

## Artikel 4 Wonen

Plan: Koksgoedweg bij 1 - 2011  
Status: vastgesteld  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50B218A-0004

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van een vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;

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

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

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

#### 4.2.3 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 m<sup>2</sup> 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 vloer van de eerste verdieping 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.

#### 4.2.4 Bijbehorende bouwwerken (erkers en toegangspartijen)

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 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 verdiepingsvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

#### 4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkappingen)

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 sub c mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd:
  1. indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping 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 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 4.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm (100 m<sup>2</sup>) en bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

#### **4.2.6 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 onder sub a, mag de bouwhoogte van
  1. tuinmeubilaier maximaal 3,5 m bedragen;
  2. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen.

#### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.2, 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 aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

##### **4.4.1 Voorgevelbreedte**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevelbreedte tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in 4.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

##### **4.4.2 Bouwhoogte bijbehorend bouwwerk (overkapping)**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, indien de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

##### **4.4.3 Mantelzorg**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub a en 4.5.3 voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
  1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
  2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;

3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 4.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm (100 m<sup>2</sup>) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
  4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m indien de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
  6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
  7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
  8. het gestelde in 4.2.3 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 oppervlaktenorm (100 m<sup>2</sup>) wordt overschreden;
- c. Als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dit betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

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

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep, 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 beperkt blijft zodanig dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 1;
- 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.

#### **4.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aangebouwde bijgebouwen)**

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

#### **4.5.3 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.

### **4.6 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **4.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen**

Burgemeester en wethouder kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 sub f voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 1 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

#### **4.6.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aangebouwde bijgebouwen)**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

#### **4.6.3 Mantelzorg**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.3 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 4.2.3 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 oppervlakenorm (100 m<sup>2</sup>) wordt overschreden;

- c. Als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.