

Vijverberg zuid - 2011

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Groen	19
Artikel 4 Tuin	22
Artikel 5 Verkeer	25
Artikel 6 Wonen	28
Hoofdstuk 3 Algemene regels	37
Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling	37
Artikel 8 Algemene bouwregels	38
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	40
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 11 Algemene wijzigingsregels	43
Artikel 12 Overige regels	44
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	45
Artikel 13 Overgangsrecht	45
Artikel 14 Slotregel	46
Bijlagen	47
Bijlage 1 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	48
Bijlage 2 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	50

Regels

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel I Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Vijverberg zuid - 2011 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R03B004A-0003 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden bedrijf:

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

1.6 aan huis gebonden beroep:

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

1.7 achtererfgebied

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

1.8 antenedrager

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

1.9 antenne-installatie

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 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;

1.12 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

1.13 bedrijf:

een zelfstandige productie-eenheid;

1.14 beperkt kwetsbaar object:

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

1.15 bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk

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

1.19 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan en behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.20 bijzondere woonvorm:

een woonvorm, bestaande uit al dan niet zelfstandige wooneenheden met voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van één of meer zelfstandig wonende personen of groepen van personen;

1.21 boeiboord:

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

1.22 bouwen:

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

1.23 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.24 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;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 commerciële dienstverlening:

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

1.30 daknok

hoogste punt van een schuin dak;

1.31 dakvoet

laagste punt van een schuin dak;

1.32 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;

1.33 detailhandel:

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

1.34 druiplijn:

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

1.35 eengezinshuis:

een gebouw dat bestaat uit één woning;

1.36 erf

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

1.37 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;

1.38 gebouw:

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

1.39 geluidsgevoelig object:

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

1.40 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;

1.41 gevellijn:

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

1.42 hoofdgebouw:

gebouw, of 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;

1.43 hoogteaccent:

een staand deel van een gebouw dat hoger dan breed is;

1.44 kantoor:

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

1.45 kantoor- of praktijkruimte aan huis:

een beroepswerkruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf of vrij beroep;

1.46 kwetsbaar object:

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

1.47 lessenaarsdak

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

1.48 luifel:

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

1.49 maaiveld:

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.50 maatschappelijke voorzieningen:

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

1.51 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;

1.52 onderbouw:

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

1.53 openbaar toegankelijk gebied

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

1.54 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie op een bouwperceel;

1.55 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. indien 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).

1.56 praktijkruimte:

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, gelegen in of aansluitend aan een woning voor de uitoefening van medische, paramedische en andere vrije beroepen en/of administratieve of daarmee gelijk te stellen beroepen;

1.57 prostituee:

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.58 prostitutie:

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

1.59 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;

1.60 reclamezuil

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

1.61 recreatieve inrichting:

instelling ten behoeve van ontspanning en vrijetijdsbesteding;

1.62 rijbaan:

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.63 (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;

1.64 ruimtelijke uitwerking:

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

1.65 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 prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon; al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, zulks met uitzondering van woningen waarin niet meer dan één prostituee werkzaam is (thuisprostitutie);

1.66 speelweide

een terrein voor vrije spelbeoefening met minimale speelattributen;

1.67 straatmeubilair:

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

1.68 straatprostitutie:

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

1.69 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;

1.70 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;

1.71 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij tevens in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.72 vliering:

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.73 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.74 voorgevel:

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

1.75 vrij beroep:

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

1.76 woning:

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

1.77 woonfunctie:

wonen in enge zin;

1.78 woonwagen:

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

1.79 woonwagenstandplaats:

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

1.80 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;

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de breedte van een bouwwerk:

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

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

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

2.6 de dakhelling:

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

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

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;

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 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;

2.11 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;

2.12 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;

2.13 de vloeroppervlakte van een woning:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Groen' worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken (overkappingen)

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

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

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, op gronden met de bestemming 'Groen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub d voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m² per 2.500 m² bestemmingsvlak mag bedragen;
- b. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- c. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij een terzake deskundige op het gebied van groenbeleid en verkeersbeleid.

3.4.2 Geluidswerende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.2.3 voor de aanleg van geluidswerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherm of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

- a. de geluidswerende voorziening niet onevenredig afbreuk doet aan de flora en fauna ter plekke;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidswerende voorzieningen het noodzakelijke effect hebben;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij een terzake deskundige op het gebied van groenbeleid, verkeersbeleid en geluidsbeleid.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Onverminderd het bepaalde in 3.2 Bouwregels is het verboden de gronden met de bestemming 'Groen' te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

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

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

3.6.1 Algemeen

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

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen en waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren

- van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist indien:

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

3.6.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij een terzake deskundige op het gebied van groenbeleid en de inrichting van de openbare ruimte, omtrent de vraag of het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden tot aantasting van de groenstructuur leidt en past in het beeld van de openbare ruimte, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken (erkers, toegangspartijen en overkappingen)

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

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

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;

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

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 bouwhoogte bijborend bouwwerk (overkapping)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub b4 tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, indien de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin' wijzigen in de bestemming Wonen, onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 - 1. wonen in de vorm van, vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen;
 - 2. tuinen en erven;
 - 3. nutsvoorzieningen;
 - 4. en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.
- c. vast staat dat een voorgenomen wijziging niet leidt of kan leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder dan wel een hogere grenswaarde op grond van een vaststelling of afwijking;
- d. het maximum aantal wooneenheden in het plangebied niet toeneemt;
- e. voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

4.5.2 Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin' wijzigen in de bestemming 'Verkeer', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Verkeer' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 1. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
 2. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
 3. geluidswerende voorzieningen;
 4. straatmeubilair, speeltoestellen en (fiets)parkeervoorzieningen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. nutsvoorzieningen;
 7. en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.
- c. vast staat dat een voorgenomen wijziging niet leidt of kan leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder dan wel een hogere grenswaarde op grond van een vaststelling of afwijking;
- d. voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

4.5.3 Groen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin' wijzigen in de bestemming Groen, onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Groen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 1. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
 2. inritten;
 3. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
 4. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
 5. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 6. nutsvoorzieningen;
 7. en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.
- c. voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. straatmeubilair, speeltoestellen en (fiets)parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. monumentale bomen ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- g. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken (overkappingen)

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

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

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

5.3 Nadere eisen

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

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

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

van gronden en bouwwerken in de weg staan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub b ten behoeve van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij een terzake deskundige op het gebied van verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

5.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub b ten behoeve van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij een terzake deskundige op het gebied van verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 1. wonen in de vorm van, vrijstaande woningen, twee-onder-één kap woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen;
 2. tuinen en erven;
 3. nutsvoorzieningen;
 4. en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.
- c. vast staat dat een voorgenomen wijziging niet leidt of kan leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde krachtens de Wet geluidhinder dan wel een hogere grenswaarde op grond van een vaststelling of afwijking;
- d. het maximum aantal wooneenheden in het plangebied niet toeneemt;
- e. voldaan wordt aan de parkeernormen zoals vastgelegd in de regels;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

5.5.2 *Tuin*

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Tuinen', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Tuinen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 1. tuinen en erven;
 2. nutsvoorzieningen;
 3. en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

5.5.3 *Groen*

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Verkeer' wijzigen in de bestemming 'Groen', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Groen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 1. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
 2. inritten;
 3. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
 4. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
 5. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 6. nutsvoorzieningen;
 7. en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.
- c. voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maatvoeringen' gelden de weergegeven maten en/of aantallen;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 8 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter;
- e. ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens gelden de volgende maatvoeringen:
 1. bij 'vrijstaande woningen' bedraagt de afstand tot de zijdelingseperceelsgrens minimaal 3 meter;
 2. bij 'twee-onder-een kap woningen' bedraagt aan een zijde de afstand tot de zijdelingseperceelsgrens minimaal 3 meter;
 3. bij 'aaneengebouwde woningen' mag tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden;
 4. bij 'gestapelde woningen' mag tot op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd worden.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen)

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
- b. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd;

- e. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- g. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

6.2.4 *Bijbehorende bouwwerken (erkers en toegangspartijen)*

In afwijking van het bepaalde in 6.2.3 sub c mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

6.2.5 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkappingen)*

In afwijking van het bepaalde in 6.2.3 sub c mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. in artikel 6.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

6.2.6 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)*

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

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

6.3 **Nadere eisen**

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

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

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

6.4.2 Maximum aantal wooneenheden

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub b voor het afwijken van het aantal wooneenheden per bouwvlak met een afwijking van maximaal 50%, onder voorwaarden dat:

- a. het totale aantal wooneenheden in het plangebied niet toeneemt.
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen.

6.4.3 Bouwhoogte bijbehorend bouwwerk (overkapping)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, indien de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

6.4.4 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 sub a en 6.6.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 - 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiair relatie;
 - 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 6.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;

4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m indien de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. het gestelde in 6.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 9. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. Als de noozak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Verschuiven van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bouwvlak van woningen verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de toegestane maximum aantal wooneenheden in het plangebied niet wordt overschreden;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

6.5.2 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding zoals aangegeven in artikel 6.1 sub a, wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. het totaal aantal woningen in het plangebied gelijk blijven.
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.
- e. er in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.

6.5.3 Wijzigen maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het maximum aantal wooneenheden zoals opgenomen in de maatvoering wijzigen, onder de voorwaarde dat:

- a. het totaal aantal woningen in het plangebied niet toeneemt;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen.

6.5.4 Verkeer

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Verkeer', onder voorwaarden dat:

- a. de bouwregels van de bestemming 'Verkeer' als bedoeld in lid 5.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 1. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
 2. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
 3. geluidswerende voorzieningen;
 4. straatmeubilair, speeltoestellen en (fiets)parkeervoorzieningen;
 5. groenvoorzieningen;
 6. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen ;

- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

6.5.5 Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Tuinen', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Tuinen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 1. tuinen en erven;
 2. nutsvoorzieningen;
 3. en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

6.5.6 Groen

Burgemeester en wethouders kunnen, indien door of namens de eigenaar van de grond(en) daarom wordt verzocht, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Groen', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Groen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gronden na de wijziging gebruikt mogen worden voor:
 1. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
 2. inritten;
 3. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
 4. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
 5. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 6. nutsvoorzieningen;
 7. en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.
- c. voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

6.6 Specifieke gebruiksregels

6.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

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

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

- k. alleen onverlichte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

6.6.2 *wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aangebouwde bijgebouwen)*

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

6.6.3 *Strijdig gebruik*

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

6.7 Afwijken van de gebruiksregels

6.7.1 *Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Burgemeester en wethouder kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.6.1 sub f voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in de bijlage Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

6.7.2 *Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aangebouwde bijgebouwen)*

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.6.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

6.7.3 *Mantelzorg*

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.6.3 en toestaan dat een gedeelte van een woning dan wel een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 - 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 - 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 6.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

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

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

8.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 8.1 voor het overschrijden van bouwgrenzen met ten hoogste 2 m, indien het betreft:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in 8.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen ten behoeve van de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in 8.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in 8.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in 8.1 onder c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;

- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
 - 1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
 - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

8.3 Bestaande maten

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

- a. overeenkomstig artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd gebruik als:
 1. staan- en/of ligplaats voor onderkomens;
 2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 3. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 5. seksinrichting en/of ten behoeve van prostitutiedoeleinden, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
 6. verblijfsrecreatie;
 7. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van gronden en/of bouwwerken.

9.2 Afwijken verboden gebruik

9.2.1 Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 sub a indien strikte toepassing van deze regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van gronden en bouwwerken, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

9.2.2 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 9.1 sub a nummer 5, genoemde gebruiksverbod ten behoeve van de vestiging van:

- a. een escortbureau in een als zodanig bestemde woning, inclusief het eventueel aanwezige bijbehorend bouwwerk(en), mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking van het escortbedrijf in overeenstemming is met de woonfunctie, casu quo geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dat betekent dat:
 1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning mag beslaan;
 2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 3. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de Bouwverordening Doetinchem;
 4. degene die het escortbedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
 5. geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
 7. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd;
 8. alleen onverlichte reclame-uitingen met een gezamenlijke oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m bedraagt;
 9. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de

- uitoefening van het escortbedrijf;
- b. seksbioscopen, sekstheaters en seksautomatenhallen in een als zodanig bestemd winkel- of dienstverleningspand en andere daarmee vergelijkbare bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- c. het oprichten van masten ten behoeve van mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, indien dit ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt.

Artikel 12 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

13.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 13.1 met maximaal 10 %.

13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

13.4 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.

13.5 Persoonsgebonden overgangsregels

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

Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Vijverberg zuid - 2011.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 06 oktober 2011.

de griffier,

de voorzitter,

Bijlagen

Bijlage I Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

bron: Bedrijven en milieuzonering VNG (editie 2009)

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

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

Bijlage 2 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

Lijst van vrije beroepen op grond van de Handelsregisterwet

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

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

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