

Doetinchem Oost - 2018

Regels



Voorontwerp

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	17
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Agrarisch	19
Artikel 4 Agrarisch met waarden	20
Artikel 5 Bedrijf	21
Artikel 6 Bos	23
Artikel 7 Centrum	24
Artikel 8 Cultuur en ontspanning	26
Artikel 9 Detailhandel	28
Artikel 10 Dienstverlening	30
Artikel 11 Gemengd - 1	32
Artikel 12 Gemengd - 2	34
Artikel 13 Gemengd - 3	36
Artikel 14 Gemengd - 4	38
Artikel 15 Gemengd - 5	40
Artikel 16 Gemengd - 6	41
Artikel 17 Groen	43
Artikel 18 Horeca	44
Artikel 19 Kantoor	46
Artikel 20 Maatschappelijk	48
Artikel 21 Natuur	50
Artikel 22 Recreatie	51
Artikel 23 Sport	52
Artikel 24 Verkeer	54
Artikel 25 Verkeer - Railverkeer	55
Artikel 26 Water	56
Artikel 27 Wonen	57
Artikel 28 Woongebied - 1	59

Artikel 29	Woongebied - 2	60
Artikel 30	Woongebied - Uit te werken	61
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 31	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 32	Algemene bouwregels	64
Artikel 33	Algemene gebruiksregels	65
Artikel 34	Algemene aanduidingsregels	66
Artikel 35	Algemene afwijkingsregels	67
Artikel 36	Algemene wijzigingsregels	68
Artikel 37	Overige regels	69
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	71
Artikel 38	Overgangsrecht	71
Artikel 39	Slotregel	72

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Doetinchem Oost - 2018 met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoB002-0001 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende 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 indien 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 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 **PM**);

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 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten, zoals het telen van gewassen, het houden en/of fokken van dieren, waaronder productiegerichte paardenhouderijen;

1.9 antenedrager

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

1.10 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;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 archeologisch onderzoek

een onderzoek gericht op het opsporen, waarden en/of behouden van archeologische resten, al dan niet ex-situ, conform de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg. Het onderzoek moet worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd conform artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.14 autobox

zie garagebox;

1.15 bebouwing

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

1.16 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;

1.17 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;

1.18 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.19 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;

1.20 beperkt kwetsbaar object

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

1.21 bestaand

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

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 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;

1.25 boeiboord

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

1.26 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;

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 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;

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

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

1.34 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;

1.35 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;

1.36 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);

1.37 dierenverblijf

een dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

1.38 druiplijn

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

1.39 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);

1.40 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;

1.41 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);

1.42 garagebedrijf

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

1.43 garagebox (autobox)

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

1.44 gebouw

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

1.45 geluidsgevoelig object

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

1.46 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;

1.47 gevellijn

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

1.48 hoofdgebouw

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

1.49 horeca categorie 1

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

- a. dagzaak: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en etenswaren, beide voor consumptie ter plaatsen en 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 alcoholische en niet-alcoholische 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 alcoholische en niet-alcoholische 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 aan de gasten;
- 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;

1.50 horeca categorie 2

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

- a. bar/café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek/bardancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en etenswaren, beide voor consumptie ter plaatse;
- b. nachtbar: een bar die met name na middernacht is geopend;
- c. discotheek/bardancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.51 horeca categorie 3

het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken; 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 andersoortige bijeenkomsten waarbij aan de gasten alcoholische en niet-alcoholische dranken, etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;
- b. congrescentrum: een horecabedrijf waarin ten minste één grote zaal is voor het houden van bijeenkomsten, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, etenswaren en/of maaltijden aan de gasten;

1.52 instellingen voor cultuur en ontspanning

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

1.53 kantoor

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

1.54 kwetsbaar object

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

1.55 lessenaarsdak

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

1.56 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;

1.57 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.58 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;

1.59 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;

1.60 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.;

1.61 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;

1.62 onderbouw

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

1.63 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;

1.64 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;

1.65 openbare dienstverlening

dienstverlening door een overheids- of een semi-overheidsinstelling;

1.66 overig bouwwerk

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

1.67 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.68 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;

1.69 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);

1.70 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;

1.71 reclamezuil

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

1.72 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.73 (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;

1.74 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;

1.75 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.

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting;

1.76 straatmeubilair

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

1.77 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;

1.78 terrasinrichting

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

1.79 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;

1.80 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;

1.81 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;

1.82 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.83 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.84 volumineuze detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen;

1.85 volumineuze goederen

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een groot vloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwante voertuigen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, grove bouwmaterialen, alsmede tuincentra en bouwmarkten;

1.86 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;

1.87 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);

1.88 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.89 woning

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

1.90 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.91 woonwagen

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

1.92 woonwagenstandplaats

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

1.93 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;

1.94 zorgwoning

een woning bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;

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 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;

2.10 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;

2.11 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;

2.12 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 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. behoud, bescherming en versterking van **PM**, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - **PM**';
- c. verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. instandhouding van aanwezige cultuurhistorische, visueel-landschappelijke abiotische en/of archeologische waarden;
- e. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. groen- 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 Afwijken van de gebruiksregels

PM

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat:
 1. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage PM) zijn toegestaan;
 2. een PM (soort bedrijf), uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding PM;
 3. 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 het in sub a genoemde bedrijf;
- c. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van het in sub a genoemde bedrijf, met een maximum van 200 m²;
- d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bedrijf;
- e. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. twee bovenwoningen op de verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- 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

5.7.1 Nieuwe bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe bedrijfswoning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- c. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;

- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. 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;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- h. de bouwregels in lid PM gelden.

Artikel 6 Bos

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. instandhouding van voorkomende natuur- en landschapswaarden;
- c. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. PM;
- e. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen, voor zover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. fiets- en wandelpaden, voor zover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- g. kunstobjecten;
- h. 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

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

PM

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

PM

Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- e. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken, seksinrichtingen of casino's;
- f. horeca categorie 1;
- g. horeca categorie [PM nr], uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie [PM nr]';
- h. PM;
- i. bestaande woningen;
- j. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- k. groen- en nutsvoorzieningen;

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 i 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 woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 sub i 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.

Artikel 8 Cultuur en ontspanning

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instellingen voor cultuur en ontspanning, met uitzondering van attractieparken, seksinrichtingen en casino's;
- b. PM;
- c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- d. dienstverlening, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- e. horeca, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

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

8.7.1 Nieuwe bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe bedrijfswoning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- c. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. 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;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
 - h. de bouwregels in lid **PM** gelden.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
- c. PM;
- d. dienstverlening, uitsluitend ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- e. bestaande woningen;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

PM

9.3 Nadere eisen

PM

9.4 Afwijken van de bouwregels

PM

9.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 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.

9.5 Specifieke gebruiksregels

PM

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

9.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 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.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 10 Dienstverlening

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. PM;
- d. bestaande woningen;
- e. 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 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.

10.4.2 Uitbreiding supermarkt

PM

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 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.

10.6.2 *Uitbreiding supermarkt*

PM

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 11 Gemengd - 1

11.1 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. dienstverlening;
- c. kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel;
- d. **PM**;
- e. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan het gevestigde bedrijf;
- f. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a t/m d genoemde bestemming;
- g. bestaande woningen;
- h. 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 c voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- c. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaaï en het industrielawaaï zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de woning kan worden gerealiseerd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking 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 logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in lid **PM** gelden.

11.5 Specifieke gebruiksregels

PM

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 12 Gemengd - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
- c. dienstverlening;
- d. PM;
- e. bestaande woningen;
- f. 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

PM

12.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub e 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.

12.4.2 Uitbreiding supermarkt

PM

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 e voor de realisatie 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.

12.6.2 *Uitbreiden supermarkt*

PM

12.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

PM

Artikel 13 Gemengd - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs voorzieningen voor voor dak- en thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- b. bestaande sportvoorzieningen;
- c. PM;
- d. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a of b. genoemde bestemming;
- e. dagrecreatie, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub b genoemde bestemming;
- f. horeca, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a of b genoemde bestemming;
- g. bestaande woningen;
- h. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

13.2 Bouwregels

PM

13.3 Nadere eisen

PM

13.4 Afwijken van de bouwregels

PM

13.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 sub g 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.

13.5 Specifieke gebruiksregels

PM

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

13.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 sub g voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, 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.

Artikel 14 Gemengd - 4

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' 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. PM;
- d. kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- e. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde functie;
- f. bestaande woningen;
- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf waaronder gebouwde parkeervoorzieningen, uitsluitend op de begane grond;
- h. dakterrassen en groenvoorzieningen;
- i. water- en 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

14.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 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.

14.5 Specifieke gebruiksregels

PM

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

14.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 sub f voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, 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.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 15 Gemengd - 5

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 5' 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:
 1. met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden; en
 2. met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'gezondheidszorg' uitsluitend een gezondheidscentrum is toegestaan; en
 3. uitsluitend op de begane grond en/of de eerste verdieping;
- c. horeca uitsluitend in de vorm van een restaurant, café en/of een zaalaccommodatie is toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3';
- d. **PM**;
- e. bestaande woningen;
- f. ondergrondse en verdiept aangelegde, voor publiek toegankelijke, parkeervoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van **PM**
- g. een overdekte, gemeenschappelijke, bovengrondse parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding **PM**;
- h. groen en nutsvoorzieningen;

en de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

15.2 Bouwregels

PM

15.3 Nadere eisen

PM

15.4 Afwijken van de bouwregels

PM

15.5 Specifieke gebruiksregels

PM

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

Artikel 16 Gemengd - 6

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 6' 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 voor de maatschappelijke voorziening;
- c. bestaande kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca categorie 1;
- f. bestaande sportvoorzieningen;
- 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 de bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

16.2 Bouwregels

PM

16.3 Nadere eisen

PM

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 sub j voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- c. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de woning kan worden gerealiseerd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking 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 logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;

- g. de bouwregels in lid **PM** gelden.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

PM

16.5.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 sub j voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- c. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de woning kan worden gerealiseerd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking 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 logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in lid **PM** gelden.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 17 Groen

17.1 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;
- h. bestaande inritten;
- i. bestaande geluidswerende voorzieningen;
- j. straatmeubilair en speeltoestellen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

17.2 Bouwregels

PM

17.3 Nadere eisen

PM

17.4 Afwijken van de bouwregels

PM

17.5 Specifieke gebruiksregels

PM

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

PM

Artikel 18 Horeca

18.1 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.

18.2 Bouwregels

PM

18.3 Nadere eisen

PM

18.4 Afwijken van de bouwregels

PM

18.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 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.

18.5 Specifieke gebruiksregels

PM

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

18.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 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. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;

e. de bouwregels in lid **PM** gelden.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 19 Kantoor

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel;
- b. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. **PM**;
- d. bestaande woningen;
- e. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

19.2 Bouwregels

PM

19.3 Nadere eisen

PM

19.4 Afwijken van de bouwregels

PM

19.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 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.

19.5 Specifieke gebruiksregels

PM

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

19.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 sub c voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, 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.

19.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 20 Maatschappelijk

20.1 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. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- e. bestaande woningen;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

20.2 Bouwregels

PM

20.3 Nadere eisen

PM

20.4 Afwijken van de bouwregels

PM

20.4.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 sub e 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.

20.5 Specifieke gebruiksregels

PM

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

20.6.1 *Nieuwe woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 sub e voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- g. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- i. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- j. 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;
- k. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- l. de bouwregels in lid PM gelden

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

Artikel 21 Natuur

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen, voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. PM;
- d. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. fiets- en wandelpaden, voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. kunstobjecten;
- g. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

21.2 Bouwregels

PM

21.3 Nadere eisen

PM

21.4 Afwijken van de bouwregels

PM

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

PM

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

PM

Artikel 22 Recreatie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van **PM**;
- c. **PM**;
- d. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- e. dienstverlening uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- f. horeca, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- g. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

22.2 Bouwregels

PM

22.3 Nadere eisen

PM

22.4 Afwijken van de bouwregels

PM

22.5 Specifieke gebruiksregels

PM

22.6 Wijzigingsbevoegdheid

PM

22.6.1 Nieuwe bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de bouw van een nieuwe bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe bedrijfswoning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- c. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. 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;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- h. de bouwregels in lid **PM** gelden.

Artikel 23 Sport

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande sportvoorzieningen;
- b. PM;
- c. dagrecreatie, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- d. horeca, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- e. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- f. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

23.2 Bouwregels

PM

23.3 Nadere eisen

PM

23.4 Afwijken van de bouwregels

PM

23.5 Specifieke gebruiksregels

PM

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

23.7 Wijzigingsbevoegdheid

PM

23.7.1 Nieuwe bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe bedrijfswoning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- c. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. 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;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
 - h. de bouwregels in lid **PM** gelden.

Artikel 24 Verkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

24.2 Bouwregels

PM

24.3 Nadere eisen

PM

24.4 Afwijken van de bouwregels

PM

24.5 Specifieke gebruiksregels

PM

Artikel 25 Verkeer - Railverkeer

25.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

25.2 Bouwregels

PM

25.3 Nadere eisen

PM

25.4 Afwijken van de bouwregels

PM

Artikel 26 Water

26.1 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 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.

26.2 Bouwregels

PM

26.3 Nadere eisen

PM

Artikel 27 Wonen

27.1 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. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
- c. **PM**;
- d. tuinen en erven;
- e. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

27.2 Bouwregels

PM

27.3 Nadere eisen

PM

27.4 Afwijken van de bouwregels

PM

27.5 Specifieke gebruiksregels

PM

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

27.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

PM

27.8 Wijzigingsbevoegdheid

PM

27.8.1 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in 27.1 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. er in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein, waarbij voldaan moet worden aan de parkeernormen in de Parkeernota Doetinchem 2016-2020, met dien verstande dat wanneer de beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

Artikel 28 Woongebied - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bestaande woningen, 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.

28.2 Bouwregels

PM

28.3 Nadere eisen

PM

28.4 Afwijken van de bouwregels

PM

28.5 Specifieke gebruiksregels

PM

28.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

Artikel 29 Woongebied - 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bestaande woningen, 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.

29.2 Bouwregels

PM

29.3 Nadere eisen

PM

29.4 Afwijken van de bouwregels

PM

29.5 Specifieke gebruiksregels

PM

29.6 Afwijken van de gebruiksregels

PM

Artikel 30 Woongebied - Uit te werken

30.1 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, voor zover passend binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- 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.

30.2 Uitwerkingsregels

30.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in 30.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uitwerken.

30.2.2 Bouwwerken

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

30.2.3 Uitvoerbaarheid

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

30.3 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen als bedoeld in 30.1 zonder een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 Anti-dubbeltelregel

PM

Artikel 32 Algemene bouwregels

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

PM

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

PM

32.3 Bestaande maten

PM

32.4 Ondergronds bouwen

PM

Artikel 33 Algemene gebruiksregels

33.1 Verboden gebruik

PM

33.2 Afwijken verboden gebruik

PM

33.3 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

PM

Artikel 34 *Algemene aanduidingsregels*

PM

Artikel 35 *Algemene afwijkingsregels*

PM

Artikel 36 *Algemene wijzigingsregels*

PM

Artikel 37 Overige regels

PM

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 38 Overgangsrecht

38.1 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.

38.2 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%.

38.3 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.

38.4 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.

38.5 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 39 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Doetinchem Oost - 2018'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering
d.d. PM

de griffier,

de voorzitter,