

Oosseld en Wijnbergen - 2013

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	19
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	21
Artikel 3 Agrarisch	21
Artikel 4 Bedrijf	23
Artikel 5 Centrum	26
Artikel 6 Groen - 1	29
Artikel 7 Groen - 2	31
Artikel 8 Horeca	34
Artikel 9 Kantoor	37
Artikel 10 Maatschappelijk	40
Artikel 11 Tuin	44
Artikel 12 Verkeer	46
Artikel 13 Verkeer - Railverkeer	48
Artikel 14 Water	50
Artikel 15 Wonen	51
Artikel 16 Wonen - 1	58
Artikel 17 Wonen - 2	63
Artikel 18 Wonen - 3	68
Artikel 19 Wonen - 4	73
Artikel 20 Wonen - 5	78
Artikel 21 Wonen - 6	81
Artikel 22 Woongebied - Uit te werken	85
Artikel 23 Woongebied - 1	86
Artikel 24 Leiding - Leidingstrook	92
Artikel 25 Waarde - Archeologie	94
Artikel 26 Waarde - Archeologische verwachting 1	97
Artikel 27 Waarde - Archeologische verwachting 2	100

Artikel 28	Waarde - Archeologische verwachting 3	103
Hoofdstuk 3	Algemene regels	107
Artikel 29	Algemene bouwregels	107
Artikel 30	Anti-dubbeltelregel	109
Artikel 31	Algemene gebruiksregels	110
Artikel 32	Algemene aanduidingsregels	111
Artikel 33	Algemene afwijkingsregels	112
Artikel 34	Algemene wijzigingsregels	113
Artikel 35	Overige regels	114
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	115
Artikel 36	Overgangsrecht	115
Artikel 37	Slotregel	116
Bijlagen		117
Bijlage 1	Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	118
Bijlage 2	Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	120
Bijlage 3	Parkeernormen gemeente Doetinchem	121

Regels

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel I Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oosseld en Wijnbergen - 2013 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R20B001A-0002 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding als het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één gevel tegen de gevel van het hoofdgebouw is gebouwd. Dit op een zodanige wijze dat een rechtstreekse - voor mensen toegankelijke - interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

1.6 aan huis gebonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.7 aan huis gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, waaronder een vrij beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

1.9 afhankelijke woonruimte

een bijbehorend bouwwerk of een deel van een bijbehorend bouwwerk, waarin uit een oogpunt van mantelzorg, een gedeelte van de huishouding is gehuisvest;

1.10 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.11 antenedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.12 antenne-installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antenedrager, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

1.13 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.14 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.15 archeologische waarde

een gebied met een daaraan 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;

1.16 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 of de gemeentelijke erfgoedverordening is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.17 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.18 autobox

een zelfstandig bouwwerk, niet direct behorend bij een woning, voor het stallen van een auto of ander voertuig;

1.19 bebouwing

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

1.20 bebouwingspercentage

een percentage, dat de grootte van het deel van een bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.21 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.22 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.23 bedrijfswoning (dienstwoning)

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en zijn gezin, van wie de huisvesting daar in verband met de bestemming noodzakelijk is;

1.24 beperkt kwetsbaar object

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.25 bestaand

bestaand op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bijbehorend bouwwerk (bijgebouw)

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;

1.29 boeiboord

opstaande kant van een dakgoot of dakrand, meestal uitgevoerd in hout of plaatmateriaal;

1.30 bouwen

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

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.33 bouwperceel

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

1.34 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.35 bouwvlak

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

1.36 bouwwerk

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

1.37 commerciële dienstverlening

het bedrijfsmatig en tegen betaling aanbieden en verlenen van op publiek gerichte, al dan niet maatschappelijke en/of medische diensten, niet zijnde goederen, aan personen die deze diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.38 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.39 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.40 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

- a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen;
- b. intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aantrekken van (grote) groepen mensen zoals een attractiepark en een dierentuin;

1.41 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.42 dienstverlening

hulp die een persoon, instantie of onderneming bedrijfsmatig biedt aan de klant;

1.43 eengezinshuis

een gebouw dat bestaat uit één woning;

1.44 druiplijn

onderste horizontale lijn van een dakvlak dat geen goot heeft, bijvoorbeeld een rieten dak;

1.45 erf

al dan niet bebouwd perceel, of gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.46 erker

een erker of een uitgebouwd venster is een in plattegrond recht-, drie-, veelhoekige of halfronde uitbreiding van een ruimte in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met de bedoelde ruimte. De buitenzijde bestaat uit (een borstwering en) raamconstructies (wanden die grotendeels bestaan uit glas);

1.47 escortbedrijf

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

1.48 garagebedrijf

herstelinrichting voor motorvoertuigen, al dan niet met een verkooppunt voor motorbrandstoffen;

1.49 gebouw

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

1.50 geluidsgevoelig object

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.51 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, al dan niet met de daarbij behorende bergingen;

1.52 gevellijn

de als zodanig aangeduide lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.53 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, als meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.54 hoogteaccent

een deel van een gebouw dat hoger dan breed is;

1.55 horeca categorie 1

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 1 begrepen:

- a. dagzaak: een horecabedrijf dat is ingericht op het nuttigen van koffie, thee, frisdranken, kleine maaltijden en dergelijke, zoals een dag-, eet- of grand café, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- b. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- c. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- d. restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- e. snackbar/cafetaria: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.56 horeca categorie 2

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken waarbij het doen beluisteren van muziek een wezenlijk onderdeel vormt; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 2 begrepen:

- a. bar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, maar niet tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- b. nachtbar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het

- accent ligt op het verstrekken van dranken;
- c. café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
 - d. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.57 horeca categorie 3

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 3 begrepen:

- a. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en vergaderingen waarbij consumpties, kleine etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;
- b. congrescentrum: een bedrijf waarin ten minste één grote zaal is voor het houden van bijeenkomsten al dan niet met aanwezigheid een cateringbedrijf voor alle eten en drinken voor de bezoekers zorg draagt;

1.58 instellingen voor cultuur en ontspanning

culturele voorzieningen en voorzieningen voor ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan;

1.59 inwoning

vorm van huisvesting in een bestaande woning en/of de bijbehorende bouwwerken, dat op grond van het bestemmingsplan bij recht is toegestaan;

1.60 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of alleen in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccomodatie;

1.61 kwetsbaar object

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.62 lessenaarsdak

een dakvorm die bestaat uit alleen één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht;

1.63 luifel

een afdak met een diepte van meer dan 0,5 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

1.64 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.65 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.66 mantelzorg

het bieden van zorg aan iedereen die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband (dus niet professioneel);

1.67 mogelijkheden voor ontmoeting

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, kermissen, volksfeesten, stadsfeesten, spektakeltoeren, openluchtfestivals, fancy fairs, circussen, stadspromotionele activiteiten (bijvoorbeeld tijdelijke ijsbaan), e.d.;

1.68 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn)

een lijn van een bouwvlak, gekeerd naar de weg, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

1.69 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen;

1.70 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, maar ook pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar toegankelijk gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.71 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.72 peil

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;
- b. voor bouwwerken op een perceel, 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. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse;
- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: het hoogste punt van het aansluitende afgewerkte bouwperceel (incidentele verhogingen niet meegerekend);

1.73 perifere detailhandel

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair, maar ook woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en daarom niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden);

1.74 raamprostitutie

een vorm van prostitutie, waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostituee, die door houding, gebaren, kleding of anderszins vanuit een vitrine de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden;

1.75 reclamezuil

een rechtopstaand bouwwerk geen gebouw zijnde dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

1.76 recreatieve inrichting

instelling voor ontspanning en vrijetijdsbesteding;

1.77 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.78 (rij)wegen

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

1.79 ruimtelijke uitwerking

de aard, de omvang, de intensiteit, maar ook de ruimtelijke uitstraling van het gebruik en/of de functie van gronden en/of bouwwerken;

1.80 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een seksbioscoop;
 - b. een seksautomatenhal;
 - c. een sekstheater;
 - d. een parenclub;
 - e. een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon;
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, met uitzondering van thuisprostitutie;

I.81 speelweide

een terrein voor vrije spelbeoefening met minimale speelattributen;

I.82 straatmeubilair

bij of op de weg behorende bouwwerken zoals verkeersgeleiders, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken, ondergrondse vuilcontainers en cocons van vuilcontainers;

I.83 thuisprostitutie

een vorm van prostitutie, waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook alleen door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;

I.84 tijdelijke woonunit

een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw voor huisvesting voor mantelzorg onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

I.85 toegangspartij

een toegangspartij of een uitgebouwde toegang is een uitbreiding van de toegangsruimte (hal) van een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en al dan niet in open verbinding staat met die ruimte;

I.86 van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn)

een lijn van een bouwvlak, evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

I.87 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

I.88 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

I.89 volumineuze detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen;

I.90 volumineuze goederen

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een groot vloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwant;

1.91 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.92 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie bijlage 2);

1.93 vrije beroepsbeoefenaar

iemand die wordt ingehuurd om zijn/haar individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten;

1.94 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk, dat vrij van het hoofdgebouw gebouwd is en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.95 woning

een complex van ruimten, alleen bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, woonwagens niet inbegrepen;

1.96 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.97 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.98 woonwagenstandplaats

een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;

1.99 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met veelal schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen;

1.100 zorgwoning I

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig hebben;

1.101 zorgwoning 2

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig hebben; de verzorging vindt voortdurend plaats en in het gebouw is afzonderlijke ruimte voor de verzorging aanwezig.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

de kortste afstand tussen enig punt van een bouwwerk en een perceelsgrens;

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

de som van de oppervlakten van alle op een perceel of een ander terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m boven peil neerwaarts geprojecteerd en buitenwerks gemeten;

2.3 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;

2.4 de breedte van een bouwwerk

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.5 de bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.)

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de bouwlagen, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, buitenwerks gemeten;

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; Bij een 'half-ronde' of anderszins gebogen kapvorm, wordt de dakhelling berekend als de hoek tussen lijn welke de goothoogte en het hoogste punt van het bouwwerk verbindt ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen; bij afgeknotte schilddaken is de onderste goothoogte maatgevend, onder de voorwaarde dat de dakhelling van alle dakvlakken maximaal 60° is;

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 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 inhoud van een eventueel ondergronds bouwwerk niet meegerekend;

2.10 de netto-vloeroppervlakte (n.v.o.)

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de tot een gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, een en ander conform NEN 2580:2007, onderdelen 4.3.1 en 4.3.2;

2.11 de onderbouwde terreinoppervlakte

de som van de oppervlakten van de delen van een gebouw, die zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen of erboven uitsteken, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte is gelegen. Bij de bepaling van de onderbouwde terreinoppervlakte wordt niet meegerekend:

-een ondergeschikt bouwdeel, waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m²;

-een uitkragend constructiedeel, waarvan de breedte van de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 0,75 m;

2.12 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.13 de oppervlakte van een overkapping

tussen de rand van het dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.14 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)

de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

2.15 de vloeroppervlakte van een woning

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, zolders en vlieringen welke gebruikt worden als berging, maar ook inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. instandhouding van aanwezige cultuurhistorische en visueel-landschappelijke abiotische waarden;
- e. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Agrarisch' worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' gelden de navolgende bepalingen:

- a. het oprichten van kuilvoerplaatsen, tunnelkassen, windmolens, mestopslag en silo's is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,2 m bedragen;
 2. antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. windmolens maximaal 15 m bedragen;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per hectare bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Kleine gebouwen voor niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals schuilplaatsen en voederbergingen, niet behorende bij een bedrijfsmatig uitgeoefend (agrarisch) bedrijf, onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager beschikt over ten minste 1 ha aaneengesloten onbebouwde agrarische gronden voor het houden van (huis)dieren, in welk geval ten hoogste één hiervoor bedoeld gebouw mag worden gebouwd;
- b. daardoor het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- c. daarbij, als mogelijk is, ruimtelijk zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 40 m² mag bedragen, waarvan ten hoogste 30 m² als stal en ten hoogste 10 m² als opslag mag worden gebruikt;
- e. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

3.4.2 Hoogte erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. daardoor geen overwegend ondoorzichtige erfafscheidingen ontstaan;
- c. als de erfafscheiding grenst aan de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Volkstuincomplex

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub a en in lid 3.2 voor het toestaan van een volkstuincomplex, onder voorwaarden dat:

- a. bij een volkstuin met een oppervlakte van minder dan 75 m² geen gebouwen zijn toegestaan;
- b. bij een volkstuin met een oppervlakte van 75 m² of meer de bebouwingsoppervlakte per volkstuin maximaal 6 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 2,5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m mag bedragen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten alleen in de vorm van een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg ter plaatse van de aanduiding 'vml' is weergegeven;
- b. een vulpunt voor lpg ter plaatse van de aanduiding 'vu';
- c. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nv';
- d. kantoor, alleen ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
- e. horeca, alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Bedrijf' worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen;
als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
 4. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 4.2.2 bedragen; als een bouwwerk vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.2, op gronden met de bestemming 'Bedrijf' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;

- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
 - c. de afmetingen van bouwwerken;
 - d. het aantal en de situering van bouwwerken;
 - e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de overige bouwregels in lid 4.2.2 onverkort blijven gelden.

4.4.2 Toegangspartijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van een toegangspartij buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de toegangspartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits een strook van minimaal 5 m tussen de voorzijde van de toegangspartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de toegangspartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de toegangspartij wordt aangebouwd;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.4.3 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of in de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- d. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen;
- b. (commerciële) dienstverlening, niet zijnde kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- d. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken
- e. horeca, in de vorm van:
 1. horeca categorie 1;
 2. horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
 3. horeca categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- f. woningen, alleen op de eerste verdieping en hoger;
- g. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- h. groen- en nutsvoorzieningen;
- i. tuinen en erven;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Centrum' worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, op gronden met de bestemming 'Centrum' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;

- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. voldaan wordt aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds;
- h. de bouwregels in lid 5.2.2 sub b gelden.

5.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis in een woning op gronden met de bestemming 'Centrum' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 15.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen van de bestemming Wonen.

5.5.2 Parkeren

In geval van uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (bijlage Parkeernormen gemeente Doetinchem).

5.5.3 *Verbod dak- en thuislozenvoorziening*

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik alsvoorziening voor 24 uren begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

5.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.6.1 *Wonen op begane grond*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid

5.1 sub f voor het toelaten van wonen op de begane grond, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5.6.2 *Dak- en thuislozenvoorziening*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 5.5.3 genoemde gebruiksverbod voor de realisatie van een 24 uren begeleidwonenvoorziening voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden onder voorwaarden dat:

- a. het voornemen om een dergelijke voorziening te realiseren passend is binnen de beleidsplannen 'regionaal beleidsplan OGGz' en het 'Regionaal kompas bestrijding daklozen';
- b. een veiligheidsanalyse voor het bewuste gebruik is uitgevoerd;
- c. een beheersplan voor het bewuste gebruik is opgesteld;
- d. een convenant inzake het beheersplan tussen exploitant / eigenaar en gemeente is opgesteld en overeengekomen;
- e. uit voorgaande documenten blijkt dat het beoogde gebruik qua aard en schaal passend is in de omgeving;
- f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- h. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

Artikel 6 Groen - I

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - I' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
 - b. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
 - c. waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
 - d. geluidwal ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal';
 - e. speelvoorzieningen, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' dan wel terweerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
 - f. ontsluitingswegen, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dan wel terweerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
 - g. nutsvoorzieningen, ondergrondse afvalcontainers;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Groen - I' worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. verlichting, vlaggenmasten, geluidwal, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming 'Groen - I' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;

- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub b voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen;
- b. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- c. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij terzake deskundigen (groen en verkeer).

6.5 specifieke gebruiksregels

6.5.1 Algemeen

Onder strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. intensieve dagrecreatie;
- c. het racen of crossen met gemotoriseerde voertuigen en fietsen;
- d. standplaats voor wagens en/of onderkomens.

6.5.2 Aanduiding 'milieuzone - geurzone'

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geurzone' mogen geen milieugevoelige bestemmingen worden gevestigd.

Artikel 7 Groen - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
- c. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Groen - 2' worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de bestemming 'Groen - 2' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub c voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m² per 2.500 m² bestemmingsvlak mag bedragen;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plekke;
- c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- e. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
- f. vooraf advies is ingewonnen bij terzake deskundigen (groen en verkeer).

7.4.2 Geluidswerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.2.3 voor de aanleg van geluidswerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherm of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

- a. de geluidswerende voorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plekke;
- b. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- c. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidswerende voorziening het noodzakelijke effect heeft;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij terzake deskundigen (groen, verkeer en geluid).

7.5 Specifieke gebruiksregels

Activiteiten in het kader van 'mogelijkheden voor ontmoeting' moeten passen in het gemeentelijk terrassen-, standplaatsen- of evenementenbeleid, met dien verstande dat evenementen maximaal vijftien dagen mogen duren (inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen voor het evenement).

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

7.6.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Groen - 2' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen en waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

7.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende:
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - omgevingsvergunning voor het kappen; of
 - ontgrondingsvergunning.

7.6.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een terzake deskundige.

Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca categorie I;
- b. woningen, alleen op de eerste verdieping en hoger;
- c. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Horeca' worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2, op gronden met de bestemming 'Horeca' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de bouwregels in lid 8.2.2 gelden.

8.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Galerie, atelier

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Horeca' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet

- onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
 - c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
 - d. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca, alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Kantoor' worden gebouwd.

9.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bebouwingspercentage' en 'maximale bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2, op gronden met de bestemming 'Kantoor' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand van gebouwen en bijbehorende bouwwerken tot dat gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de bouwregels in lid 9.2.2 in acht worden genomen.

9.4.2 Hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 sub b voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand meer dan 1 m, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de totale oppervlakte aan bouwwerken en bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan de reeds toegestane oppervlakte;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

9.4.3 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 15.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

9.5.2 Parkeren

In geval van uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (bijlage 3 Parkeernormen gemeente Doetinchem).

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Kantoor' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- d. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden ;
 - b. horeca, alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - c. woningen, alleen op de eerste verdieping en hoger;
 - d. bedrijfswoningen op de begane grond, alleen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - e. begraafplaats, alleen ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
 - f. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' worden gebouwd.

10.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte', 'maximale goothoogte' en 'maximaal bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een bedrijfswoning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 15.2.3 Bijbehorende bouwwerken sub a en d t/m h, 15.2.4 Erkers en toegangspartijen en 15.2.5 Overkappingen van de bestemming Wonen met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
 - b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
 - c. de afmetingen van bouwwerken;
 - d. het aantal en de situering van bouwwerken;
 - e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het genoemde in sub a gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. voldaan wordt aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds;
- h. de bouwregels in lid 10.2.2 in acht worden genomen.

10.4.2 Verplaatsing bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub d en het bepaalde in lid 10.2.2 sub a, voor de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering, dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- b. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industriellawaai zodanig is, dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 10.2.2 sub b gelden.

10.4.3 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig

- worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen van de bestemming Wonen.

10.5.2 Parkeren

In geval van uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (bijlage 3 Parkeernormen gemeente Doetinchem).

10.5.3 Verbod dak- en thuislozenvoorziening

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik alsvoorziening voor 24 uren begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Dak- en thuislozenvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 10.5.3 genoemde gebruiksverbod voor de realisatie van een 24 uren begeleidwonenvoorziening voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden onder voorwaarden dat:

- a. het voornemen om een dergelijke voorziening te realiseren passend is binnen de beleidsplannen 'regionaal beleidsplan OGGZ' en het 'Regionaal kompas bestrijding daklozen';
- b. een veiligheidsanalyse voor het bewuste gebruik is uitgevoerd;
- c. een beheersplan voor het bewuste gebruik is opgesteld;
- d. een convenant inzake het beheersplan tussen exploitant / eigenaar en gemeente is opgesteld en overeengekomen;
- e. uit voorgaande documenten blijkt dat het beoogde gebruik qua aard en schaal passend is in de omgeving;
- f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- h. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming Wonen en/of de bestemming Tuin, onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel minimaal één bedrijfswoning aanwezig is;

- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

10.7.2 Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming Kantoor, onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming Kantoor overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Tuin' worden gebouwd.

11.2.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, toegangspartijen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Tuin' gelden de navolgende regels:

- a. aan het hoofdgebouw mag een erker en/of een toegangspartij worden gebouwd, onder voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
 3. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.
- b. voor het bouwen van een overkapping, gelden de navolgende regels:
 1. de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen;
 2. het bouwperceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin' mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd:
 - als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
 5. de overkapping is aan maximaal drie zijden gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Tuin' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:

1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3 m bedragen;
2. antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 11.2, op gronden met de bestemming 'Tuin' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - c. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub b4 tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

11.5 Wijzigingsbevoegdheid

11.5.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen - als een bouwplan daartoe aanleiding geeft -, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is;
- d. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' gelden.

Artikel 12 Verkeer

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. straatmeubilair, speeltoestellen en (fiets)parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd.

12.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de bestemming 'Verkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij niet onevenredig afbreuk doen aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw of bijbehorend bouwwerk mag maximaal 20 m² bedragen.

12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Verkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen, straatmeubilair en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes, verlichting en vergelijkbare bouwwerken maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.2, op gronden met de bestemming 'Verkeer' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik

van gronden en bouwwerken in de weg staan.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige.

12.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 sub b voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig inbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige.

12.5 specifieke gebruiksregels

Activiteiten in het kader van 'mogelijkheden voor ontmoeting' moeten passen in het gemeentelijk terrassen-, standplaatsen- of evenementenbeleid, met dien verstande dat evenementen maximaal vijftien dagen mogen duren (inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen voor het evenement).

Artikel 13 Verkeer - Railverkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
 - b. kruisend wegverkeer;
 - c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
 - d. geluidswerende voorzieningen;
 - e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

13.2 Bouwvoorschriften

13.2.1 Algemeen

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' worden gebouwd.

13.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij de spoorwegfunctie niet onevenredig benadelen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw of een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 20 m² bedragen.

13.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van verlichting, dragers voor bovenleidingen, seinpalen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, voor:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen nog op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van de gronden en bouwwerken in de weg staan.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.

Artikel 14 Water

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water zoals waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken;
 - b. extensieve dagrecreatie;
 - c. de instandhouding van de aanwezige natuurlijke waarden, visuele waarden en landschappelijke waarden;
 - d. infrastructurele voorzieningen;
 - e. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Water' worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Water' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
 1. dammen, duikers en vergelijkbare bouwwerken maximaal 4 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
 4. bruggen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m² bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde, niet zijnde bruggen, dammen en duikers, mag maximaal 20 m² bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.2, op gronden met de bestemming 'Water' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. twee-onder-een-kap woning, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 5. woonwagens, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
 - b. autoboxen, alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-ax';
 - c. tuinen en erven;
 - d. nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen alleen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

15.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte' en 'maximale goothoogte, gelden de weergegeven maten;
- c. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het

bijbehorende bouwwerk bedragen.

15.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

15.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. in lid 15.2.3 sub a opgenomen oppervlaktенorm (100 m²) en bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

15.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen.

15.2.7 Autoboxen

Voor het bouwen van autoboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-ax' geldt dat alleen autoboxen met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouw- en goothoogte van 3 m zijn toegestaan.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 15.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;
onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 sub a voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen.

15.4.2 maximale goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 sub b voor het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte naar respectievelijk 6 meter en 11 meter, onder voorwaarde dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen.

15.4.3 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevel tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 15.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

15.4.4 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

15.4.5 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 15.2.2 sub a en 15.5.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 15.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit

- strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. het gestelde in lid 15.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 9. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep of een escortbedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage I;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo

- niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

15.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen.

15.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 31 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.5.1 sub f voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage I opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

15.6.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

15.6.3 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.5.3 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 - 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 - 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt

- onderdeel uit van de in lid 15.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm;
- 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
- 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
- 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
- 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 - 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

15.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

15.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

15.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 15.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 - 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het aspect bouwen is vereist.

15.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 15.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van

het gestelde in sub a, wordt de gemeentelijke commissie welstand en monumenten om advies gevraagd.

15.8 Wijzigingsbevoegdheid

15.8.1 Verschuiven van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bouwvlak van bestaande woningen, inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 4 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

15.8.2 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in lid 15.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat er in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiervoor komen in elk geval in aanmerking cultuurhistorisch waardevolle woningen, waarbij – ter behoud van (de cultuurhistorische waarde van) het pand – een verbouwing tot meerdere woonheden gewenst of noodzakelijk is.

Artikel 16 Wonen - I

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - I' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. twee-onder-een-kap woningen;
 2. aaneengebouwde woningen;
 - b. tuinen en erven;
 - c. ontsluitingspaden;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. parkeren op eigen terrein;
 - f. langzaamverkeersverbinding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen - I' worden gebouwd.

16.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - I' gelden de navolgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- b. de diepte van het hoofdgebouw van aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 12 m;
- c. de diepte van het hoofdgebouw van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen bedraagt maximaal 15 m, mits op hetzelfde bouwperceel minimaal 8 m tuin achter het hoofdgebouw overblijft;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale goothoogte en niet minder dan de verbeelde minimale goothoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale bouwhoogte en niet minder dan de verbeelde minimale bouwhoogte;
- f. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;
- g. het aantal aaneengebouwde woningen bedraagt per blok maximaal 7;
- h. erkers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – erkers', met dien verstande dat de bouwregels van artikel 15.2.4 van overeenkomstige toepassing zijn.

16.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Wonen - I' gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag bij aaneengebouwde woningen niet meer bedragen dan 50 m² en bij 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 75 m², mits het totale bouwperceel per woning

- b. bebouwd wordt tot ten hoogste 50 %;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- c. de afstand tussen een bijgebouw en de bestemmingsgrens aan de voorzijde van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 11 m;
- d. een bijgebouw of overkapping moet op of op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.
- e. een overkapping is toegestaan tot tenminste 1 meter achter de voorgevel en het verlengde daarvan.

16.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Wonen - I' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen mag maximaal 3,5 m bedragen
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 16.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - I' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Woonvorm

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.1 sub a ten behoeve van de bouw van vrijstaande woningen;

16.4.2 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.3 sub voor een maximaal bebouwingspercentage bij aangebouwde woningen van ten hoogste 60%;

16.4.3 Zijdelingse perceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.3 sub d voor een afstand van minimaal 5,5 m.

16.4.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.2.2 en 16.5.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 16.2.3 genoemde oppervlakenorm en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden bedrijf of beroep; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de weg afgekeerde bouwgrens en de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;

- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen, dan wel bedrijven of beroepen aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

16.5.2 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

16.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 31 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

16.6.1 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 16.5.3 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 - 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 - 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 16.2.3 genoemde oppervlakenormen;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe

- zelfstandige woning ontstaan;
7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Artikel 17 Wonen - 2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. ontsluitingspaden;
- d. langzaamverkeersverbinding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeren op eigen terrein;
- g. parkeer- en groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen ten minste het verbeelde minimum aantal bedraagt;
- h. geluidscherm, ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm';
- i. speelvoorziening, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding,

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming Wonen - 2 worden gebouwd.

17.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming Wonen - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – variabele gevellijn' te worden gebouwd, waarbij per blok aaneengesloten woningen maximaal 3 woningen in dezelfde gevellijn gebouwd mogen worden;
- b. de in sub a. bedoelde voorgevel ligt in, dan wel tussen de 0,4 m en 1,2 m vanaf de voorste grens van, het vlak met de aanduiding 'gevellijn';
- c. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 m, mits op hetzelfde bouwperceel minimaal 8 m tuin achter het hoofdgebouw overblijft;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale goothoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale bouwhoogte;
- f. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt, waarvan de dakhelling minimaal de verbeelde dakhelling bedraagt;
- g. het aantal aaneengebouwde woningen bedraagt per blok maximaal 10;
- h. erkers zijn niet toegestaan.

17.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Wonen - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 50 m², mits het totale bouwperceel per woning bebouwd wordt tot ten hoogste 50 %;
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- c. de afstand tussen een bijgebouw en de bestemmingsgrens aan de voorzijde van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 5,5 m;
- d. een bijgebouw of overkapping moet op of op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

17.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de bestemming Wonen - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van sub a. mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 17.2, op gronden met de bestemming Wonen - 2 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen en onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Woonvorm

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.1 sub a ten behoeve van de bouw van 2-onder-1 kap woningen en vrijstaande woningen; ;

17.4.2 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.3 sub a voor een maximaal bebouwingspercentage van ten hoogste 60%

17.4.3 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.2.2 en 17.5.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke

woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:

1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 17.2.3 genoemde oppervlakenorm en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;

- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep of bedrijf aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

17.5.2 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

17.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 31 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.5.3 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 - 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 - 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 17.2.3 genoemde oppervlakenorm;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 - 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 - 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;

- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 - 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Artikel 18 Wonen - 3

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woningen;
 2. twee-onder-een-kap woningen;
 3. aaneengebouwde woningen;
 - b. tuinen en erven;
 - c. ontsluitingspaden;
 - d. ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
 - e. parkeren op eigen terrein;
 - f. parkeer- en groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen ten minste het verbeelde minimum aantal bedraagt;
 - g. nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming Wonen - 3 worden gebouwd.

18.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming Wonen - 3 gelden de navolgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – variabele gevellijn' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze regel alleen geldt voor twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, waarbij maximaal 2 woningen naast elkaar in dezelfde gevellijn gebouwd mogen worden;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw van aaneengebouwde woningen dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- c. de diepte van het hoofdgebouw van aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 12 m;
- d. de diepte van het hoofdgebouw van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen bedraagt maximaal 15 m, mits hetzelfde bouwperceel van de woning voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- e. het aantal aaneengebouwde woningen bedraagt per blok maximaal 8;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale bouwhoogte;
- g. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;
- h. voor de voorgevel van een hoofdgebouw zijn veranda's en luifels toegestaan, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens aan de voorzijde van het hoofdgebouw minimaal 2 m bedraagt;
- i. voor de voorgevel van een hoofdgebouw is een erker of een toegangspartij toegestaan, met dien verstande dat:

1. de goothoogte van de erker/toegangspartij maximaal 3 m bedraagt, mits die hoogte niet hoger is dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
2. de breedte van de erker/toegangspartij maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
3. de diepte van de erker/toegangspartij maximaal 2,4 m bedraagt, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens aan de voorzijde van het hoofdgebouw minimaal 2 m bedraagt.

18.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Wonen - 3 gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag bij aaneengebouwde woningen niet meer bedragen dan 50 m² en bij 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 75 m², mits het totale bouwperceel per woning bebouwd wordt tot ten hoogste 50 %;
- b. de goothoogte van bijgebouwen ten hoogste 3 m bedraagt;
- c. indien een bijgebouw met een kap wordt afgedekt, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 45°;
- d. bij twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen dient de garage op minimaal 1 meter achter de voorgevellijn te worden geplaatst, indien de ontsluiting van de garage aan de achterzijde plaatsvindt;
- e. indien in afwijking van sub e. de ontsluiting aan de voorzijde plaatsvindt, bedraagt de afstand van een garage tot de grens van de aanduiding 'verkeer' minimaal 1,1 meter;
- f. een bijgebouw of overkapping moet op of op minimaal 1 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met dien verstande dat bij aaneengebouwde woningen deze bouwwerken ook een afstand van minimaal 1 meter vanaf de achterste grens van het bouwperceel in acht dient te worden genomen.

18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming Wonen - 3 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van sub a., mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
- l. antennes maximaal 15 m bedragen;

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 18.2, op gronden met de bestemming Wonen - 3 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de

weg staan.

18.4 Afwijken van de bouwregels

- a. lid 19.2.3.b voor een maximaal bebouwingspercentage bij aaneengebouwde woningen van ten hoogste 60%

18.4.1 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.3 sub a voor een maximaal bebouwingspercentage bij aaneengebouwde woningen van ten hoogste 60%;

18.4.2 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.2.2 en 18.5.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de 18.2.3 in genoemde oppervlakenorm en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrije beroepen inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoelinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep of bedrijf aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

18.5.2 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

18.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 l wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1 Aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 sub f voor het verlagen van het aantal parkeerplaatsen, mits voldaan blijft worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormering.

18.6.2 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 18.5.3 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 18.2.3 genoemde oppervlaktenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Artikel 19 Wonen - 4

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woningen;
 2. twee-onder-een-kap woningen;
 3. aaneengebouwde woningen;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;

- b. tuinen en erven
- c. ontsluitingspaden;
- d. langzaamverkeersverbinding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- e. ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- f. parkeren op eigen terrein;
- g. parkeer- en groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen ten minste het verbeelde minimum aantal bedraagt;
- h. speelvoorziening, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- i. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de in 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen - 4' worden gebouwd.

19.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – variabele gevellijn' of de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, waarbij bij de eerstgenoemde aanduiding per blok twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen maximaal 2 woningen naast elkaar in dezelfde gevellijn gebouwd mogen worden;
- b. de diepte van het hoofdgebouw van aaneengebouwde woningen bedraagt maximaal 12 m;
- c. de diepte van het hoofdgebouw van vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen bedraagt maximaal 15 m, mits hetzelfde bouwperceel van de woning voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
- d. het aantal aaneengebouwde woningen bedraagt per blok maximaal 8;

- e. de goothoogte bedraagt niet minder dan de verbeelde minimale goothoogte;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale goothoogte;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale bouwhoogte;
- h. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt, waarbij de minimale en maximale verbeelde dakhelling in acht moet worden genomen;
- i. voor de voorgevel van een hoofdgebouw is een erker toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van de erker maximaal 3 m bedraagt, mits die hoogte niet hoger is dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 2. de breedte van de erker/toegangspartij maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van de woning bedraagt;
 - 3. de afstand tussen de bestemmingsgrens aan de voorzijde van het hoofdgebouw en de erker minimaal 1 m bedraagt.

19.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Wonen - 4' gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag bij aaneengebouwde woningen niet meer bedragen dan 50 m² en bij 2-onder-1 kapwoningen en vrijstaande woningen niet meer bedragen dan 75 m², mits het totale bouwperceel per woning bebouwd wordt tot ten hoogste 50 %;
- b. de goothoogte van bijgebouwen ten hoogste 3 m bedraagt;
- c. de afstand tussen een bijgebouw en de bestemmingsgrens aan de voorzijde van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 5,5 m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' moet een bijgebouw op minimaal 2 m van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

19.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Wonen - 4' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van sub a., mag de bouwhoogte van
 - 1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antennes maximaal 15 m bedragen;

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 19.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 4' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 sub h voor een minimale dakhelling van 35°

19.4.2 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.3 sub a voor een maximaal bebouwingspercentage bij aaneengebouwde woningen van ten hoogste 60%;

19.4.3 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.2 en 19.5.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de 19.2.3 in genoemde oppervlakenorm en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

19.5 Specifieke gebruiksregels

19.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de van de weg afgekeerde bouwgrens en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep of bedrijf aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

19.5.2 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

19.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 I wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

19.6.1 Aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 sub f voor het verlagen van het aantal parkeerplaatsen, mits voldaan blijft worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormering.

19.6.2 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.3 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 19.2.3 genoemde oppervlakenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Artikel 20 Wonen - 5

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van gestapelde woningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. ondergrondse afvalcontainers;
- d. ontsluitingsweg en ontsluitingspaden;
- e. ondergrondse en bovengrondse parkeervoorzieningen, waarbij de volgende parkeernormen in acht genomen moeten worden:
 1. minimaal 1,6 parkeerplaatsen voor de categorie 'goedkope woningen';
 2. minimaal 1,8 parkeerplaatsen voor de categorie 'middeldure woningen', en
 3. minimaal 2 parkeerplaatsen voor de categorie 'dure woningen'.
- f. minimaal 100 m² speelvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming Wonen - 5 worden gebouwd.

20.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming Wonen - 5 gelden de navolgende regels:

- a. ten hoogste 1 hoofdgebouw in de vorm van een appartementengebouw mag worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan het verbeelde maximum bebouwingspercentage;
- c. het aantal bouwlagen van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste het verbeelde maximum aantal;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de bestemmingsgrens aan de zuidzijde bedraagt minimaal 5 m;
- e. de voorgaande regels gelden niet voor de bouw van ondergrondse parkeervoorzieningen.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de bestemming Wonen - 5 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van sub a., mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennes maximaal 20 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 20.2, op gronden met de bestemming Wonen - 5 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.2 en 20.5.1 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de 20.2.3 in genoemde oppervlaktenorm en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 31 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.5.1 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 20.2.3 genoemde oppervlaktenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Artikel 21 Wonen - 6

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 6 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. natuur, ter plaatse van de aanduiding 'natuur', dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding, mits minimaal 850 m² totaal aan natuur wordt gerealiseerd;
- c. ontsluitingswegen en -paden;
- d. water;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeren op eigen terrein;
- g. parkeer- en groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen ten minste het verbeelde minimum aantal bedraagt;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder in elk geval vlonders zijn begrepen, en voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming Wonen - 6 worden gebouwd.

21.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming Wonen - 6 gelden de navolgende regels:

- a. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 13;
- b. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m;
- c. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan het verbeelde maximum bebouwingspercentage;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale goothoogte;
- e. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximale bouwhoogte;
- f. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;

21.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Wonen - 6 gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 75 m², mits het totale bouwperceel per woning bebouwd wordt tot ten hoogste 50 %.
- b. de bouwhoogte van bijgebouwen ten hoogste 3,5 m bedraagt;

21.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming Wonen - 6 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;

- b. in afwijking van het bepaalde lid 15.2.4 sub a, mag de bouwhoogte van
 - 1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antennes maximaal 15 m bedragen;

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 21.2, op gronden met de bestemming Wonen - 6 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokinrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- f. de situering van natuur,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.2.2 en 21.5.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 - 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 - 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de 21.2.3 in genoemde oppervlakenorm en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 - 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 8. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;

2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

21.5 Specifieke gebruiksregels

21.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrije beroepen inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlaktenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep of bedrijf aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

21.5.2 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

21.5.3 *Strijdig gebruik*

Onverminderd het bepaalde in artikel 31 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

21.6.1 *Aantal parkeerplaatsen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.1 sub g voor het verlagen van het aantal parkeerplaatsen, mits voldaan blijft worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormering.

21.6.2 *Mantelzorg*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 21.5.3 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 21.2.3 genoemde oppervlakenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Artikel 22 Woongebied - Uit te werken

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap, aangebouwde en gestapelde woningen, waarbij een maximum voor het aantal woningen in de drie uitwerkingsgebieden gezamenlijk geldt van 93 woningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- c. tuinen en erven;
- d. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- e. parkeerplaatsen;
- f. openbaar groen;
- g. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen

en daarbij bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

22.2 Uitwerkingsregels

22.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in 22.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uitwerken.

22.2.2 Bouwwerken

Bij het uit te werken plan geldt dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar moet zijn.

22.2.3 Uitvoerbaarheid

Bij het uit te werken plan dient de uitvoerbaarheid te worden gewaarborgd.

22.3 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen als bedoeld in 22.1 zonder een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 23 Woongebied - I

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - I' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en aaneengebouwde woningen;
 - b. tuinen en erven;
 - c. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Woongebied - I' worden gebouwd.

23.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Woongebied - I' gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en 'maximum aantal wooneenheden' gelden de weergegeven maten;

voor vrijstaande woningen:

- b. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst;

voor twee-onder-een-kap woningen:

- c. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst, waarbij geldt dat de situering van de voorgevel van de eerst vergunde woning bepalend is voor de situering van de voorgevel van de tweede woning;

voor aaneengebouwde woningen:

- d. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst, waarbij geldt dat de situering van de voorgevel van de eerst vergunde woning bepalend is voor de situering van de voorgevel van de andere woningen in de rij;

23.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlaktenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die

- woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

23.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 23.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

23.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 23.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. in lid 23.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

23.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 - 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 23.2 op gronden met de bestemming Woongebied - I nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;

- e. het aantal en de situering van bouwwerken;
- f. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.2 sub b, c en d voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. voldaan wordt aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen.

23.4.2 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent.

23.4.3 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.2.2 en 23.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 - 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 - 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 23.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 - 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 8. het gestelde in 23.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 - 9. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe,

- zelfstandige woning ontstaan;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

23.5 Specifieke gebruiksregels

23.5.1 Aan huis gevonden bedrijven en/of beroepen

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep of een escortbedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals opgenomen in bijlage I Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 1. internetverkoop (internetwinkels);
 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- j. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- l. wordt voldaan aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (bijlage 3 Parkeernormen gemeente Doetinchem);
- m. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- n. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- o. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening

van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

23.5.2 *Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen.

23.5.3 *Parkeren*

In geval van uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (bijlage 3 Parkeernormen gemeente Doetinchem).

23.5.4 *Strijdig gebruik*

Onverminderd het bepaalde in artikel 3 I wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

23.6.1 *Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.5.1 sub f voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage I opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

23.6.2 *Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

23.6.3 *Mantelzorg*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 23.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 23.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²);
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van

- aangrenzende gronden;
5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Artikel 24 Leiding - Leidingstrook

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoogspanningsverbinding alleen in de leidingstrook met figuur 'Hartlijn leiding - hoogspanning'.
- b. de aanleg en de instandhouding van een rioolwatertransportleiding alleen in de leidingstrook met figuur 'Hartlijn leiding - riool'.
- c. een vrijwaringszone aan weerszijden vanuit het hart van de leiding;

en bij de bestemming behorende bouwwerken voorzieningen, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' vòòr de regels van de andere bestemming gaan.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' worden gebouwd.

24.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 2,5 m mag bedragen;
- b. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende bestemming(en)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1 en 24.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de hoogspanningsverbinding respectievelijk de rioolwatertransportleiding;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

24.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Leiding - Leidingstrook' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;

- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

24.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende:
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - omgevingsvergunning voor het kappen; of
 - ontgrondingsvergunning.

24.4.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.

24.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Leidingstrook' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als is aangetoond dat op de betrokken locatie geen leiding meer aanwezig is of verwijderd gaat worden.

Vooraf moet advies ingewonnen worden bij de leidingbeheerder.

Artikel 25 Waarde - Archeologie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit het 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 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;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

25.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 25.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologisch deskundige.

25.2.3 Bouwen voor andere voorkomende bestemming(en)

Het bepaalde in lid 25.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

25.3 Nadere eisen

Het bevoegde gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 25.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

25.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

25.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 25.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

25.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 25.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning 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. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

25.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag aan een omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een 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;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. 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;
 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;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 25.4.1 winnen zij 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.

25.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen als:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 26 Waarde - Archeologische verwachting I

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting I' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit sub 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 voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 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;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

26.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 26.2.1 sub a, wint zij advies in bij de archeologische deskundige.

26.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 26.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt genut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud

van bestaande funderingen.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 26.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

26.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

26.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 26.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

26.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 26.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen 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 omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. In dien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld.

26.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (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 gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 26.4.1 wint deze advies in bij een archeologische deskundige.

26.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting I' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als 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;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting I' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 27 Waarde - Archeologische verwachting 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² moet de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde 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:
 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;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

27.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 27.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologische deskundige.

27.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 27.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud

van bestaande funderingen.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 27.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

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

27.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

27.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 27.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

27.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 27.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen 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 omgevingsvergunning moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

27.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. 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;
 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;
- b. voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 27.4.1 wint deze advies in bij een archeologische deskundige.

27.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als 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;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 28 Waarde - Archeologische verwachting 3

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

28.2 Bouwregels

28.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde 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:
 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;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

28.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 28.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologische deskundige.

28.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 28.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud

van bestaande funderingen.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 28.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

28.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

28.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 28.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

28.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 28.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

28.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. 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;
 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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 28.4.1 wint zij advies in bij een archeologische deskundige.

28.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als 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;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 29 Algemene bouwregels

29.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouwgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
 1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
 2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover dezen de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. goten, ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voorzover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
 2. de grens van de weg overschrijden;
 3. lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven een rijbaan.

29.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.1 voor het overschrijden van bouwgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in lid 29.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 29.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 29.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de bouwgrens

- voldoen aan het bepaalde in lid 29.1 onder c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
 - h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
 - i. kelderingangen en kelderkoekoeken;
 - j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
 - 1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
 - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

29.3 Bestaande maten

In de gevallen waarin een bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van een legaal bouwwerk ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedraagt dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, is deze bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend.

29.4 Ondergronds bouwen

In dit plan gelden de bouwregels alleen voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen.

Artikel 30 Anti-dubbelregel

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 31 Algemene gebruiksregels

31.1 Verboden gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd gebruik als:
 1. staan- en/of ligplaats voor wagens- en/of onderkomens;
 2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 3. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 5. seksinrichting, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
 6. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
 7. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van gronden en/of bouwwerken.

31.2 Afwijken verboden gebruik

31.2.1 Seksinrichtingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 31.1 sub b nummer 5 genoemde gebruiksverbod voor de vestiging van seksbioscopen, sekstheaters en seksautomatenhallen in een als zodanig bestemd winkel- of dienstverleningspand en andere daarmee vergelijkbare bestemmingen.

Artikel 32 Algemene aanduidingsregels

32.1 Geluidszone - industrie

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidszone - industrie' mogen de gronden enkel bebouwd en/of gebruikt worden ten behoeve van geluidsgevoelige indien:

- a. een ontheffing hogere grenswaarde is verleend;
- b. door middel van akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de geluidnormen die de Wet geluidhinder stelt ten aanzien van woningen en/of andere geluidsgevoelige objecten, alsmede het gemeentelijk geluidbeleid. Wanneer een gevel doof uitgevoerd wordt, dient ten minste één andere gevel van het betreffende geluidsgevoelige object geluidluw te zijn in de zin van de Wet geluidhinder.

32.2 Veiligheidszone - lpg

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan als bedoeld in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals deze gelden ten tijde van de tervisielegging van dit plan.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. (voor alle bestemmingen, behalve de bestemming 'Wonen') het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Artikel 34 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 32 Algemene aanduidingsregels als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing functie of waarde veranderd is. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een terzake deskundige.

Artikel 35 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

36.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 36.1 met maximaal 10 %.

36.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunningen in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

36.4 Overgangsrecht gebruik

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;
2. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
3. als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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;
4. het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

36.5 Persoonsgebonden overgangsregels

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oosseld en Wijnbergen - 2013.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 27 juni 2013

de griffier, de voorzitter,

Bijlagen

Bijlage I Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

bron: Bedrijven en milieuzonering VNG (editie 2009)

SBI-code ('hoofdgroep': 'subgroep')	Omschrijving
15: 1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.
18: 182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
20: 205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkbedrijven
22: 221	Uitgeverijen (kantoren)
22: 2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
22: 2223	Grafische afwerking
22: 2223	Binderijen
22: 2224	Grafische reproductie en zetten
22: 2225	Overige grafische activiteiten
22: 223	Reproductiebedrijven opgenomen media
33: 33	Vervaardigen van medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie
36: 361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²
36: 362	Vervaardiging van munten, sieraden e.d.
36:363	Vervaardigen van muziekinstrumenten
51: 511	Handelsbemiddeling (kantoren)
52: 527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's, motors, bromfietsen en scooters)
55: 551,1 5512	Pensions en Bed & Breakfast
55: 5552	Cateringbedrijven
61, 62: 61, 62	Vervoersbedrijven (alleen kantoren)
63: 6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
63: 633	Reisorganisaties
63: 634	Expeditieuren, cargadoors (kantoren)
64: 641	Post- en koeriersdiensten
65, 66, 67: 65, 66, 67	Banken en verzekeringsbedrijven
70: 70	Verhuur van en handel in onroerend goed
72: 72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.
73: 731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk

73: 732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
74: 74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
74: 7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales
85: 8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
85: 853	Kinderopvang (gastouderschap)
91: 9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)
92: 921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)
92: 9251, 9252	Ateliers, e.d.
93: 9301.3	Wasverzendinrichtingen
93: 9301.3	Wasserettes, wassalons
93: 9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten
93: 9305	Persoonlijke dienstverlening niet elders genoemd in de richtafstandenlijst I - Activiteiten van Bedrijven en milieuzonering van het VNG (editie 2009)

Bijlage 2 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

Lijst van vrije beroepen op grond van de Handelsregisterwet

- Advocaat
- Accountant-administratieconsulent
- Alternatieve genezer
- Belastingconsulent
- Bouwkundig architect
- Dierenarts
- Fysiotherapeut
- Gerechtsdeurwaarder
- Huidtherapeut
- Huisarts
- Interieurarchitect
- Juridisch adviseur
- Kunstenaar
- Logopedist
- Medisch specialist
- Notaris
- Oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- Organisatie-adviseur
- Orthopedagoog
- Psycholoog
- Raadgevend adviseur
- Redacteur
- Registeraccountant
- Stedenbouwkundige
- Tandarts
- Tandartsspecialist
- Tolk-vertaler (al dan niet beëdigd)
- Tuin- en landschapsarchitect
- Verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders kan aantonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie wonen. Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor de vestiging van vrije beroepen is geen procedure nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet ruimtelijke ordening, zolang de beroepsuitoefening plaatsvindt in de woning en de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden.

Bijlage 3 Parkeernormen gemeente Doetinchem

Parkeernormen gemeente Doetinchem

Bron: Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds
23-02-2012 vastgesteld gemeenteraad Doetinchem

Woningen ¹

Type	Totaal ²	Eenheid
Kamer of appartement (<30m ²)	1,3	Per woning
Woning klein (30-60 m ²)	1,5	Per woning
Woning midden (60-120 m ²)	1,7	Per woning
Woning groot (> 120 m ²)	1,8	Per woning

Correctiefactoren parkeren op eigen terrein bij woningen

Type parkeerplaats bij woningen	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	opmerkingen
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11 m diep
Garage	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12 m diep
Garage box (niet bij woning)	1	0,5	-
Parkeerterrein	-	0,8	Per parkeerplaats

Detailhandel

Type	Totaal	Eenheid
Winkel (detailhandel)	4,0	Per 100 m ² bvo
Doe-het-zelf - Bouwmarkt	2,7	Per 100 m ² bvo
Showroom (arbeidsextensief / bezoekers intensief)	1,4	Per 100 m ² bvo
Grootschalige detailhandel	7,5	Per 100 m ² bvo
Weekmarkt	0,24	Per m ² marktkraam

Horeca en logies

Type	Totaal	Eenheid
Café, bar, cafetaria	6,0	Per 100 m ² bvo
Restaurant	10,0	Per 100 m ² bvo
Camping	1,5	Plaats
Hotel, jeugdherberg	1,5	Kamer
Feestzaal, partycentrum, discotheek	7,0	Per 100 m ² bvo

¹ Het heeft de voorkeur om parkeerplaatsen bij woningbouw volledig in de openbare ruimte te realiseren. Voor bezoekers moet per woning minimaal 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte aanwezig zijn.

² Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het aantal benodigde openbare parkeerplaatsen. Er geldt een correctiefactor voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanwege het lagere gebruik hiervan worden parkeerplaatsen op eigen terrein niet volledig meegerekend, maar een correctiefactor toegepast volgens onderstaande tabel.

Kantoren en bedrijven

Type	Totaal	Eenheid
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7	Per 100 m ² bvo
Kantoren zonder balie	1,9	Per 100 m ² bvo
Dienstverlening /Kantoren met balie	2,8	Per 100 m ² bvo
Bezoekersextensief (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,7	Per 100 m ² bvo
Arbeidsextensief bedrijf (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats)	2,2	Per 100 m ² bvo
Sociale werkplaats	1,7	Per 100 m ² bvo

Sport en recreatie

Type	Totaal	Eenheid
Biljartzaal, bowlingbaan	2,5	Tafel / baan
Dansschool	4,0	Per 100 m ² bvo
Golfbaan	8,0	Hole
Gymlokaal (schoolfunctie)	1,0	Per 100 m ² bvo
Manege	0,5	Box
Speelweide – ligweide, dagrecreatiebad	0,3	Per 100 m ² bvo
Speeltuin overdekt	12,0	Per 100 m ² bvo
Sporthal (excl tribune)	2,5	Per 100 m ² bvo
Sportveld (excl tribune)	27,0	Hectare netto terrein
Sportschool (fitness)	4,0	Per 100 m ² bvo
Squashbaan	2,0	Baan
Tennisbaan	3,0	Baan
Tribune	0,2	Per bezoekersplaats
Verenigingsgebouw	3,0	Per 100 m ² bvo
Zwembad	11,0	100 m ² opp bassin

Onderwijs

Type	Totaal	Eenheid
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, BSO	3,8	Per groep
Basisschool	4,0	Leslokaal ³
Voorbereidend beroepsonderwijs (VWO, Havo, Vbo)	1,0	Leslokaal ³
Beroepsonderwijs (MBO, ROC, WO, HBO)	7,0	Leslokaal ³
	20,0	Collegezaal ⁴
Avond en volwassenenonderwijs	1,0	Student

³ leslokaal = circa 30 zitplaatsen

⁴ collegezaal = circa 150 zitplaatsen

Gezondheidszorg

Type	Totaal	Eenheid
Medische praktijk (arts, therapeut etc.)	2,0 ⁵	Behandelkamer
Verpleeg- of verzorgtehuis, woonvoorziening verstandelijk gehandicapten	0,7	Wooneenheid
Ziekenhuis	1,7	Bed

Overig

Type	Totaal	Eenheid
Begraafplaats / crematorium	30,0	Gelijktijdige begrafenis of crematie
Bibliotheek	0,9	Per 100 m ² bvo
Cultureel centrum, wijkgebouw, verenigingsgebouw	3,0	Per 100 m ² bvo
Evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	8,0	Per 100 m ² bvo
Museum	0,9	Per 100 m ² bvo
Religiegebouw (o.a. kerk, moskee)	0,2	Zit- of knielplaats
Schouwburg, theater, concertzaal, bioscoop	0,3	Zitplaats
Volkstuin	0,3	Perceel
Sauna	6,0	Per 100 m ² bvo

⁵ met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk