitbreidingen van de hoofdbebouwing en bijgebouwen mogen worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke grondoppervlakte van de gebouwen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50 m², waarbij geldt dat:
 1. de bebouwde oppervlakte van ieder bouwperceel of gedeelte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%;
 2. indien een aanduiding "maximumbebouwingspercentage 20%", dan wel "maximumbebouwingspercentage 80%" op de kaart is aangegeven, mag de bebouwde oppervlakte van ieder bouwperceel of gedeelte van een bouwperceel niet meer bedragen dan het vermelde percentage;
 3. indien op de kaart de aanduiding "maximumbebouwingspercentage 0%" is aangegeven dienen de betreffende erven onbebouwd te blijven;
 4. de gronden die zijn gelegen voor(het verlengde van) de voorgevel van de hoofdgebouwen niet mogen worden bebouwd;
- c. de goothoogte van de gebouwen, genoemd onder a, niet meer mag bedragen dan:
 1. van aangebouwde gebouwen: de hoogte van de eerste bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw;
 2. van vrijstaande gebouwen: 3 m;
 3. indien de gebouwen worden afgedekt met een kap de dakhelling overeenkomt met die van het hoofdgebouw, met dien verstande dat op percelen grenzend aan de bestemming Woondoeleinden -W- de kaphelling niet minder dan 45° en niet meer dan 55° mag bedragen.
- d. de hoogte van de andere bouwwerken ten hoogste mag bedragen:
 1. voor zover het betreft gronden die zijn gelegen tussen het openbaar gebied en (het verlengde van) de voorgevels van de hoofdgebouwen: 1 m;
 2. voor zover het overige gronden betreft:
 - voor erf- en terreinafscheidingen: 2 m;
 - voor de overige andere bouwwerken: 3 m.

Lid C Vrijstellingsbepalingen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 - a. lid B onder a:
Voor het bouwen van een praktijkruimte aan een woning op het op de kaart aangegeven bijbehorend erf, met dien verstande, dat de goothoogte van een praktijkruimte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw en de hoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
 - b. lid B onder b1 en/of b2:
Voor het verhogen van het bebouwingspercentage van een bouwperceel met ten hoogste 20%, zulks in verband met de beperkte omvang van de erven, mits:
 - zulks nodig is ten behoeve van de functie van het hoofdgebouw;
 - de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van aangrenzende gronden niet in onevenredige mate worden aangetast.
 - c. lid B onder c1:
Voor het bouwen tot ten hoogste twee lagen, waarbij de goothoogte ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de tweede bouwlaag van het aangrenzende hoofdgebouw.
2. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 (Procedureregels).

Artikel 18**Stadsmuur -S-****Lid A Bestemmingsbepalingen**

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor een historische vestigingsmuur met eventuele poorten en torens, met dien verstande dat:

Lid B Bebouwingsbepalingen

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

- a. de hoogte van de vestigingsmuur ten minste 1,75 m dient te bedragen en ten hoogste 7,75 m mag bedragen;
- b. de goothoogte van een toren ten hoogste 9,50 m mag bedragen;
- c. met betrekking tot het (ver- en her)bouwen van bouwwerken, die op de kaart zijn aangeduid als "Monument", geldt dat de op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan bestaande maatvoering niet mag worden gewijzigd, tenzij burgemeester en wethouders ingevolge het bepaalde in de artikelen 11 t/m 21 van de Monumentenwet 1988 een vergunning tot wijziging, afbraak of verwijdering hebben verleend. Alvorens vergunning te verlenen winnen burgemeester en wethouders advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie en/of de Rijksdienst voor de Monumentenzorg.

Artikel 19

Water

Lid A Bestemmingsbepalingen

De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor waterlopen, waterpartijen, andere watergangen en groenvoorzieningen, met de daarbij behorende oeverstroken, en andere bouwwerken.

Lid B Bebouwingsbepalingen

Op de in lid A bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken noodzakelijk voor de in lid A genoemde bestemming worden gebouwd met een hoogte van niet meer dan 1 m.

Artikel 20**Algemene vrijstellingen**

- Lid 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in deze voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:
- a. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen, met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 75 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4m;
 - b. een afwijking ten aanzien van bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, ofwel ter aanpassing aan de bij uitmeting blijken de werkelijke toestand van het terrein, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven niet meer dan 10 m bedraagt;
 - c. een afwijking ten aanzien van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden oppervlakten en percentages.
 - d. de bouw van vlaggenmasten met een hoogte van ten hoogste 7 m.
- Lid 2 Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 (Procedureregels).

Artikel 21**Gebruiksbepalingen****Lid 1** Gebruik van onbebouwde gronden

1. Voor zover en voor zolang de als zodanig bestemde gronden onbebouwd blijven, is het verboden deze gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor doeleinden welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden de gronden te gebruiken voor:
 - a. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
 - b. het opslaan van gerede of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en onderdelen hiervan;
 - c. het opslaan van voer- of vaartuigen of onderdelen hiervan;
 - d. het opslaan, opgeslagen houden, storten of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen.
3. Het bepaalde onder 2 is niet van toepassing op:
 - a. tijdelijke opslag van materialen, voorwerpen en stoffen, welke nodig zijn voor de realisering en/of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.
 - b. opslag in het kader van het normale onderhoud van gebouwen en terreinen.
4. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde onder 1 en 2, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 (Procedureregels).

Lid 2 Gebruik van bouwwerken

1. Het is verboden de op deze gronden aanwezige en op te richten bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor doeleinden welke in strijd zijn met de in het plan gegeven bestemmingen.
2. Onverminderd het bepaalde onder 1 is het in ieder geval verboden:
 - a. de woningen te gebruiken voor de uitoefening van enige tak van handel en/of bedrijf;

- b. bouwwerken welke zijn opgericht na toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid te gebruiken voor andere doeleinden dan waartoe de vrijstellings- c.q. wijzigingsbevoegdheid is toegepast.
3. Het bepaalde onder 2a is niet van toepassing op het gebruik van een gedeelte van de woningen en aangebouwde bijgebouwen als praktijkruimte, mits:
- a. geen gebruik plaatsvindt dat vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
 - c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft;
 - d. voor de praktijkruimte 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.

Lid 3 Bijzondere gebruiksbepaling prostitutie

Het is verboden grond en opstallen als bedoeld in lid 1 en lid 2 ten behoeve van prostitutiedoeleinden dan wel een seksinrichting te gebruiken.

Lid 4 Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1 onder 1 en 2 en in lid 2 onder 1 en 2, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd. Indien burgemeester en wethouders toepassing geven aan deze bepaling, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 (Procedureregels).

Artikel 22

Aanlegvergunningen

I Vergunningen

Voor wat betreft gronden welke op de kaart zijn aangeduid als “gebied met grote archeologische waarde”, respectievelijk “gebied met archeologische waarde”, dan wel “gebied met geringe archeologische waarde”, is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
2. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
3. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0.50 m vanaf maaiveld;
4. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
5. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
6. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voor zover geen bouwwerken zijnde);
7. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

II Toelaatbaarheid

Een vergunning als bedoeld onder I is slechts toelaatbaar indien door die andere werken en/of werkzaamheden aan de archeologische waarde van deze gronden geen onevenredige afbreuk wordt gedaan en een afweging van de in het geding zijnde belangen, tot uitkomst heeft, dat een aanlegvergunning in redelijkheid niet kan worden geweigerd.

III Uitzonderingen

1. Het bepaalde onder I is niet van toepassing op normale (onderhouds) werkzaamheden van geringe omvang;
2. Voor wat betreft gronden welke zijn aangeduid als “gebied met archeologische waarde” is het bepaalde onder I niet van toepassing voor bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 5 m²;
3. Voor wat betreft gronden welke zijn aangeduid als “gebied met geringe archeologische waarde” is het bepaalde onder I niet van toepassing voor bodemingrepen met een oppervlakte kleiner dan 500 m².

Artikel 23**Wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders**

- Lid 1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
- a. het oprichten van gebouwen ten dienste van (openbare) nutsvoorzieningen met een bovengrondse inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 4 m, zulks voor zover deze op grond van het bepaalde in artikel 20 lid 1 onder a niet kunnen worden gebouwd;
 - b. een afwijking ten aanzien van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, hoogtescheidingslijnen en overige aanduidingen op de kaart in het horizontale vlak die noodzakelijk is, dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt;
 - c. een vanuit het oogpunt van doelmatig gebruik noodzakelijke afwijking van de voorgeschreven hoogte van gebouwen, hoogtescheidingslijnen, hoogte van andere bouwwerken, grondoppervlakte van bebouwing, onderlinge afstand tussen gebouwen, afstand tot perceelsgrenzen en overige aanwijzingen, maten en afstanden, eventueel met een overschrijding van de bebouwingsgrens, mits deze afwijkingen meer bedragen dan 10% maar minder dan 20% van de in het plan voorgeschreven maten, afstanden, oppervlakten en percentages.
- Lid 2 Indien toepassing wordt gegeven aan een in lid 1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 (Procedureregels).

Artikel 24**Bescherming van het plan**

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien hierdoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waarbij aan deze voorschriften niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze voorschriften zou worden vergroot.

Artikel 25

Procedureregels

Voor zover naar dit artikel wordt verwezen is, op de voorbereiding van een besluit de in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 26

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 21 lid 1 onder 1 en 2, lid 2 onder 1 en 2, en lid 3;
- artikel 22, lid I,

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 27

Overgangsbepalingen

Lid 1 Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

1. Bouwwerken, niet zijnde vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet, welke op het tijdstip van het in ontwerp ter visie leggen van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet en die in enigerlei afwijken van het plan mogen onverminderd de bevoegdheid tot onteigening:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits bestaande afwijkingen naar aard en afmetingen niet worden vergroot;
 - b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot, en mits de aanvraag om bouwvergunning hiervoor binnen twee jaar na de calamiteit is ingediend.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van de onder 1 bedoelde bouwwerken met ten hoogste 10%, mits de goot- en totale hoogte niet worden vergroot en mits de afstand gemeten tot het hart van de weg niet wordt verkleind.
3. Indien burgemeester en wethouders toepassing wensen te geven aan het bepaalde in lid 1 onder 2, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 25 (Procedureregels).

Lid 2 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken

1. Het op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan bestaande gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken, dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet.
2. Het bestaande gebruik als bedoeld onder 1 mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.
3. Indien het gebruik dat is toegestaan op grond van lid 1 en lid 2 van dit artikel na de inwerkingtreding van het plan voor een periode van ten minste één jaar is onderbroken, is het verboden dit gebruik te hervatten.
4. Het in lid 1 bepaalde is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, waaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.

Artikel 28

Slotbepaling

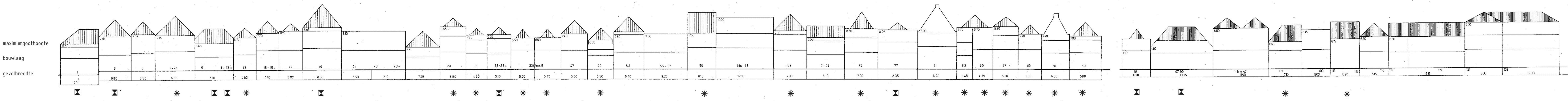
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

"Voorschriften bestemmingsplan Spitaalstad"

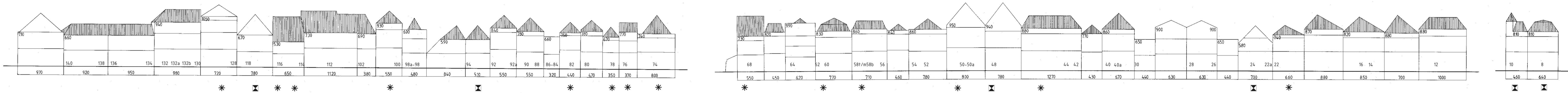
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zutphen,
gehouden op 2 juli 2007

De griffier,

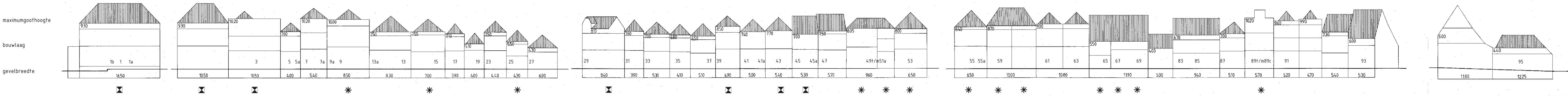
De voorzitter,



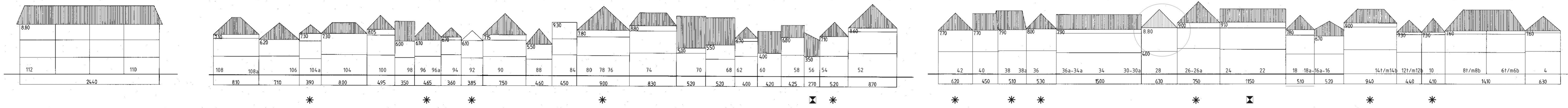
Laarstraat 1-133 (Noordelijk deel)



Laarstraat 8-140 (Zuidelijk deel)



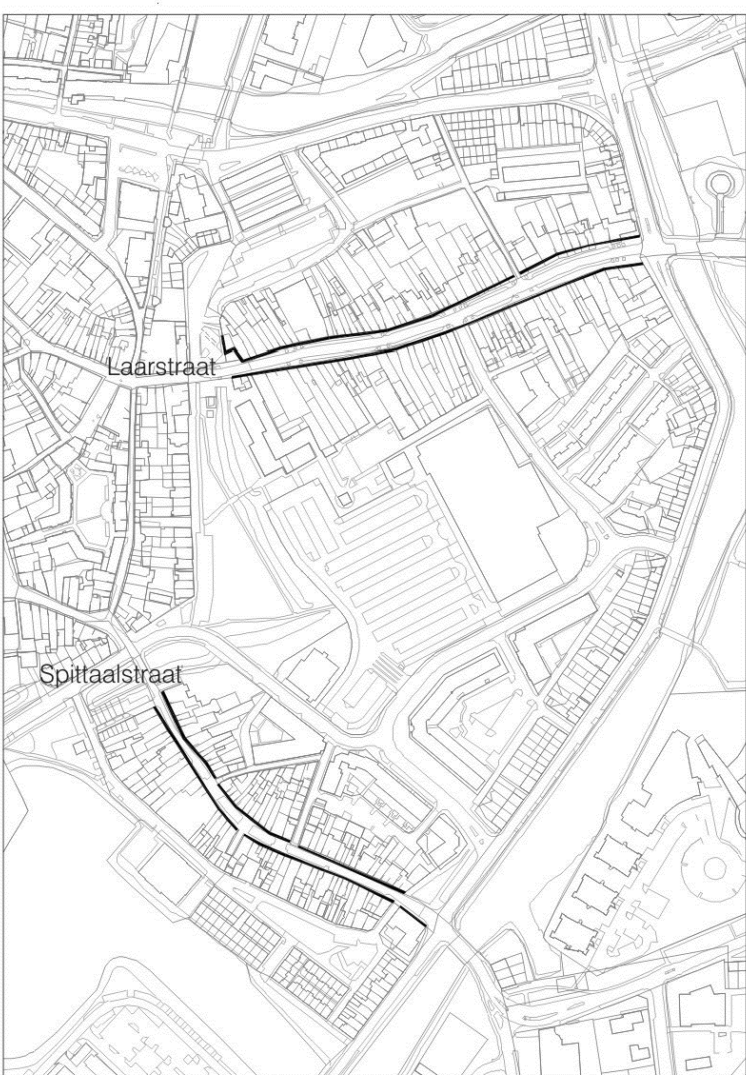
Spitaalstraat 1-95 (Noordelijk deel)



Spitaalstraat 4-110 (Zuidelijk deel)

VERKLARING

- monument
- beeldebepalend pand



OVERLEG
1e TERINZAGELEGGING
VASTSTELLING
GOEDKEURING
BEROEP
GEMULDIGD
april 2006
februari 2007

GEMEENTE ZUTPHEN

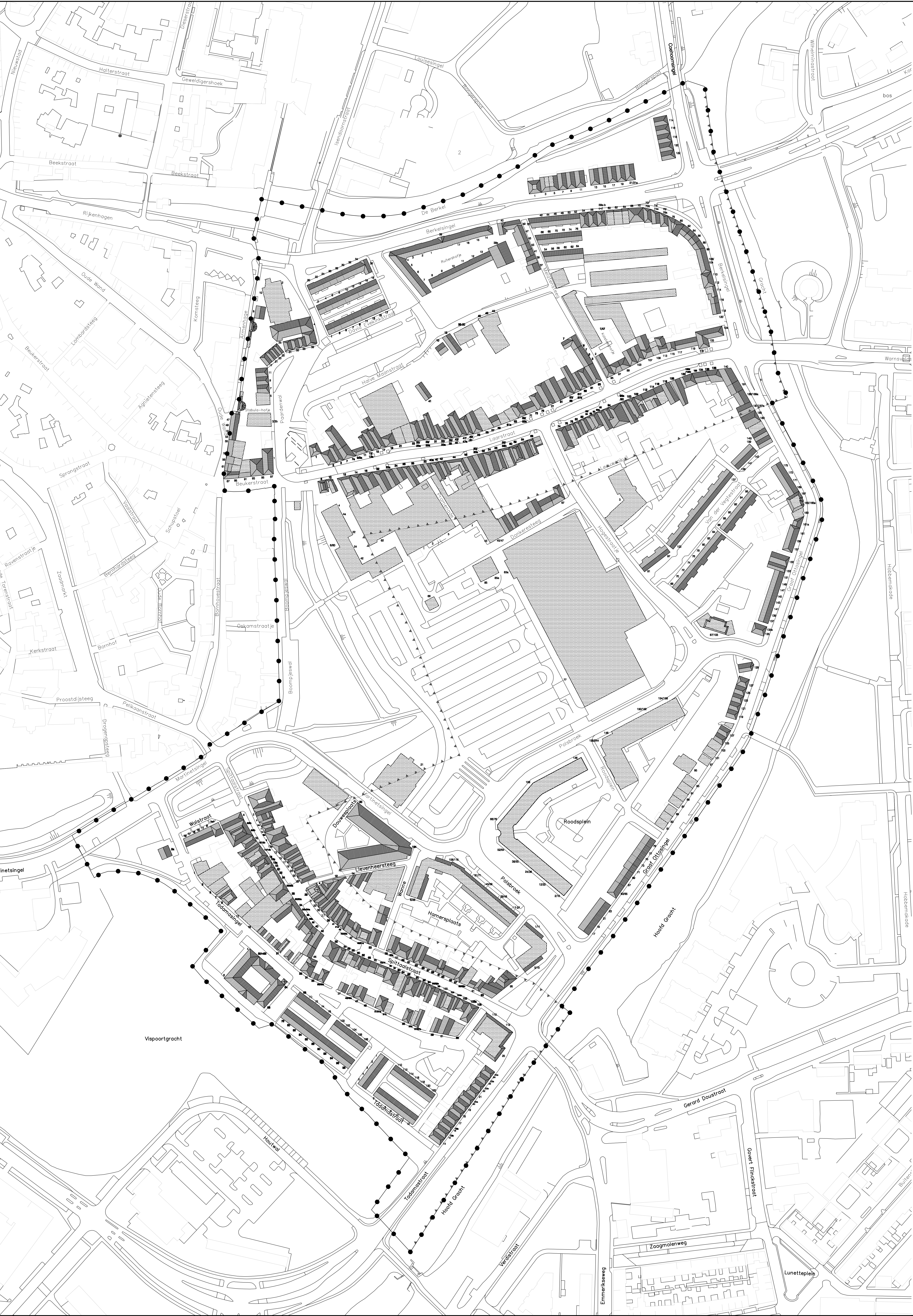
Bestemmingsplan Spitaalstad

Gevelwandkaart

WERKNR.	393.334.04.	GETEKEND	RS/GS
DATUM FLOT	april 2006	FORMAT	85 x 97
SCHAAL		BESTAND	J.00000000
DATUM	april 2006	BLAD	3 van 3

KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ontwikkeling, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architectural Landscaping
Postbus 15600 3504 HB Van Nieuwweg 6500 3504 BC Rotterdam
Telefoon 010 433 00 99 Fax 010 404 56 69
Postbus 973 6800 AZ Utrechtsestraat 59 6811 LH Arnhem
Telefoon 026 261 75 69 Fax 026 261 58 16
e-mail: kuiper@kuiper.nl www.kuiper.nl



- Bestaande bebouwing voorzien van een kap
- Bestaande bebouwing voorzien van een plat dak
- Kapvorm
- Nokrichtlijn
- Huisnummers
- Grens beschermd stadsgezicht

OVERLEG

INSPIRAAK

1e TERPENZIGBELEGING
ONTWERP

VERSTELLING

05-07-2007

GOEDKEURING

DATUM

maï 2006

GEKEND

RS/GS

DATUM PLOT

23-6-2006

USB

2006

Gemeente Zutphen

Bestemmingsplan Spitalstad

Kappenkaart

WERKNR.

393.334.04

SCHAAL

1:1000

DATUM

maï 2006

GETEKEND

RS/GS

FORMAAT

85X97

PROJECTMAP

Stadsbestemmingsplan Spitalstad

BESTAND

2006-07-2006

BLAD

2 van 3

KuiperCompagnons

Huiswijze Ontwerp, Stedenbouw, Architectuur, Landschap BV

City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13085 3004 HB Rotterdam

Bezoekadres: Van Helleweg 4200 3044 DC Rotterdam

Tel: 010 424 05 09

Fax: 010 424 05 09

E-mail: kuiper@kuiper.nl

Internet: www.kuiper.nl