

## Regels



## **Hoofdstuk I    Inleidende regels**

### **Artikel I    Begrippen**

#### **I.1    plan:**

het bestemmingsplan RBT 2009 van de gemeente Doetinchem;

#### **I.2    bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R52B001A- met de bijbehorende regels en bijlagen.

#### **I.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;

#### **I.4    aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **I.5    aangebouwd bijgebouw (aan- en uitbouw):**

een bijgebouw dat met minimaal één van de gevels tegen één of meer gevels van een ander gebouw, niet zijnde een vrijstaand bijgebouw, is gebouwd, op een zodanige wijze dat een rechtstreekse, voor mensen toegankelijke, interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

#### **I.6    algemene geluidruimte:**

geluidruimte die resteert na aftrek van de bestemmingsgeluidruimte;

#### **I.7    bebouwing:**

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

#### **I.8    bebouwingspercentage:**

een percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde;

#### **I.9    bedrijf:**

een zelfstandige productie-eenheid;

#### **I.10    bedrijfswoning (dienstwoning):**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en diens gezin, wier huisvesting daar in verband met de bestemming noodzakelijk is;

**1.11 beperkt kwetsbaar object:**

Zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

**1.12 bestaand:**

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

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

**1.13 bestemmingsgeluidruimte:**

aan gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' nader aangeduid met 'bedrijf tot en met categorie 4.2' toegedeelde geluidruimte;

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bijgebouw:**

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

**1.17 boeiboord:**

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

**1.18 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;

**1.19 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.20 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;

**1.21 bouwperceel:**

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

**1.22 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.23 bouwvlak:**

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

**1.24 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;

**1.25 dagrecreatie:**

recreatie in de vorm van:

- a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op ontspanning en/of 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;

**1.26 detailhandel:**

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

**1.27 druiplijn:**

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

**1.28 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;

**1.29 gebouw:**

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

**1.30 geluidruimte:**

geluidproductieruimte krachtens het bepaalde in artikel 40 Wet geluidhinder ten dienste van grote lawaaimakers;

**1.31 grote lawaaimaker:**

inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder en die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;

**1.32 hoekperceel:**

perceel in de oksel van twee elkaar ontmoetende wegen;

### **I.33 hoofdgebouw:**

een gebouw, op een bouwvlak, dat door zijn constructie, afmetingen en functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

### **I.34 hoogteaccent:**

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

### **I.35 horeca:**

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; de volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:

- a. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- b. 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;
- c. bedrijfsrestaurant/kantine: een horecabedrijf behorende bij en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zonder winstoogmerk dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- d. café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- e. dagzaak: een horecabedrijf dat is ingericht op het nuttigen van koffie, thee, frisdranken, kleine maaltijden en dergelijke, zoals een dag-, eet- of grand café, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- f. 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;
- g. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- h. (nacht)bar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- i. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- j. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en vergaderingen waarbij consumpties, kleine etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;

**I.36 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen en waar allerlei administratieve handelingen worden uitgevoerd;

**I.37 kavelgeluidruimte:**

bestemmingsgeluidruimte per afzonderlijk bouwperceel;

**I.38 kwetsbaar object:**

Zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

**I.39 luifel:**

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

**I.40 maaveld:**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**I.41 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;

**I.42 onderbouw:**

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

**I.43 overbouwing**

boven de grond zwevend deel van een gebouw dat aan de onderzijde een open buitenruimte biedt;

**I.44 overkapping:**

een bouwwerk met een open constructie op een bouwperceel;

**I.45 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).

**1.46 perifere detailhandel:**

detailhandel met een groot winkelloppervlak in de vorm van interieurinrichtingsbedrijven, bouwmarkten, tuincentra en aanverwant;

**1.47 prostituee:**

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

**1.48 prostitutie:**

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

**1.49 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;

**1.50 ruimtelijke uitwerking:**

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

**1.51 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);

**1.52 straatmeubilair:**

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

**1.53 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;



**I.54 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;

**I.55 verblijfsrecreatie:**

recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben, te onderscheiden valt:

- a. extensieve verblijfsrecreatie in de vorm van een natuurkampeerterrein en dergelijke;
- b. intensieve verblijfsrecreatie in de vorm van bungalowparken, campings en dergelijke;

onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**I.56 volumineuze goederen:**

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een groot vloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwant;

**I.57 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;

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

## **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;

### **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 hoogte van een windturbine:**

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

### **2.9 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;

**2.10 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;

**2.11 de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**2.12 de oppervlakte van een overkapping:**

tussen de rand van het dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

**2.13 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.):**

de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

**2.14 de vloeroppervlakte van een woning:**

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, zolders en vlieringen welke gebruikt worden als berging, alsmede 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;
- b. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting;
- c. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. instandhouding van aanwezige cultuurhistorische, visueel-landschappelijke abiotische en/of archeologische waarden;
- e. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

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

- a. het oprichten van kuilvoerplaatsen, tunnelkassen, windmolens, mestopslag en silo's is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van:
  1. antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  2. windmolens maximaal 15 m bedragen;
- d. de totale oppervlakte in geval van overkappingen mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de (goot)hoogte 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 aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **3.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *3.4.1 Kleine gebouwen voor niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals schuilplaatsen en voederbergingen, niet behorende bij een bedrijfsmatig uitgeoefend (agrarisch) bedrijf, onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager beschikt over ten minste 1 ha aaneengesloten onbebouwde agrarische gronden voor het houden van (huis)dieren, in welk geval ten hoogste één hiervoor bedoeld gebouw mag worden gebouwd;
- b. daardoor het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- c. daarbij, indien mogelijk, ruimtelijk zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 40 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarvan ten hoogste 30 m<sup>2</sup> als stal en ten hoogste 10 m<sup>2</sup> als opslag mag worden gebruikt;
- e. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

#### *3.4.2 Hoogte erf- en terreinafscheidingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 onder b ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. daardoor geen overwegend ondoorzichtige erfafscheidingen ontstaan;
- c. indien de erfafscheiding grenst aan de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Algemeen*

Onverminderd het bepaalde in Artikel 15 'Algemene gebruiksregels' is het verboden de gronden met de bestemming 'Agrarisch' te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
- b. het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- c. staanplaats voor wagens en/of onderkomens.

## **Artikel 4    Bedrijventerrein**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat m.e.r.-plichtige bedrijven zijn uitgesloten en:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers;
    5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan inclusief grote lawaaimakers;
  - b. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
  - c. detailhandel in volumineuze goederen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - showroom';
  - d. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hotel' horeca in de vorm van een hotel-congress centrum met de daaraan gerelateerde functies;
  - e. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming bestemd blijft voor bedrijven;
  - f. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> van de onder a genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming bestemd blijft voor bedrijven;
  - g. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de onder a, b en c genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemming bestemd blijft voor bedrijven;
  - h. geluidruimte, met dien verstande dat:
    1. de geluidruimte maximaal 65 dB(A)/m<sup>2</sup> bedraagt;
    2. de bestemmingsgeluidruimte maximaal 62 dB(A)/m<sup>2</sup> bedraagt;
    3. de kavelgeluidruimte maximaal 60 dB(A)/m<sup>2</sup> bedraagt;
  - i. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
  - j. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
  - k. groen- en 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 'Bedrijventerrein' worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' geen gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. de bouw van een bedrijfswoning is niet toegestaan;
- b. per bouwperceel is maximaal één gebouw toegelaten;
- c. de afstand tot de voorste perceelsgrens moet minimaal 6 m bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' geldt de weergegeven maximale bouwhoogte en het weergegeven bebouwingspercentage;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'maximumhoogte hoogteaccent (m)' geldt de weergegeven maximale hoogte in geval van een hoogteaccent;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' geldt de weergegeven maximale goot- en bouwhoogte;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (BVO) (m<sup>2</sup>)' geldt de weergegeven maximale bruto vloeroppervlakte;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'minimale afstand tot de perceelgrens' geldt de weergegeven minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens;
- i. in afwijking van het bepaalde in sub h moet de afstand tot de perceelsgrens, indien de bouwperceelsgrens grenst aan gronden als bedoeld in 4.1 onder h, i en j 6 m bedragen.

### 4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouw van een overkapping is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. erfafscheidingen maximaal 2 m bedragen;
  2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen;
  4. reclamemasten en reclamezuilen achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 4.2.2 onder d en f bedragen;
  5. silo's en schoorstenen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'silo', maximaal 40 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in 4.2.1 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegelaten ten behoeve van reclame-uitingen, onder voorwaarden dat:
  1. per bedrijfspersceel maximaal 1 reclame-uiting is toegestaan;
  2. de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
  3. de diepte maximaal 2 m mag bedragen;
  4. de breedte maximaal 2 m mag bedragen.



### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.2, 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 Ontheffing van de bouwregels**

#### *4.4.1 Hoogteaccent*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2 onder d en f voor de realisatie van een hoogteaccent tot maximaal 16 m, onder voorwaarden dat:

- a. een hoogteaccent uitsluitend op een hoekperceel gerealiseerd mag worden;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

### **4.5 Gebruiksregels**

#### *4.5.1 Algemeen*

Onverminderd het bepaalde in Artikel 15 Algemene gebruiksregels, is het verboden de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. bewoning;
- c. staanplaats voor wagens en/of onderkomens;
- d. het gebruik dat overschrijding van de kavelgeluidruimte tot gevolg heeft.

#### *4.5.2 Parkeren*

Per bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein met dien verstande dat:

- a. het aantal parkeerplaatsen bij:
  1. kantoren zonder baliefunctie minimaal 1,7 en maximaal 2,5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd;
  2. arbeidsextensieve en bezoekersextensieve bedrijven minimaal 0,8 en maximaal 0,9 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd;
  3. arbeidsintensieve en bezoekersextensieve bedrijven minimaal 2,5 en maximaal 2,8 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd;
  4. een bedrijfsverzamelgebouw minimaal 0,8 en maximaal 1,7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo worden gerealiseerd;
- b. bij de bepaling van het feitelijk aantal parkeerplaatsen zoals genoemd onder a vooraf advies wordt ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijk beleid, inclusief het parkeerbeleid.

#### 4.5.3 Externe veiligheid

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het binnen de plaatsgebonden risicocontour van 45 m niet toegestaan om (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het binnen de groepsrisicocontour van 150 m niet toegestaan om (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren, tenzij is aangetoond, dat het aantal personen in de groepsrisicocontour de geldende oriëntatiewaarde (maximaal 45 personen per hectare of in totaal 301 personen in de gehele groepsrisicozone) niet overschrijdt;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' is het niet toegestaan om (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren, tenzij is aangetoond, dat het aantal personen in de groepsrisicocontour de geldende oriëntatiewaarde niet overschrijdt.

#### 4.5.4 Opslag

Opslag van goederen in de openlucht is uitsluitend toegestaan indien deze met wanden wordt omsloten.

### 4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 4.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf en/of (met bijbehorende) bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie of voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden dat:

- a. de ontheffing niet mag worden verleend voor grote lawaaimakers;
- b. de maximaal toelaatbare categorie met maximaal 1 milieucategorie wordt overschreden;
- c. het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten bedrijven en dat dit indien nodig middels een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.6.2 Geluid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.1 onder a. voor:

- a. vergroting van de kavelgeluidruimte, onder voorwaarden dat:
  1. de vergroting uitsluitend ten nadele strekt van de algemene reserve;
  2. de grenswaarden voor het geluid niet worden overschreden;
- b. verkleining van de kavelgeluidruimte, onder voorwaarden dat:
  1. de verkleining uitsluitend tot voordeel strekt van de algemene reserve;
  2. de verkleining niet tot gevolg mag hebben dat de kavelgeluidruimte minder dan 60 dB(A)/m<sup>2</sup> bedraagt;
  3. de kavelgeluidruimte gedurende 3 aaneengesloten jaren niet is gebruikt;
- c. vergroting van de bestemmingsgeluidruimte, onder voorwaarden dat:
  1. de vergroting uitsluitend ten nadele strekt van de algemene reserve;
  2. de vergroting noodzakelijk is ter vergroting van de kavelgeluidruimte van nieuw gevestigde bedrijven;
  3. de grenswaarden voor het geluid niet worden overschreden.

### 4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied' te wijzigen in de bestemming Sport - stadion onder voorwaarden dat;

- a. de bestemming uitsluitend mag worden gewijzigd ten behoeve van de vestiging van een voetbalstadion;
- b. na wijziging maximaal 7 hectare van het plangebied in gebruik is ten behoeve van de bestemming Sport - stadion;
- c. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Sport - stadion zoals opgenomen in de bijlage van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

## **Artikel 5 Bedrijventerrein - uit te werken**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën I tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. kantoor;
- c. detailhandel in volumineuze goederen en in ter plaatse geproduceerde goederen;
- d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine;
- e. geluidruimte;
- f. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- g. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- h. groen- en nutsvoorzieningen;

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

### **5.2 Uitwerkingsregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in lid 5.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein - uit te werken' uitwerken.

#### *5.2.2 Uitvoerbaarheid*

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

#### *5.2.3 Geluid*

Bij het uit te werken plan dient het volgende in acht te worden genomen:

1. de geluidruimte bedraagt maximaal 65 dB(A)/m<sup>2</sup>;
2. de bestemmingsgeluidruimte bedraagt maximaal 62 dB(A)/m<sup>2</sup>;
3. de kavelgeluidruimte bedraagt maximaal 60 dB(A)/m<sup>2</sup>.

### **5.3 Bouwregels**

#### *5.3.1 Algemeen*

Het is verboden gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde te bouwen als bedoeld in 5.1 zonder een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

#### *5.3.2 Bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar moet zijn en aansluit bij het aangrenzende deel van het bedrijventerrein.

## **Artikel 6 Groen**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
  - b. behoud en bevordering van de beeldkwaliteit;
  - c. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
  - d. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
  - e. bedrijfsdoeleinden behorende bij de op het naaste bouwperceel gelegen bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing';
  - f. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

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

#### *6.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. er mogen uitsluitend gebouwen worden gerealiseerd ten behoeve van de in 6.1 onder f en g genoemde bestemming;
- b. de oppervlakte per gebouw of overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' een overbouwing worden gerealiseerd, onder voorwaarden dat:
  1. de overbouwing bouwkundig onderdeel uitmaakt van het op het naaste bouwperceel gelegen bedrijfsgebouw;
  2. de diepte van de overbouwing maximaal 3 m mag bedragen;
  3. de hoogte van de bebouwingsvrije ruimte onder de overbouwing minimaal 4 m mag bedragen.

#### *6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- c. er mag maximaal 1 reclame-uiting in de vorm van een reclamemast worden gerealiseerd;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b, mag de bouwhoogte van:
  1. verlichting maximaal 10 m bedragen;
  2. antennes maximaal 15 m bedragen;
  3. reclamemast maximaal 40 m bedragen.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 6.2, 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 aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **6.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *6.4.1 Geluidswerende voorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1 en 6.2.3 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;
- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijk beleid inclusief het groenbeleid.

### **6.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *6.5.1 Algemeen*

Onverminderd het bepaalde in Artikel 15 Algemene gebruiksregels, is het verboden de gronden 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 crossen met gemotoriseerde voertuigen en fietsen;
- d. staanplaats voor wagens en/of onderkomens.

## **Artikel 7 Horeca**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een café-restaurant;
- b. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- c. nutsvoorzieningen;

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

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Horeca' worden gebouwd.

#### *7.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag maximaal 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag maximaal 6 meter bedragen.

#### *7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en perceelafscheidings maximaal 2,5 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen;

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 7.2, op gronden met de bestemming 'Horeca' 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.

## **7.4 Ontheffing van de bouwregels**

### *7.4.1 Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijk uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

## **7.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *7.5.1 Ander soort horeca*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1 voor het toestaan van een ander soort horecabedrijf, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijk uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### *7.5.2 Galerie, atelier*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijk uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *7.6.1 Bedrijventerrein*

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

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de ruimtelijk uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.



## **Artikel 8 Verkeer**

### **8.1 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. ondergrondse afvalcontainers, verhardingen, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

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

### **8.2 Bouwregels**

#### *8.2.1 Algemeen*

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd.

#### *8.2.2 Gebouwen en overkappingen*

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

- a. de gebouwen en overkappingen 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 overkappingen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;

#### *8.2.3 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 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 m<sup>2</sup> bedragen.

### **8.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 8.2, 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 aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## **8.4 Ontheffing van de bouwregels**

### *8.4.1 Gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.2.2 onder b ten behoeve van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijk beleid inclusief het verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

### *8.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.2.3 onder b ten behoeve van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijk beleid inclusief het verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

## **Artikel 9 Leiding - Gas**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
- b. een vrijwaringszone aan weerszijden van de hoge druk aardgastransportleiding ;

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Leiding - Gas' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Leiding - Gas' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemeen*

Op de in 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

#### *9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

### **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *9.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende bestemming(en)*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.1 en 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de hoge druk aardgas transportleiding;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **9.4 Aanlegvergunning**

#### *9.4.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op gronden met de bestemming 'Leiding - Gas' 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 en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere 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 heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 9.4.2 *Uitzonderingen*

Geen aanlegvergunning 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 aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

#### 9.4.3 *Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel 10 Leiding - Hoogspanningsverbinding**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een hoogspanningsverbinding;
  - b. een vrijwaringszone van 22,5 m aan weerszijden vanuit het hart van de leiding;
- en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' vòòr de regels van de andere bestemming gaan.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd.

#### *10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

### **10.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *10.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende bestemming(en)*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.1 en 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de hoogspanningsverbinding;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **10.4 Aanlegvergunning**

#### *10.4.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op gronden met de bestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' 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 en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere 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 heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;

- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### *10.4.2 Uitzonderingen*

Geen aanlegvergunning is vereist indien:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden 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 aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

#### *10.4.3 Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de archeologische verwachtingswaarde met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

Op de in 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeven van terreinafscheiding worden gebouwd.

#### *11.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

#### *11.2.3 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)*

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de archeologische waarden;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het cultuurhistorisch beleid.

### **11.3 Aanlegvergunning**

#### *11.3.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' 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 en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere 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 heiverken 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.

#### *11.3.2 Uitzonderingen*

Geen aanlegvergunning is vereist indien:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. de werken c.q. werkzaamheden beperkt blijven tot een gebied met een oppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup> of in geval het oppervlak meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt de diepte van werken en werkzaamheden niet dieper reikt dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast; of
- d. 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 aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

### *11.3.3 Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het cultuurhistorisch beleid.



## **Artikel 12 Waarde - Ecologie**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het gebied met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waarde - Ecologie' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waarde - Ecologie' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

Op de in 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeven van terreinafscheiding worden gebouwd.

#### *12.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

#### *12.2.3 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)*

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het gebied;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het flora- en faunabeleid.

### **12.3 Aanlegvergunning**

#### *12.3.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Ecologie' 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 en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere 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 heiverken 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.

#### *12.3.2 Uitzonderingen*

Geen aanlegvergunning is vereist indien:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. op basis van een natuurwaardenonderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast danwel bij besluit van de minister van LNV vrijstelling van ontheffing van de Flora en fauna wet is verleend; of
- c. 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 aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

### *12.3.3 Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het flora -en faunabeleid.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### ***Artikel 13    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 14 Algemene bouwregels**

### **14.1 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 met 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.

### **14.2 Ontheffing van de bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.1 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 14.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen ten behoeve van de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in 14.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in 14.1 onder c;
- f. luifels, reclamezuilen en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in 14.1 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.

### **14.3 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 15 Algemene gebruiksregels**

### **15.1 Verboden gebruik**

- a. Overeenkomstig artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening 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;
  8. bewoning;
- b. het bepaalde onder 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.

### **15.2 Ontheffing verboden gebruik**

#### *15.2.1 Meest doelmatige gebruik*

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 15.1 onder 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.

## **Artikel 16 Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd ontheffing verlenen 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 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. 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;
- e. het oprichten van masten ten behoeve van mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

## **Artikel 17 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 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m.



## **Artikel 18 Algemene procedureregels**

### **18.1 Ontheffing en nadere eisen**

Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing of het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde in de regels van dit plan is de navolgende voorbereidingsprocedure van toepassing:

- a. voorafgaand aan de terinzagelegging maken burgemeester en wethouders het voornemen om ontheffing te verlenen in een huis-aan-huisblad dat in de gemeente wordt verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. het ontheffingsverzoek, alsmede het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in dat een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit omtrent het verlenen van ontheffing met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders stellen de indiener(s) van een zienswijze in kennis van hun besluit.



## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 19 Overgangsrecht**

#### **19.1 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 bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **19.2 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

#### **19.3 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.

#### **19.4 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 plan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan 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 bestemmingsplan.

#### **19.5 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 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan RBT 2009.

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

de griffier,

de voorzitter,



## **Bijlagen**

## **Bijlage I Plan-MER (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 2 Advies commissie MER (in bijlagen boek)**



### **Bijlage 3 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 4 Akoestische onderbouwing zonering (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 5 Zonebeheerplan (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 6 Advies externe veiligheid (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 7 Natuuronderzoek I (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 8 Natuuronderzoek 2 (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 9 Geohydrologisch onderzoek (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 10 Archeologisch onderzoek I (in bijlagen boek)**



## **Bijlage I I Archeologische onderzoek 2 (in bijlagen boek)**

## **Bijlage 12 Mobiliteitsplan (in bijlagen boek)**

**Bijlage 13 Nut- en noodzaak verdubbeling Weemstraat (in  
bijlagen boek)**

## **Bijlage I4 Staat van bedrijfsactiviteiten activiteiten**

## **Bijlage 15 Staat van bedrijfsactiviteiten opslagen en installaties**

## Bijlage I6 Toelichting bij de Staat van bedrijfsactiviteiten

### 1. Richtafstandenlijsten

De tabellen zijn een selectie uit de lijsten zoals deze door het VNG is opgenomen in 'Bedrijven en milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, editie 2009'. De lijst is gescreend op ruimtelijke wenselijkheid voor de specifieke bestemming waaraan de lijst gekoppeld is.

### 2. Hoofdindeling

Lijst 1 (aanwezig bij dit bestemmingsplan) gaat uit van bedrijfsactiviteiten, gerangschikt naar SBI-codes van het Centraal Bureau voor de Statistiek. Voor elke activiteit zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze bedrijven voorkomende opslagen en installaties. Bij activiteiten kunnen daarnaast specifieke opslagen en installaties voorkomen. Lijst 2 (niet aanwezig bij dit bestemmingsplan), te vinden in 'Bedrijven en milieuzonering', bevat milieuaspecten en richtafstanden voor deze opslagen en installaties.

### 3. Richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar

De lijsten vermelden richtafstanden voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen (zie hierna). De richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De activiteiten zijn zodanig gedefinieerd en geclusterd dat er in het licht van de soorten milieubelasting (geur, stof, geluid, gevaar) sprake is van een zekere uniformiteit. In de praktijk zal binnen een activiteit variatie in de milieubelasting voorkomen.

In de tabel is de grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar vermeld. Deze grootste afstand is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie:

milieucategorie	richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m

6	1.500 m
---	---------

Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in de eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situaties.

Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfs-/activiteitstype redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden, dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie.

Voor de toepassing van deze methodiek op bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijke, zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor de potentiële hinder, gevaar of schade.

#### **4. Geluid: continu (C) en zonering (Z)**

Bij bepaalde activiteiten is na de afstand voor geluid de letter C van 'continu' aangegeven. Hiermee is aangegeven dat bij de betreffende milieubelastende activiteiten de voor geluid bepalende activiteiten meestal continu (dag en nacht) in bedrijf zijn.

Voorts is bij bepaalde activiteiten na de afstand voor geluid de letter Z van 'zonering' opgenomen. Het gaat hierbij om inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken in de zin van de Wet geluidhinder (vroeger ook wel A-inrichtingen genoemd) en die als zodanig zijn aangewezen in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningsbesluit milieubeheer.

Indien dergelijke bedrijven in het bestemmingsplan voorkomen of in het bestemmingsplan zijn toegestaan, moet in dat plan een geluidszone worden opgenomen.

#### **5. Gevaar: risico (R) en vuurwerk (V)**

In de kolom 'gevaar' is een richtafstand aangegeven, die bij een gemiddelde activiteit van dat type aangehouden kan worden. Het betreft alle gevaarsaspecten, inclusief brandgevaar en stofexplosies.

Als de letter R van 'risico' is aangegeven, kunnen activiteiten onder de werking van het Besluit exteren veiligheid inrichtingen (Bevi) vallen of gaan vallen. Voor deze activiteiten dit altijd te worden nagegaan of het Bevi van toepassing is.

Voor activiteiten waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is, is de letter V van 'vuurwerk' opgenomen. Voor deze activiteiten dient altijd te worden getoetst naar de veiligheidsafstanden uit het Vuurwerkbesluit.

#### **6. Milieucategorie: divers (D)**

Bij de bepaling van de richtafstanden voor de onderscheiden bedrijfstypen is uitgegaan van een 'gemiddeld' moderne activiteit met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen. Bij alle activiteiten dient daarom rekening te worden gehouden met een zekere variatie. Voor activiteiten met een grote variatie in productieprocessen is de letter D van 'divers' opgenomen. Deze activiteiten kunnen een groter variatie in milieubelasting vertonen. Dit dient per geval nader te worden bezien.

#### **7. Index voor verkeersaantrekkende werking: goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)**

Naast de genoemde milieuaspecten kan ook de verkeersaantrekkende werking van belang zijn voor de toelaatbaarheid van de activiteit op een bepaalde locatie. Dit aspect kan niet worden

vertaald naar afstanden, maar is weergegeven met een kwalitatieve index die loopt van 1 tot en met 3, met de volgende betekenis:

- 1: potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- 2: potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
- 3: potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking.

Daarbij is onderscheid gemaakt tussen goederenvervoer (G) en personenvervoer (P)

De index voor verkeersaantrekkende werking is van belang in combinatie met de verkeersontsluiting van en naar de inrichting. Het kan een indicator zijn voor eventuele verkeers- en parkeerhinder in de omgeving.

#### **8. Overige aandachtspunten: visuele hinder, bodemverontreiniging (B) en luchtverontreiniging (L)**

Het aspect visueel hinder is een indicator voor de visuele inpasbaarheid van activiteiten. Zo hebben hoge omvangrijke bedrijfsbouwwerken index 3 en kleine(re) kantoorgebouwen index 1. De bepaling van de index is subjectief en niet eenduidig. Het betreft slechts een signaalfunctie.

De index voor bodemverontreiniging (B) kan een hulpmiddel zijn bij de selectie van toelaatbare inrichting op gevoelige gronden, zoals bodembeschermingsgebieden. Deze index is opgenomen als een activiteit een verhoogde kans op bodemverontreiniging geeft, bijvoorbeeld door calamiteiten, incidenten of 'sluimerende' lekkages.

De uitstoot van schadelijke stoffen naar de lucht is niet te vertalen in een richtafstand die bij voorkeur tot woningen (of andere gevoelige locaties) in acht genomen zou moeten worden. Toch kan de uitstoot van schadelijke stoffen naar delucht in planologisch opzicht relevant zijn. Denk aan neerslag van geëmitteerde schadelijke stoffen op gevoelige bodems, gewassen en flora; bijvoorbeeld verzurende stoffen op natuurgebieden en zware metalen op groentes. Bij het gebruik van ontsmettings- en bestrijdingsmiddelen in de land- en tuinbouw doen zich in de praktijk regelmatig problemen voor met de afstand tot woningen. Bij activiteiten waar dit mogelijk relevant is, is de letter L van 'luchtverontreiniging' opgenomen.

#### **9. Gebruikte afkortingen**

De volgende afkortingen worden in de lijsten gebruikt, in aanvulling op de hiervoor genoemde en verklaarde afkortingen:

- : niet van toepassing of niet relevant
- < : kleiner dan
- > : groter
- = : gelijk aan
- cat. : categorie
- e.d. : en dergelijke
- kl. : klasse
- n.e.g. : niet elders genoemd
- o.c. : opslagcapaciteit
- p.c. : productiecapaciteit
- p.o. : productieoppervlak
- b.o. : bedrijfsoppervlak



v.c. : verwerkingscapaciteit  
u : uur  
d : dag  
w : week  
j : jaar

## **Bijlage 17 Bestemming Sport - stadion**