

Bedrijventerreinen - 2019

Regels



Voorontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Bedrijventerrein	18
Artikel 5 Bedrijventerrein - Uit te werken	20
Artikel 6 Detailhandel	21
Artikel 7 Gemengd - 1	23
Artikel 8 Gemengd - 2	25
Artikel 9 Groen	26
Artikel 10 Horeca	27
Artikel 11 Kantoor	29
Artikel 12 Maatschappelijk	31
Artikel 13 Verkeer	33
Artikel 14 Verkeer - Railverkeer	34
Artikel 15 Water	35
Artikel 16 Wonen	36
Hoofdstuk 3 Algemene regels	39
Artikel 17 Anti-dubbeltelregel	39
Artikel 18 Algemene bouwregels	40
Artikel 19 Algemene gebruiksregels	41
Artikel 20 Algemene aanduidingsregels	42
Artikel 21 Algemene afwijkingsregels	43
Artikel 22 Algemene wijzigingsregels	44
Artikel 23 Overige regels	45
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
Artikel 24 Overgangsrecht	47
Artikel 25 Slotregel	48

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bedrijventerreinen - 2019 met identificatienummer NL.IMRO.0222.BtB005- van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

een beroep en/of bedrijf, 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 (zie bijlage 2);

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 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;

1.7 achtererfgebied

erf achter de met het aangrenzende openbaar toegankelijke gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:

- a. aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 m achter het snijpunt met de voorgevel, en
- b. aan een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel;

1.8 antenne-installatie

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

1.9 antennedragers

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

1.10 autobox

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

1.11 bebouwing

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

1.12 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;

1.13 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;

1.14 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.15 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;

1.16 bestaand

op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig of op grond van een vergunning toegestaan;

1.17 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.20 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatige handelingen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van één of meer van de volgende functies en aspecten: natuur, houtproductie, landschap, milieu, waaronder begrepen waterhuishouding, en recreatie;

1.21 bouwen

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

1.22 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.23 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;

1.24 bouwperceel

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

1.25 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak

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

1.27 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.28 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;

1.29 detailhandel

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

1.30 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van op publiek gerichte diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen (dus geen kantoor);

1.31 druiplijn

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

1.32 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);

1.33 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;

1.34 functioneel verbonden

huisvesting in verband met mantelzorg wordt in dit plan aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw, een en ander zoals bedoeld in artikel 1, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

1.35 gebouw

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

1.36 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;

1.37 hoofdgebouw

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

1.38 instellingen voor cultuur en ontspanning

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

1.39 kantoor

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

1.40 luifel

een afdak met een diepte van meer dan 0,75 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

1.41 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.42 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;

1.43 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.44 mogelijkheden voor ontmoeting

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

1.45 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;

1.46 onderbouw

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

1.47 ondergronds bouwwerk

een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk, dat zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevindt en daarmee niet gelijk ligt of erboven uit steekt;

1.48 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;

1.49 openbare dienstverlening

dienstverlening door een overheids- of een semi-overheidsinstelling;

1.50 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.51 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.52 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.53 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);

1.54 perifere detailhandel

detailhandel in uitsluitend de volgende categorieën:

- a. detailhandel in keuken, badkamer, sanitair en tegels;
- b. detailhandel in tuinmeubelen;
- c. detailhandel in woninginrichtingsartikelen (zoals meubelen, woontextiel en slaapkamerinrichting);
- d. detailhandel in woningstoffering (zoals gordijnen, parket, laminaat en houtvloeren);

in de vorm van bouwmarkten, tuincentra, meubel- annex woontextielzaken en/of woonwarenhuizen;

1.55 (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 bermen of zijkanten;

1.56 reclamezuil

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

1.57 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.58 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;

1.59 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;

1.60 straatmeubilair

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

1.61 supermarkt

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak, waarbij de verkoopvloeroppervlakte minimaal 300 m² bedraagt;

1.62 terrasinrichting

bij een terras behorende (semi-permanente) bouwwerken zoals terrasschermen, parasols en vonders;

1.63 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;

1.64 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;

1.65 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;

1.66 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;

1.67 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.68 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.69 volumineuze detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen;

1.70 volumineuze goederen

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een groot vloeroppervlak nodig is, uitsluitend in de vorm van (vracht)auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen voertuigen, motoren, bromfietsen en fietsen.

1.71 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;

1.72 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 **PM**);

1.73 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.74 woning

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

1.75 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.76 woonwagen

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

1.77 woonwagenstandplaats

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

1.78 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;

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, de overdekte gebouwgebonden buitenruimten (dakoverstekken) tot 0,75 m niet meegerekend;

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 overig bouwwerk 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 de lijn die 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 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;

2.9 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;

2.10 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;

2.11 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;

2.12 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;

2.13 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;

2.14 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 vieringen 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 met dien verstande dat **PM**;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. fiets- en wandelpaden 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

PM

3.3 Nadere eisen

PM

3.4 Afwijken van de bouwregels

PM

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

PM

Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'PM' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 'PM' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (bijlage PM) zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers en zelfstandige kantoor-, detailhandel- en horecabedrijven;
 2. volumineuze detailhandel, met dien verstande dat volumineuze detailhandel is uitgesloten ter plekke van de aanduiding 'detailhandel volumineus uitgesloten';
 3. perifere detailhandel, uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
 4. detailhandel in vrije tijds- en sportartikelen, uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1';
 5. een PM (soort bedrijf) met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding PM;
 6. de hoofdactiviteit van het bedrijf minimaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte beslaat;
 - b. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte van de in sub a genoemde bedrijven;
 - c. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de in sub a genoemde bedrijven, met een maximum van 200 m²;
 - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bedrijven;
 - e. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' met dien verstande dat ter plekke van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' de bedrijfswoning uitsluitend een woonwagen mag zijn;
 - f. verkeer, verblijf;
 - g. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - h. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

PM

4.3 Nadere eisen

PM

4.4 Afwijken van de bouwregels

PM

4.5 Specifieke gebruiksregels

PM

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

4.7.1 Verplaatsen bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 sub e meewerken aan de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, 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. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid PM gelden.

Artikel 5 Bedrijventerrein - Uit te werken

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'PM' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 'PM' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (bijlage PM) zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers en zelfstandige kantoor-, detailhandel- en horecabedrijven;
 2. perifere detailhandel, uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'detailhandel perifeer';
 3. een PM (soort bedrijf) met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding PM;
 4. de hoofdactiviteit van het bedrijf minimaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte beslaat;
 - b. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte van de in sub a genoemde bedrijven;
 - c. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de in sub a genoemde bedrijven, met een maximum van 200 m²;
 - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bedrijven;
 - e. verkeer, verblijf;
 - f. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

PM

5.3 Nadere eisen

PM

5.4 Afwijken van de bouwregels

PM

5.5 Specifieke gebruiksregels

PM

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. dienstverlening, uitsluitend ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. bestaande woningen;
- d. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

PM

6.3 Nadere eisen

PM

6.4 Afwijken van de bouwregels

PM

6.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub c voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid PM gelden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

PM

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

6.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub c voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;

- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid PM gelden.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel minimaal één woning 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. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage **PM**) met detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-voeroppervlakte van het gevestigde bedrijf, met een maximum van 200 m²;
- 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. bestaande kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca categorie 1;
- f. bestaande sportvoorzieningen met bijbehorende sportactiviteiten;
- g. instellingen voor cultuur en ontspanning, met uitzondering van attractieparken, seksinrichtingen en casino's;
- h. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- i. **PM**;
- j. bestaande woningen;
- k. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- l. groen- en nutsvoorzieningen;
- m. parkeervoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

PM

7.3 Nadere eisen

PM

7.4 Afwijken van de bouwregels

PM

7.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub j voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage **PM**), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid **PM** gelden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

PM

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

7.6.1 Nieuwe bedrijfswoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub j voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid PM gelden.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel minimaal één woning 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. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 8 Gemengd - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' 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. dienstverlening;
- c. kantoren, uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'kantoor';
- d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan het in sub a, b en c genoemde bedrijf;
- e. PM;
- f. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- g. groen- en nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

PM

8.3 Nadere eisen

PM

8.4 Afwijken van de bouwregels

PM

8.5 Specifieke gebruiksregels

PM

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 9 Groen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
- c. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. PM;
- e. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

PM

9.3 Nadere eisen

PM

9.4 Afwijken van de bouwregels

PM

9.5 Specifieke gebruiksregels

PM

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

PM

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca categorie **PM**;
- b. bestaande woningen;
- c. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

PM

10.3 Nadere eisen

PM

10.4 Afwijken van de bouwregels

PM

10.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub b voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage **PM**), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid **PM** gelden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

PM

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

10.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub b voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets

Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;

- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid PM gelden.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel, met dien verstande dat deze beperking niet geldt ter plekke van de aanduiding 'kantoor';
- b. PM;
- c. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- d. bestaande woningen;
- e. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

11.2 Bouwregels

PM

11.3 Nadere eisen

PM

11.4 Afwijken van de bouwregels

PM

11.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 sub d voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid PM gelden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

PM

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

11.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 sub d voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;

- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid PM gelden.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 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. **PM**
 - c. dienstverlening en detailhandel maar niet in de vorm van supermarkten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' met een maximum bruto-voeroppervlakte van 150 m²;
 - d. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - e. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - f. bestaande woningen;
 - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

12.2 Bouwregels

PM

12.3 Nadere eisen

PM

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub f voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage **PM**), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid **PM** gelden.

12.5 Specifieke gebruiksregels

PM

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

12.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub f voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (bijlage PM), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid PM gelden.

12.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. PM;
- c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. straatmeubilair en speeltoestellen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. kunstobjecten;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

13.2 Bouwregels

PM

13.3 Nadere eisen

PM

13.4 Afwijken van de bouwregels

PM

13.5 Specifieke gebruiksregels

PM

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. spoorwegen;
- b. kruisend wegverkeer;
- c. PM;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

14.2 Bouwregels

PM

14.3 Nadere eisen

PM

14.4 Afwijken van de bouwregels

PM

Artikel 15 Water

15.1 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. PM;
- d. beroeps- en pleziervaart, ter plaatse van de aanduiding PM;
- e. de instandhouding van de aanwezige natuurlijke waarden, visuele waarden en landschappelijke waarden;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

15.2 Bouwregels

PM

15.3 Nadere eisen

PM

Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande woningen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding **PM**;
 2. twee-onder-een-kap woningen, ter plaatse van de aanduiding **PM**;
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding **PM**;
 4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding **PM**;
 5. woonwagens, ter plaatse van de aanduiding **PM**;
- b. **PM**;
- c. tuinen en erven;
- d. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

16.2 Bouwregels

PM

16.3 Nadere eisen

PM

16.4 Afwijken van de bouwregels

PM

16.5 Specifieke gebruiksregels

PM

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

16.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

PM

16.8 Wijzigingsbevoegdheid

PM

16.8.1 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in 16.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat:

- a. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot wijziging van de bouwaanduiding ten grondslag ligt, past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. in geval van een perceel met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', een verbouwing tot

- meerdere wooneenheden gewenst of noodzakelijk is, ter behoud van (de cultuurhistorische waarde van) het pand.
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 Anti-dubbeltelregel

PM

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

PM

18.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

PM

18.3 Bestaande maten

PM

18.4 Ondergronds bouwen

PM

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 Verboden gebruik

PM

19.2 Afwijken verboden gebruik

19.2.1 Seksinrichtingen

PM

19.3 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

PM

Artikel 20 *Algemene aanduidingsregels*

PM

Artikel 21 *Algemene afwijkingsregels*

PM

Artikel 22 *Algemene wijzigingsregels*

PM

Artikel 23 *Overige regels*

PM

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 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 omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

24.2 Afwijking

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

24.3 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 vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.4 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. Indien 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.

24.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het in het vorige lid opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen - 2019'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering
d.d. [P.M.]

de griffier,

de voorzitter,