

## Artikel 4 Centrum

Plan: Binnenstad en De Veentjes - 2012  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R01B194A-0003

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
  1. perifere detailhandel niet is toegestaan;
  2. geen detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- b. (commerciële) dienstverlening;
- c. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken en casino's;
- f. 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';
- g. sportvoorzieningen, uitsluitend in de vorm van sportscholen;
- h. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- i. woningen, alleen op de eerste verdieping en hoger;
- j. onderdoorgang ten behoeve van de aansluitende bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- k. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
  - l. groen- en nutsvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte (m)', 'maximale goothoogte (m)', 'maximale bouwhoogte (m)' en 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot een hoogte van 4,2 m boven de rijweg en het troittoir geen bebouwing opgericht mag worden, met uitzondering van ondersteuningsconstructies ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing en vergelijkbare onderdelen van bouwwerken, met dien verstande dat deze constructies de functie van de onderdoorgang niet belemmeren;
- d. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;

#### 4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen worden gebouwd;

- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan het hoofdgebouw, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. in geval van een bijbehorend bouwwerk met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3,5 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorend bouwwerk bedragen;
- f. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een (bedrijfs)woning gelden de regels zoals vermeld in artikel 10.2.3 sub a en d t/m h en 10.2.5 van de bestemming 'Wonen';

#### **4.2.4 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; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
  - 1. terrasmeubilair maximaal 4 meter bedragen;
  - 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  - 3. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  - 4. antenedrager inclusief antennes en brandtrappen maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van (een) parasol(s) mag maximaal 50 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming 'Centrum' 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 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 Hoofdgebouwen buiten bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. opslag op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 4.2.2 sub b en c in acht worden genomen.

##### **4.4.2 Hoofdgebouwen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub d 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.

##### **4.4.3 Luifels, balkons, reclame-uitingen en vergelijkbare bouwwerken**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 sub a voor het bevestigen van een luifel, balkon, reclame-uiting of een vergelijkbaar bouwwerk aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel, het balkon, de reclame-uiting of het vergelijkbare bouwwerk wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel, het balkon, de reclame-uiting of het vergelijkbare bouwwerk maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel, het balkon, de reclame-uiting of het vergelijkbare bouwwerk niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel, het balkon, de reclame-uiting of het vergelijkbare bouwwerk 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.

## **4.5 Specifieke gebruiksregels**

### **4.5.1 Bijbehorende bouwwerken**

Het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor een zelfstandige functie op gronden met de bestemming 'Centrum' is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - zelfstandige functie'.

### **4.5.2 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis**

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming 'Centrum' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 10.5.1 sub a, b, d t/m i en k t/m m van de bestemming 'Wonen'.

## **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.6.1 Wonen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub h voor het toestaan van woning(en) op de begane grond, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. aangetoond is dat een andere centrumfunctie economisch niet haalbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de extra woning(en) past(passen) in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

## **4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### **4.7.1 Verbod**

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

### **4.7.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 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 tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

### **4.7.3 Beoordelingscriteria**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.7.1 wordt slechts verleend als:

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

## **4.8 Wijzigingsbevoegdheid**

### **4.8.1 Functieaanduiding**

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' verwijderen als uit aanvullend cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanduiding geen sprake (meer) is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

## Artikel 5 Gemengd

Plan: Binnenstad en De Veentjes - 2012  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R01B194A-0003

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (commerciële) dienstverlening;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. kantoren;
- d. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken en casino's;
- e. bestaande woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen':
- f. groen- en nutsvoorzieningen;
- g. 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 uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Gemengd' worden gebouwd.

#### 5.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)', 'maximale goothoogte (m)' en 'maximum bebouwingspercentage (%)' gelden de weergegeven maten.

#### 5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. een minaret is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minaret';
- b. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  3. antennedragers inclusief antennes en brandtrappen maximaal 15 m bedragen;
  4. een minaret maximaal 18,5 m bedragen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minaret'.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, op gronden met de bestemming 'Gemengd' 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 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 bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen 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 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 5.2.2 in acht worden genomen.

#### **5.4.2 Luifels**

Burgemeester en wethouders kunnen 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 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen**

De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming 'Gemengd' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 10.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

#### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

##### **5.6.1 Bedrijfswoning**

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van de 'Wro-zone - wijzigingsgebied' wijzigen zodat de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt toegevoegd, waardoor de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk wordt, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor de bedrijfswoning is aangetoond;
- b. er maximaal één bedrijfswoning gerealiseerd wordt;
- c. de bedrijfswoning een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter heeft;
- d. voor de bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning gelden de regels zoals vermeld in artikel 10.2.3 sub a en d, e, g, h en i, 10.2.4 en 10.2.5 van de bestemming 'Wonen';
- e. voor aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen gelden de specifieke gebruiksregels zoals vermeld in artikel 10.5.1 van de bestemming 'Wonen';
- f. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

##### **5.6.2 Wonen, Tuin**

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

- a. op het bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. na wijziging de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

## Artikel 10 Wonen

Plan: Binnenstad en De Veentjes - 2012  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R01B194A-0003

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
    1. één vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
    2. één 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';
  - b. een bakkerij met bijbehorende winkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bakker';
  - c. onderdoorgang ten behoeve van de aansluitende bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
  - d. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
  - e. tuinen en erven;
  - f. 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 uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

#### 10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot een hoogte van 4,2 m boven de rijweg en het troittoir geen bebouwing opgericht mag worden, met uitzondering van ondersteuningsconstructies ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing en vergelijkbare onderdelen van bouwwerken, met dien verstande dat deze constructies de functie van de onderdoorgang niet belemmeren;
- d. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen, zoals bedoeld in 10.1 sub a nummers 1, 2, en 3, moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

#### 10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen) gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50 % van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. indien 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 uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd, uitgezonderd bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m e is het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de woningen als bedoeld in 10.1 sub a nummer 4 is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';



- g. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- h. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- i. 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.

#### **10.2.4 Erkers en toegangspartijen**

In afwijking van het bepaalde in 10.2.3 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 verdiepingsvloer 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.

#### **10.2.5 Overkappingen**

In afwijking van het bepaalde in 10.2.3 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. indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
  - 2. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, uitgezonderd:
  - 1. indien 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 artikel 10.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m<sup>2</sup>) en bebouwingspercentage (50 %) onverminderd van kracht blijven.

#### **10.2.6 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 en brandtrappen 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 'Wonen' 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 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 Bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3 sub a voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen elders dan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor het hebben van een bijbehorend bouwwerk door de initiatiefnemer is aangetoond;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### **10.4.2 Bouwen buiten het bouwvlak**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 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.

#### **10.4.3 Voorgevelbreedte**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 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 10.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

#### **10.4.4 Bouwhoogte overkapping**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, indien de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

#### **10.4.5 Mantelzorg**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 sub a en 10.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte ten behoeve van 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 artikel 10.2.3 sub a genoemde oppervlactenorm (100 m<sup>2</sup>) 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 indien 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 10.2.3 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. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a nummer 5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
  2. de in sub a nummer 3 genoemde oppervlakenorm (100 m<sup>2</sup>) 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.

## 10.5 Specifieke gebruiksregels

### 10.5.1 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 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. slechts 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 4;
- 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. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- m. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> 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 ten behoeve van 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.

Het gebruik voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep of escortbedrijf mag ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' ook plaats vinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

### 10.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van 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.

### 10.5.3 Parkeren

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

### 10.5.4 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een woning, dan wel een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

## 10.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 10.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Burgemeester en wethouder kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.5.1 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 4 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

### 10.6.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk ten behoeve van 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.

### 10.6.3 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.5.4 en toestaan dat een gedeelte van een woning dan wel een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van 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 artikel 10.2.3 sub a 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 indien 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. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
  1. de in sub a nummer 5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
  2. de in sub a nummer 3 genoemde oppervlakenorm (100 m<sup>2</sup>) 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.

#### **10.6.4 Ander gebruik ontheffingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 1' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub a voor het toestaan van ander gebruik bij de woning, onder voorwaarden dat:

- a. het volgende gebruik is toegestaan:

Nieuweweg 48	detailhandel
Nieuweweg 52	detailhandel
Paul Krugerlaan 26a, 28, 28a en 28b	detailhandel of bedrijf
Ds. van Dijkweg 16	praktijkruimte

- b. als een bedrijf is toegelaten, het bedrijf past in de bedrijvenlijst als opgenomen in bijlage 5  
 c. voldaan wordt aan de parkeernorm in bijlage 3 afkomstig uit de de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds;  
 d. de functie uitsluitend op de begane grond en als nevenactiviteit bij de in lid 10.1 sub a genoemde bestemming wordt uitgeoefend;  
 e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;  
 f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### **10.6.5 Ander gebruik ontheffingsgebied 3**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 3' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub a voor het toestaan van ander gebruik in de vorm van:

- detailhandel,
- dienstverlening,
- kantoren en/of
- horeca van categorie 1,

onder voorwaarden dat:

- a. de functie uitsluitend op de begane grond plaats mag vinden;  
 b. voldaan wordt aan de parkeernorm in bijlage 3 afkomstig uit de de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds;  
 c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;  
 d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### **10.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **10.7.1 Verbod**

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

#### **10.7.2 Uitzonderingen**

Het verbod als bedoeld in 10.7.1 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 tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan;

- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

### **10.7.3 Beoordelingscriteria**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.7.1 wordt slechts verleend als:

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

## **10.8 Wijzigingsbevoegdheid**

### **10.8.1 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 3 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.

### **10.8.2 Wijziging bouwaanduiding**

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in lid 10.1 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 gebouwen, waarbij - ter behoud van (de cultuurhistorische waarde van) het pand - een verbouwing tot meerdere wooneenheden gewenst of noodzakelijk is.

### **10.8.3 Wijziging functieaanduiding**

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' verwijderen als uit aanvullend cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanduiding geen sprake (meer) is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.