

Regels BP Kattenhavestraat

1. Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

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;

Aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

Aan huis verbonden beroep:

beroep- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, (para)medisch, juridisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, kunstzinnig of hiermee naar aard gelijk te stellen beroep, dat door zijn aard en omvang in een woning en daarbij behorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

Aaneen gebouwde woning:

een woning in een rij van 3 of meer niet-gestapelde woningen waarvan het hoofdgebouw aan elkaar is gebouwd;

Aanwijzing beschermd stadsgezicht Zutphen:

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

Archeologische waarde:

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

Bebouwing:

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

bed & breakfast

een overnachtingaccommodatie gericht op het bieden van een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt;

Bestaand (in relatie tot bebouwing):

een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding van het plan is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

Bestaand (in relatie tot gebruik):

het gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat en in overeenstemming is met het voorheen geldende planologische regime;

Bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

Bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels en bijlagen zoals vervat in het GML bestand ID: NL.IMRO.0301.bp0508Kattenhave-on01;

Bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

Bouwen:

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

Bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

Bouwperceel:

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

Bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

Bouwvlak:

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

Bouwwerk:

elke bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

Bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

Consumentenverzorgende 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;

Cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, in verband met ouderdom en/of historische gaafheid;

Gebouw:

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

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;

Peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;
- d. voor woonboten en drijvende steigers: het waterpeil.

Plan:

het bestemmingsplan Kattenhavestraat NL.IMRO.0301.bp0508Kattenhave-on01 van de gemeente Zutphen;

prostitutie:

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

Seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

Verbeelding:

de analoge en digitale voorstelling van de in het plan opgenomen ruimtelijke informatie met identificatienummer: NL.IMRO.0301.bp0508Kattenhave-on01;

Vorgevel:

de naar de weg gekeerde of openbaar gebied gekeerde gevel van een gebouw; gebouwen welke met meer dan één zijde naar de weg en/of openbaar gebied gekeerd zijn hebben meerdere vorgevels;

Vorgevelrooilijn:

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;

Woning/wooneenheid:

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

2.1 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 De goothoogte van het 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 scheidsmuren, 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. Wonen;
- b. Aan huis verbonden beroep;
- c. Consument verzorgende bedrijfsactiviteit;
- d. Bed & Breakfast;
- e. Parkeren;
- f. Water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. Met de bij deze bestemming behorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en verhardingen;

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. hoofdgebouwen

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneen gebouwd' mogen maximaal 4 woningen uitsluitend aaneen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven;
- d. de dakhelling van de gebouwen is ten minste 45 graden;
- e. bouwen dient te geschieden in overeenstemming is met het bepaalde in 'Artikel 4 Waarde – Beschermde stadsgezicht';
- f. de voorgevel(s) moet(en) worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn.

3.2.2. bijbehorende bouwwerken

- a. De gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken, gebouwd buiten het bouwvlak, mag per woning niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het gedeelte van de grond gelegen achter de achtergevelrooilijn en niet meer dan 50 m², voor zover de oppervlakte van de bestaande bebouwing meer bedraagt, mag deze niet worden vergroot;
- b. de goothoogte is maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte is maximaal 4,5 meter.

3.2.3. bouwwerken geen gebouw zijnde

- a. voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. erf- en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 1 meter;
- b. achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd:
 1. erf en terreinafscheidingen met een hoogte van maximaal 2 meter;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde is maximaal 3 meter;

3.3. Specifieke gebruiksregels

3.3.1. Aan huis verbonden beroep, consumentverzorgende bedrijfsactiviteiten en webwinkel.

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of consumentverzorgende bedrijfsactiviteit en webwinkel toegestaan, mits:

- a. geen gebruik plaatsvindt dat vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer zoals die luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd of verwerkt;
- c. de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van de woonfunctie;
- d. het aan huis verbonden beroep en/of consumentverzorgende bedrijfsactiviteit wordt uitgeoefend door de bewoner van de woning;
- e. er mag slechts één beroep aan huis per woning worden uitgeoefend;
- f. ten hoogste 33,3% van de vloeroppervlakte van de woning en bijbehorende aan- en bijgebouwen, tot een maximum van 50 m² in gebruik mag zijn;
- g. geen parkeeroverlast in de directe omgeving wordt veroorzaakt;
- h. bij een webwinkel de opslag van goederen binnen het maximaal toegestane oppervlak voor de bedrijfsmatige activiteit blijft, geen afhaaladres en geen uitstalling ten verkoop aanwezig is.

3.3.2. bed & breakfast

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een bed & breakfast toegestaan, mits:

- a. gevestigd in een woning of bijbehorend bouwwerk;
- b. wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning;
- c. de bed & breakfast bestaat uit maximaal vier slaappleatsen in maximaal twee slaapkamers en een maximale oppervlakte van 50 m².

Artikel 4 Waarde - Beschermd Stadsgezicht

4.1. Bestemmingsomschrijving.

De voor 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede 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;

4.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen 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.

4.3. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

4.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden om binnen de bestemming 'Waarde - Beschermd Stadsgezicht' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

4.3.2 Uitzondering omgevingsvergunningsplicht

Het verbod, als bedoeld in artikel 4.5.1 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.

4.3.3 Voorwaarde omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag verleent de in artikel 4.3.2 bedoelde omgevingsvergunning niet, indien door de werken en werkzaamheden de stedenbouwkundige waarden of de schoonheid en het karakter van het beschermd stadsgezicht worden aangetast.

Artikel 5 Waarde – Middelhoog Bekende Archeologische waarde

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Middelhoog Bekende Archeologische Waarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede en primair bestemd voor behoud, versterking en bescherming van archeologische waarden.

5.2. Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van nieuwe bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² danwel dieper dan 2 meter, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

5.2.2 Archeologische deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

5.3. Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt vergroot of dieper wordt gegraven dan 2 meter;
- c. gebouwen maximaal 2,5 meter uit de bestaande fundering worden vergroot, mits de uitbreiding niet meer bedraagt dan 100 m².

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

5.5.1 Verbod

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 2 meter onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen van overbeschoeiingen;
- d. het verlagen of afgraven van de bodem;
- e. het verlagen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- j. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- k. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.

5.5.2 Weigeringsgrond

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

5.5.3 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 meter uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk, mits deze niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- d. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor een vergunning ingevolge de Monumentenwet 1988 nodig is, dan wel waarvoor overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

5.5.4 Toelaatbaarheid

Ten aanzien van de in artikel 5.5.1 genoemde omgevingsvergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaats te vinden;

- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.5.5 Voorschriften bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

5.5.6 Deskundig advies

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.5.1 wint het bevoegd gezag advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde –Middelhoog Bekende Archeologische Waarde', indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

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. Algemene regels

7.1.1. 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, stoeptreden, 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. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van het overschrijden van de bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, met maximaal 1.5 m, indien het betreft:
1. verbouwingen 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;

7.1.2 Ondergronds bouwen

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van ondergronds bouwen met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem danwel het grondwater geschikt is ten behoeve van de van toepassing zijnde bestemming gebouwde functie;
 2. de diepte van kelders bedraagt maximaal 3 meter beneden peil;

3. 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;
- 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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1. Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- 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 een 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.

8.2 Parkeren

- a. Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de in artikel 3 genoemde functies is alleen toegestaan onder de voorwaarde dat minimaal één parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd;
- b. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning hiervan afwijken, mits de noodzakelijke parkeervoorzieningen op eigen terrein in onvoldoende mate kunnen worden gerealiseerd en op andere wijze in de parkeerbehoefte wordt voorzien, en;
- c. de situering van de parkeerplaatsen en het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, verkeersveiligheid en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig aantast.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Bevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken 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 afwijking niet geldt voor bijbehorende bouwwerken.
- b. 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.
- c. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 meter;
 2. ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 6 meter;

3. ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 6 meter

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

Het 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, gemaalgebouwtjes 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.

3. 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

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van artikel 11.1.1, door een omgevingsvergunning te verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

11.1.3. Uitzondering

Artikel 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 en 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 artikel 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 artikel 11.2.1, na het tijdstip van 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

Artikel 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 Kattenhavestraat, Zutphen.