

Planologisch beleid 2011

Ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken



gemeente Doetinchem
vastgesteld bij raadsbesluit
van 6 januari 2011

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	DOELSTELLING	2
1.3	AANPAK	2
1.4	REIKWIJDTE.....	2
1.5	LEESWIJZER	3
2	PLANOLOGISCH BELEID 2011	5
2.1	HOOFDGEBOUWEN EN BIJBEHORENDE BOUWWERKEN	5
2.1.1	Begrippen	5
2.1.2	Gemeentelijke visie	5
2.2	ERKERS, TOEGANGSPARTIJEN EN OVERKAPPINGEN.....	8
2.2.1	Begrippen	8
2.2.2	Gemeentelijke visie	8
2.2.3	Beleidsregels.....	9
2.3	BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	10
2.3.1	Begrippen	10
2.3.2	Gemeentelijke visie	10
2.3.3	Beleidsregels.....	10
2.4	BEROEPEN EN BEDRIJVEN AAN HUIS	11
2.4.1	Begrippen	11
2.4.2	Gemeentelijke visie	11
2.4.3	Beleidsregels.....	12
2.5	MANTELZORG.....	14
2.5.1	Begrippen	14
2.5.2	Gemeentelijke visie	14
2.5.3	Beleidsregels.....	16
3	ZICHT OP UITVOERING	17
	BIJLAGEN	18
BIJLAGE 1	LIJST VAN AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN	18
BIJLAGE 2	LIJST VAN VRIJE BEROEPSBEOEFENAARS	21
BIJLAGE 3	OVERZICHT WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN PLANOLOGISCH BELEID 2009	22

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de tweede helft van 2010 is nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden tot versoepeling van het Planologisch beleid 2009. De werkgroep, die ook verantwoordelijk was voor het Planologisch beleid 2009, heeft de beleidsnotitie nog eens tegen het licht gehouden en een aantal versoepelingvoorstellen geformuleerd.

1.2 Doelstelling

De voorstellen tot versoepeling hebben betrekking op de bouw- en gebruiksvoorschriften voor zowel woningen als bijbehorende bouwwerken. Er is nadrukkelijk gekeken naar de toepassing in de praktijk. Een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten konden alleen met een binnen- of buitenplanse ontheffing worden gerealiseerd. Aangezien de meeste van die ontheffingen bijna altijd zonder slag of stoot werden verleend, is het voor de hand liggend die activiteiten in de toekomst “bij recht” (direct, zonder belangenafweging vooraf) te verlenen. Hierbij moet worden gedacht aan erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Voorts zijn er versoepelingen doorgevoerd voor woonruimte in bijbehorende bouwwerken, overkappingen, erfafscheidingen, beroepen en bedrijven aan huis en mantelzorg. In de bijlagen is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen ten opzichte van het Planologisch beleid 2009 (bijlage 3).

Bij de vaststelling van het Planologisch beleid 2009 heeft de gemeenteraad besloten de toepassing van de 10%-afwijking te beperken tot (goed gemotiveerde) uitzonderlijke gevallen, een ‘hardheidsclausule’ dus.

Dit blijft zo.

Met het Planologisch beleid 2011 ligt er een vernieuwde basis voor de regels voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planontwikkelingen. Alleen in uitzonderlijke gevallen, kan van de uitgangspunten van het Planologisch beleid 2011 worden afgeweken.

1.3 Aanpak

Een werkgroep heeft het Planologisch beleid 2009 onder de loep genomen. Dit is gebeurd vanuit de disciplines vergunningverlening, planologie, stedenbouw en wet- en regelgeving.

De opzet en indeling van het Planologisch beleid 2011 is niet noemenswaardig veranderd. De paragrafen 3.1 hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en 3.2 bouwgrenzen en –vlakken zijn samengevoegd. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om de tekst te vereenvoudigen en overbodige passages te schrappen.

Het Planologisch beleid is tevens afgestemd op de Wet algemene bepaling omgevingsrecht, die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.4 Reikwijdte

Het Planologisch beleid 2011 is in principe bedoeld voor situaties in de bebouwde kom, maar kan in sommige gevallen ook worden gebruikt als toetsingskader voor bouwplannen in het buitengebied.

Daarbij moet vooral worden gedacht aan het beleid voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven en het mantelzorgbeleid.

1.5 Leeswijzer

De notitie Planologisch beleid 2011 kent 3 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, doelstelling, aanpak en reikwijdte. In hoofdstuk 2 staat het Planologisch beleid beschreven. Verschillende thema's met betrekking tot woningen en bijbehorende bouwwerken komen daarin telkens aan bod aan de hand van de paragrafen Begrippen, Gemeentelijke visie en Beleidsregels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 3 kort geschetst op welke wijze het Planologisch beleid kan en moet doorwerken bij de opstelling van burgerbindende regels (bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen).

2 Planologisch beleid 2011

2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

2.1.1 Begrippen

Voor wat betreft de begripsomschrijving is aangesloten bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

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

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

Er is sprake van een **aangebouwd bijbehorend bouwwerk**, als het bouwwerk in kwestie met minimaal één gevel tegen de gevel van het hoofdgebouw is gebouwd. Dit op een zodanige wijze dat een rechtstreekse – voor mensen toegankelijke - interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is.

Een **bouwvlak** is een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop volgens de bestemmingsregels hoofd- en bijbehorende bouwwerken, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

De **naar de weg gekeerde bouwgrens** (voorgevelrooilijn) is een grens van een bouwvlak, gekeerd naar de weg, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens bestemmingsregels toegelaten.

De **van de weg afgekeerde bouwgrens** (achtergevelrooilijn) is een grens van een bouwvlak evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens. Deze grens mag niet door het hoofdgebouw worden overschreden, tenzij de bestemmingsregels dit toestaan.

2.1.2 Gemeentelijke visie

Hoofdgebouwen

situering

Hoofdgebouwen (woningen) moeten in een bouwvlak worden gerealiseerd.

De bouwvlakdiepte is bij rijwoningen in principe 13 m en bij vrijstaande en dubbele woningen 15 m. Voorwaarde is wel, dat er een afstand van minimaal 8 meter is tussen (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn) en de achterste perceelsgrens. In situaties, waarbij de achterste perceelsgrens niet evenwijdig loopt aan (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (bijvoorbeeld een 'schuin lopende' perceelsgrens), moet maatwerk te worden geleverd en is eventuele medewerking aan een uitbreidingsplan afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie ter plekke. Medewerking kan in dat geval slechts worden verleend met behulp van een buitenplanse afwijking.afstand tot zijdelingse perceelsgrens

Hoofdgebouwen moeten in principe minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Langs openbaar gebied kan echter 2 meter voldoende zijn. De grond(en) in kwestie dragen dan de bestemming "Groen", "Natuur", "Water", "Verkeer" of een vergelijkbare bestemming. Dit is acceptabel omdat de openheid opzij van de bebouwing is gegarandeerd.

Er ontstaat dan geen aaneengesloten bebouwing. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels om het bouwen buiten het bouwvlak mogelijk te maken.

Goot- en bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is in principe 6 respectievelijk 10 m. Als er sprake is van een bijzondere bouwstijl (bijvoorbeeld in de wijk Wonninkhage), dan worden in het bestemmingsplan afwijkende hoogtenormen opgenomen (maatwerk).

voorgevelbreedte

Om in de toekomst levensloopbestendige woningen mogelijk te maken is er ruimte nodig in de woning. Daartoe moet de woning in elk geval een minimale voorgevelbreedte van 6 m hebben. Deze eis geldt voor zowel nieuwbouw als vervangende nieuwbouw.

Bijbehorende bouwwerken

situering

In het bestemmingsplan is een bouwperceel meestal verdeeld in twee bestemmingsvlakken: “Wonen” en “Tuin”. De bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) kunnen normaalgesproken alleen op grond met de bestemming “Wonen” worden gerealiseerd, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Met ‘voorkant’ wordt hier de voorgevel van het hoofdgebouw bedoeld en niet de voorzijde van bijvoorbeeld een erker of een toegangspartij. De voortuin moet in principe vrij blijven van bijbehorende bouwwerken. Er geldt echter een uitzondering voor erkers, toegangspartijen en overkappingen (zie paragraaf 2.2). Voor de rest kunnen slechts zogenaamde andere bouwwerken geen gebouwen zijnde in de voortuin worden gerealiseerd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een pergola.

Bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

Bij hoekwoningen moet meestal maatwerk worden geleverd. Dat gebeurt in het bestemmingsplan in kwestie.

maatvoering

Per woning mag een oppervlakte van maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Als de bouw mogelijkheden ‘bij recht’ voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de bouw van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de genoemde oppervlakenorm.

De gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag echter nooit meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte van het totale bouwperceel in de bestemming “Wonen”, het bouwvlak niet meegerekend.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt een goothoogte van maximaal 3 meter. Als een bijbehorend bouwwerk wordt aangebouwd aan een hoofdgebouw, geldt als goothoogte maximaal de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van dat gebouw, verhoogd met 30 cm (voor de dakconstructie). De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 meter zijn.

gebruik als woonruimte

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonruimte. Daarbij mag (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouw grens worden overschreden. Uit oogpunt van privacy moet bij bouwwerken *buiten* het bouwvlak wel een afstand van minimaal 8 m in acht genomen te worden tussen woonruimte en de achterste perceelsgrens. Van deze bepaling kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken tot een afstand van minimaal 3 meter uit de achterste perceelsgrens. Een afwijking kan uitsluitend worden verleend als op de aangrenzende grond(en), ter hoogte van het geplande bijbehorende bouwwerk, geen woningbouw mogelijk is omdat daarop op grond van het geldende bestemmingsplan een groen-, natuur-, water,

verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming rust. Bij een schuinslopende perceelsgrens geldt maatwerk.

De bouwvoorschriften voor bijbehorende bouwwerken zijn in deze gevallen onverminderd van toepassing.

Wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

2.1.3 Beleidsregels

Hoofdgebouwen

1. in het bouwvlak (standaarddiepte 13 m bij rijwoningen en 15 m bij vrijstaande en dubbele woningen, mits minimaal 8 m uit de achterste perceelsgrens);
2. 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens; afwijking mogelijk tot 2 m van de zijdelingse perceelsgrens ingeval het bouwperceel grenst aan (openbaar) gebied met de bestemming "Groen", "Natuur", "Water", "Verkeer" of een daarmee vergelijkbare bestemming;
3. goot- en bouwhoogte standaard 6 respectievelijk 10 m; als sprake is van een bijzondere bouwstijl gelden afwijkende hoogtenormen;
4. bij (vervangende) nieuwbouw van een woning moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

Bijbehorende bouwwerken

1. op grond met de bestemming "Wonen" zowel binnen als buiten het bouwvlak;
2. minimaal 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw;
3. per woning maximaal 100 m², mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 50% van de totale oppervlakte van het bouwperceel in de bestemming "Wonen", met bouwvlak niet meegerekend;
4. indien de bouwmogelijkheden hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mag de onbenutte ruimte worden gebruikt voor bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder 3. genoemde oppervlakenorm;
5. mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd;
6. goothoogte maximaal 3 m; bij aanbouw aan een hoofdgebouw geldt als goothoogte de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer + 30 cm;
7. bouwhoogte maximaal 6 m;
8. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als woonruimte, mits buiten het bouwvlak een afstand van minimaal 8 m in acht wordt genomen tot achterste perceelsgrens;
9. van de onder 8. genoemde 8 m-norm kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken tot 3 m, als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van het geplande woonruimte een bestemming "Groen", "Natuur", "Water", "Verkeer" of een daarmee vergelijkbare bestemming heeft.

2.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

2.2.1 Begrippen

Erkers, toegangspartijen en overkappingen zijn bijbehorende bouwwerken. Zij kunnen op grond met de bestemming “Wonen” worden gerealiseerd. In sommige gevallen kunnen zij echter ook op grond met de bestemming “Tuin” worden gebouwd.

Een **erker** of een uitgebouwd venster is een in plattegrond rechthoekige, veelhoekige of halfronde uitbreiding van een ruimte in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met de bedoelde ruimte. De buitenzijde bestaat uit (een borstwering en) raamconstructies (wanden die grotendeels bestaan uit glas).

Een **toegangspartij** of een uitgebouwd toegang is een uitbreiding van de toegangsruimte (hal) van een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en al dan niet in open verbinding staat met die ruimte.

Een **overkapping** is een bouwwerk met een open constructie op een bouwperceel.

2.2.2 Gemeentelijke visie

Erkers en toegangspartijen

De erker/toegangspartij moet qua omvang en vormgeving duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Het bouwwerk moet daarom aan de volgende eisen voldoen.

Een erker of toegangspartij mag maximaal 1.50 m diep zijn. Voorts mag de bouwhoogte maximaal 3 meter zijn. Om esthetische redenen mag de erker/toegangspartij nooit hoger zijn dan de bovenkant van eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw, vermeerderd met 30 cm (voor de dakconstructie). Tot slot mag het bouwwerk maximaal 50% van de breedte van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.

In hoeksituaties, waarbij aan twee zijden van de woning de bestemming ‘Tuin’ geldt, kunnen desgewenst twee erkers worden geplaatst.

Overkappingen

Voor een overkapping (veelal gebruikt als carport) geldt dat deze onder bepaalde voorwaarden ook mag worden gebouwd naast en vóór de woning, op plekken waar normaalgesproken geen bijbehorende bouwwerken (‘bijgebouwen’) zijn toegestaan. Het gaat dan meestal om gronden met de bestemming “Tuin”. Een overkapping is er toelaatbaar vanwege het open karakter. Een overkapping mag daarom maximaal drie wanden hebben. En die wanden mogen uitsluitend worden gevormd door bestaande constructies. We moeten hierbij bijvoorbeeld denken aan een zijgevel van een woning, een voorgevel van een garage/berging of een erfafscheiding. Een overkapping kan en mag dus nooit ‘eigen’ wanden hebben. Een vrijstaande overkapping is dus geheel open.

Een overkapping mag een oppervlakte hebben van maximaal 30 m², met dien verstande dat in de bestemming “Tuin” een bebouwingspercentage geldt van 50%. Het bouwperceelsgedeelte met deze bestemming mag dus maximaal voor de helft worden bebouwd. De oppervlakte van een overkapping binnen de bestemming “Wonen” telt gewoon mee met de per woning toelaatbare oppervlakenorm van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken. De oppervlakte van een overkapping in de bestemming “Tuin” gaat niet ten koste van deze oppervlakenorm.

Voor een overkapping geldt een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 3,50 m. Deze hoogte is veelal voldoende om een caravan of een camper te kunnen stallen.) Als de overkapping wordt aangebouwd aan een bestaand gebouw, dan gelden afwijkende hoogtenormen.

Wordt een overkapping aangebouwd aan een hoofdgebouw (woning), dan geldt als maximale goothoogte de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van dat gebouw, vermeerderd met 30 cm. Als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, dan geldt de goothoogte van dat bouwwerk als maximum goothoogte. Als in de bovengeschetste gevallen de goothoogte hoger wordt dan 3 m, dan geldt een bouwhoogte die 50 cm ligt boven de 'nieuwe' goothoogte.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken tot een bouwhoogte van 6 m. Afwijken kan alleen in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend als de situatie ter plaatse (grootte en situering van het bouwperceel, omvang van de woning en afstand tot de openbare ruimte) er zich voor leent. Een overkapping mag tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

2.2.3 Beleidsregels

Erkers en toegangspartijen

1. in de bestemming "Wonen", in de zone naast en vóór de woning waar geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan én in de bestemming "Tuin";
2. maximaal 1.50 m diep;
3. bouwhoogte maximaal 3 m, maar nooit hoger dan de bovenkant van eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 30 cm;
4. maximaal 50% van de breedte van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw.

Overkappingen

1. in de bestemming "Wonen" én in de zone naast en vóór de woning waar geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan (meestal de bestemming "Tuin");
2. maximaal drie wanden van uitsluitend bestaande constructies;
3. oppervlakte:
 - a) in de bestemming "Tuin": maximaal 30 m² met een bebouwingspercentage van 50% van dit bouwperceelsgedeelte;
 - b) in de bestemming "Wonen": de oppervlakenorm van bijbehorende bouwwerken (100 m²);
4. goothoogte maximaal 3 m, tenzij
 - a) wordt aangebouwd aan een hoofdgebouw, dan geldt als goothoogte de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van dat gebouw + 30 cm;
 - b) wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, dan geldt de goothoogte van dat bouwwerk;
5. bouwhoogte maximaal 3.50 m, tenzij
 - a) wordt aangebouwd aan een bijbehorende bouwwerk, dan geldt de een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de 'nieuwe goothoogte (zie 4b);
 - b) sprake is van een uitzonderlijke geval en de situatie ter plaatse zich daarvoor leent), dan geldt een afwijkingsmogelijkheid tot 6 m;
6. mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

2.3.1 Begrippen

Een **gebouw** is elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (*begripsomschrijving uit de Woningwet*);

Een **ander bouwwerk** is een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Een **bouwwerk** is elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren (*begripsomschrijving uit de modelbouwverordening*).

2.3.2 Gemeentelijke visie

Een bouwperceel voor een woning kent in de regel twee bestemmingen:

- een bestemming “Wonen” waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en
- een bestemming “Tuin” waar slechts erkers, toegangspartijen en overkappingen zijn toegestaan.

Op het gehele bouwperceel zijn andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, die tot op de erfgrans mogen worden geplaatst. Het gaat dan onder andere om erfafscheidingen (schuttingen e.d.).

Ook hier is weer het onderscheid tussen de bestemming “Wonen” en “Tuin” van belang. Erfafscheidingen op grond met de bestemming “Tuin” mogen een bouwhoogte van maximaal 1 m hebben; erfafscheidingen in de bestemming “Wonen” maximaal 3 m.

De laatstgenoemde hoogtenorm sluit aan op de maximale goothoogte van bijbehorende bouwwerken).

2.3.3 Beleidsregels

Erfafscheidingen met een bouwhoogte van maximaal:

- a) 1 m in de bestemming “Tuin”;
- b) 3 m in de bestemming “Wonen”.

2.4 Beroepen en bedrijven aan huis

2.4.1 Begrippen

Een **vrije beroepsbeoefenaar** is iemand die wordt ingehuurd om zijn individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten. Dit houdt in dat hij voor zijn werkzaamheden niet een ander in zijn plaats mag sturen. Een bedrijfsbeoefenaar mag dat wel. Vrije beroepen zijn beroepen die zelfstandig worden beoefend, dat wil zeggen voor eigen rekening en risico. Het begrip vrije beroep is moeilijk precies te definiëren. In de praktijk komt het er op neer dat het om beroepen gaat die iedereen met de vereiste kennis en vooropleiding zelfstandig kan beoefenen.

In veel gevallen gaat het om een vorm van (intellectuele) dienstverlening, zoals advocaten, notarissen en makelaars die aanbieden. Daarnaast beoefenen bijvoorbeeld ook vertalers, architecten, kunstenaars en huisartsen een vrij beroep.

Een **aan huis gebonden beroep** is een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Onder aan huis gebonden beroepen vallen bijvoorbeeld diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, verzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch vlak, als ook kinderopvang (gastouderschap; niet kinderdagverblijven). De traditionele vrije beroepen maken vanzelfsprekend ook deel uit van deze groep.

Bij een **aan huis gebonden bedrijf** gaat het om het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouw(en), met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

2.4.2 Gemeentelijke visie

Stimulerend beleid

De gemeente Doetinchem biedt ruimte aan ontwikkelingen voor de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis. Deze ontwikkelingen doorbreken de eenzijdigheid en zorgen voor levendigheid en kwaliteit in de woongebieden. Door ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijvigheid wordt de wijk economie versterkt, de deelname aan het arbeidsproces gestimuleerd en het woon-werkverkeer teruggedrongen. Kortom redenen genoeg om als gemeente een stimulerend beleid te voeren. Het gaat hierbij in principe om eenmansbedrijfjes. De beoefenaar van het aan huis gebonden beroep of bedrijf moet ook de gebruiker van de woning zijn.

jurisprudentie

De bedrijvigheid in de woonomgeving kan worden onderverdeeld in de traditionele vrije beroepen en de aan huis gebonden beroepen en bedrijven. In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie wonen. Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor de vrije beroepen is geen procedure nodig op grond van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) of Wet ruimtelijke ordening (Wro), zolang de beroepsuitoefening plaatsvindt in de woningen de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden.

Passend in de woonomgeving

De komst van deze functies mag echter geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Met andere woorden er mag geen onacceptabele hinder ontstaan voor de omwonenden. Daarom is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In principe zijn uitsluitend beroepen of bedrijven uit de categorie 1 en 2 toelaatbaar.

Dit zijn bedrijfsvormen die, als het gaat om milieuhinder, passend zijn in de woonomgeving. Dit is de basis geweest voor de samenstelling van de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven, die als bijlage is opgenomen (bijlage 1).

Ook beroepen of bedrijven die naar aard, omvang en hinder hiermee gelijk te stellen zijn, zijn toelaatbaar. Hiervoor zal in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen. Voor het gemak is ook een lijst van vrije beroepsbeoefenaars is als bijlage opgenomen (bijlage 2). Een beroep dat hier niet op voorkomt geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders kan aantonen.

De functie mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling. Er mag niet onevenredig veel extra verkeer worden aangetrokken. Ook mag er geen nadelige invloed zijn op de parkeerbalans, wat betekent dat zoveel mogelijk op eigen terrein moet worden geparkeerd. Ook mag er geen sprake zijn van detailhandel. Een uitzondering hierop is detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde producten (zoals sieraden of producten van pottenbakker of glasblazer), dan wel in producten direct verband houden met het ter plaatse uitgeoefende aan huis gebonden beroep of bedrijf. Tot slot mogen geen werkzaamheden of activiteiten activiteiten in de openlucht plaatsvinden of sprake zijn van buitenopslag.

In de woning en de bijbehorende bouwwerken

Het aan huis gebonden beroep of bedrijf mag in een woning en de eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden uitgeoefend. Om afsplitsing en daarmee verzelfstandiging van het beroep/bedrijf te voorkomen mogen geen vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden benut.

De woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin de belangrijkste functie blijven. Daarom mag maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor het beroep/bedrijf worden gebruikt. Bij de berekening van dit percentage moet worden uitgegaan van alle ruimte, waar volgens het bestemmingsplan de woonfunctie is toegestaan. Ook woningen op gronden met een andere bestemming dan "Wonen" kunnen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf. Denk bijvoorbeeld aan een bedrijfswoning op een bedrijventerrein.

Behoud van privacy

Voor de aan huis gebonden beroepen en bedrijven in aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt hetzelfde als voor het gebruik van deze bouwwerken voor de woonfunctie. De bouwwerken mogen alleen worden gebruikt, als een afstand van minimaal 8 meter tot de achterste perceelsgrens in acht wordt genomen Dit is met name om de privacy van de (achter)buren te verzekeren en eventuele overlast tot en minimum te beperken. Net als bij de bewoning van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is er de mogelijkheid om van deze regel af te wijken. Als het bouwperceel grenst aan openbaar terrein, mogen bijbehorende bouwwerken voor aan huis gebonden beroepen/bedrijven worden gebouwd en gebruikt tot 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens.

Het gaat dan meestal om gronden met de bestemming "Groen", "Natuur", "Water", "Verkeer" of een daarmee vergelijkbare bestemming.

Verder zijn alleen onverlichte reclame-uitingen toegestaan.

De in bestemmingsplan, Bouwbesluit en bouwverordening opgenomen bouwregels, die gelden voor woningen en bijbehorende bouwwerken, blijven onverminderd van toepassing.

2.4.3 Beleidsregels

Beroepen en bedrijven aan huis

1. in een woning en in *aangebouwde* bijbehorende bouwwerken, waarin de woonfunctie is toegestaan (zie paragraaf 2.1);
2. in principe alleen eenmansbedrijfjes;
3. de gebruiker van de woning is ook degene die het aan huisgebonden beroep of bedrijf uitoefent;
4. de totale beroeps-/bedrijfsruimte mag maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte beslaan van de woning plus de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, waarin een woonfunctie is toegestaan;
5. bouwregels in het geldend bestemmingsplan, Bouwbesluit en bouwverordening blijven onverminderd van toepassing;
6. alleen beroepen of bedrijven die zijn opgenomen op de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven (bijlage I) zijn toegelaten; beroepen en bedrijven die naar aard, omvang en hinder vergelijkbaar zijn, zijn uitsluitend met een afwijking mogelijk;
7. er mag niet onevenredig veel extra verkeer worden aangetrokken;
8. parkeren bij voorkeur op eigen terrein;
9. geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse gemaakte producten, dan wel producten die een directe relatie hebben met het aan huis gebonden beroep of bedrijf dat ter plaatse wordt uitgeoefend;
10. geen werkzaamheden, activiteiten of opslag in de openlucht;
11. alleen onverlichte reclame-uitingen;
12. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur.

2.5 Mantelzorg

2.5.1 Begrippen

Onder **mantelzorg** wordt verstaan het bieden van zorg aan iedereen die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband (dus niet professioneel).

Inwoning is een vorm van huisvesting in een bestaande woning en/of de bijbehorende bouwwerken, dat op grond van het bestemmingsplan bij recht is toegestaan.

Afhankelijke woonruimte is deel van de woning, of een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oopunt van mantelzorg is gehuisvest.

2.5.2 Gemeentelijke visie

Doelgroep

De doelgroep die aanspraak kan maken op deze regeling is de groep mensen, die alleen met mantelzorg (nog) 'zelfstandig' kunnen wonen. Mensen kunnen hierdoor 'thuis' blijven wonen en hoeven niet naar (bijvoorbeeld) een verzorgingstehuis.

Er hoeft niet per sé sprake te zijn van een de ouder-kind-relatie. Ook een leeftijdsgrens is niet vereist. Om 'wildgroei' te voorkomen, is de regeling beperkt tot gevallen waarbij er een familiale relatie is tussen zorggever (veelal hoofdbewoner van de woning) en de zorgontvanger.

Een verklaring van een arts, niet zijnde de huisarts, moet de behoefte of noodzaak van mantelzorg aantonen.

Inwoning

De voorkeur gaat uit naar vormen van huisvesting in een bestaande woning: inwoning.

Bestemmingsplannen staan inwoning toe. Bij inwoning is en blijft er sprake van één huishouden in een woongebouw, dat op grond van het bestemmingsplan bestemd is als "Wonen". Ingeval van inwoning is er veelal sprake van een eigen zit/slaapkamer. Door de mogelijkheden voor aan- en uitbouw optimaal te benutten (zoals elders in dit Planologisch beleid 2011 beschreven) kan inwoning in veel gevallen vrij eenvoudig en snel een oplossing bieden aan de behoefte van (veelal tijdelijke) huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

Afhankelijke woonruimte

In de praktijk blijkt in toenemende mate behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige woonvorm in een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw). Veelal is er dan ook de wens om meer voorzieningen, zoals een eigen badkamer en/of toilet. Ook dit is mogelijk.

In ruimtelijke, maar ook juridische zin is het uitgangspunt dat er sprake is en blijft van één huishouden in één wooncomplex. Er kan en mag geen tweede zelfstandige wooneenheid of woning ontstaan.

Daarom spreken we van *afhankelijke woonruimte*.

De extra woonruimte, die wordt gecreëerd, moet afhankelijk te zijn van het hoofdgebouw, de bestaande woning.

Fysieke mogelijkheden

In het bestemmingsplan is de woonfunctie in eerste instantie beperkt tot het hoofdgebouw. Het is echter mogelijk ook een deel van deze functie onder te brengen in de bijbehorende bouwwerken.

Een voorwaarde hierbij is dat een afstand van minimaal 8 m tussen het bouwwerk met de woonfunctie en de achterste perceelgrens in acht moet worden genomen.

Deze beperking is opgenomen om de privacy voor de achterburen zoveel mogelijk te waarborgen en eventueel overlast tot een minimum te beperken.

Deze mogelijkheden tot uitbreiding van de 'normale' woonruimte kunnen uiteraard ook in het kader van de mantelzorg worden benut.

In bijzondere omstandigheden kan het gewenst of zelfs noodzakelijk zijn dat zelfs de 'woonruimte-vrije' strook van 8 m wordt gebruikt. Hiervan kan sprake zijn als de voorhanden zijnde mogelijkheden geen soelaas bieden of vanuit kostenoverwegingen het gebruik van een bestaand bouwwerk in de 8 m-zone het enige alternatief is. Burgemeester en wethouders kunnen in dat geval medewerking verlenen met een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1a onder 2 Wabo).

In principe biedt het Planologisch beleid 2011 voldoende mogelijkheden voor het creëren van extra woonruimte. Een oppervlakte van circa 50 m² (vergelijkbaar met een kleine recreatiewoning) lijkt daarbij alleszins redelijk. In lijn van de redenering van dit Planologisch beleid moet deze oppervlakte afgetrokken te worden van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning (maximaal 100 m²). Desgewenst kan deze capaciteit volledig worden gebruikt als (afhankelijke) woonruimte.

Vrijstaande bouwwerken

Het planologisch beleid biedt ook mogelijkheden voor afhankelijke woonruimte in een vrijstaand gebouw. Het gaat hier in eerste instantie om vrijstaande bijbehorende bouwwerken. De markt biedt verplaatsbare (prefab) mantelzorgwoningen aan van 50 – 54 m². Deze kunnen ook als bijbehorend bouwwerk bij een woning worden geplaatst, omdat het om afhankelijke woonruimte gaat.

In de regel moet de oppervlakenorm voor bijbehorende bouwwerken (100 m²) voldoende zijn.

Slechts in uitzonderlijke gevallen, kan hiervan worden afgeweken.

Om de ruimtelijke eenheid met de 'hoofdwoning' te bewaken moet dit bouwwerk binnen een straal van 10 m van de dichtstbijzijnde achter- of zijgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Uiteraard kan een mantelzorgwoning alleen worden gebouwd op grond die de bestemming "Wonen" draagt of een andersoortige bestemming waar een woning (bijvoorbeeld een bedrijfswoning) is toegestaan.

Medewerking aan woonruimte in vrijstaande gebouwen kan alleen worden verleend met behulp van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1a onder 2 Wabo).

Mantelzorg in het buitengebied

In het buitengebied zijn er in de regel meer mogelijkheden dan in de bebouwde kom. Er is niet alleen meer ruimte (groter erf), maar er is ook veelal meer bebouwing (aangebouwd en vrijstaand) aanwezig. Ook hier kan – als er geen alternatief is - onder dezelfde voorwaarden als in de bebouwde kom een prefab mantelzorgwoning worden geplaatst.

In alle gevallen is van belang, dat de in bestemmingsplan, Bouwbesluit en bouwverordening opgenomen bouwregels, die gelden voor woning en bijbehorende bouwwerken, onverminderd van toepassing blijven.

Beëindiging mantelzorg

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 in elk geval dat wanneer sprake is van een vrijstaande mantelzorgwoning, deze moet worden verwijderd.

2.5.3 Beleidsregels

Mantelzorg

1. er is een familiale relatie tussen de zorggever en de zorgontvanger;
2. een onafhankelijke doktersverklaring is vereist;
3. woonruimte voor mantelzorg mag worden gerealiseerd in de woning;
4. woonruimte voor mantelzorg mag ook worden gerealiseerd in bestaande of nieuwe bijbehorende bouwwerken tot 8 m uit de achterste perceelsgrens;
5. de onder 4. genoemde 8 m-norm kan met een afwijking worden teruggebracht tot 3 m, als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van het geplande woonruimte een groen-, natuur-, water- verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
6. in bijzondere omstandigheden – als er geen alternatieven zijn - kan met een afwijking van het bestemmingsplan woonruimte voor mantelzorg in een bestaand of nieuw bijbehorend bouwwerk worden gecreëerd tot op de achterste perceelsgrens;
7. woonruimte voor mantelzorg kan ook worden gerealiseerd in vrijstaande bijbehorende bouwwerken, waar onder verplaatsbare (prefab) mantelzorgwoningen, mits:
 - a) er sprake is van een ruimtelijke eenheid met de 'hoofdwoning' (bouwwerk binnen een straal van 10 m van de dichtstbijzijnde achter- of zijgevel van het hoofdgebouw);
 - b) met goed gevolg een procedure voor een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan is doorlopen;
8. de oppervlakte van woonruimte voor mantelzorg gaat ten koste van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning (100 m²);
9. in uitzonderlijke gevallen mag met een afwijking van het bestemmingsplan de onder 8. genoemde oppervlakenorm worden overschreden;
10. in alle gevallen moet sprake zijn van 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan
11. bouwregels in het vigerende bestemmingsplan, Bouwbesluit en bouwverordening blijven onverminderd van toepassing;

3 Zicht op uitvoering

Met de opstelling van dit Planologisch beleid 2011 is gekomen tot een versoepeling van de beleidsregels ten opzichte van het Planologisch beleid 2009.

Na vaststelling en afkondiging van dit beleid kunnen de hierin vastgelegde beleidsregels direct gehanteerd worden bij de behandeling van verzoeken om buitenplanse afwijking (artikel 2.12 Wabo) en verzoeken om bestemmingsplanherziening.

Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk wanneer maatwerk noodzakelijk blijkt. De afwijking moet echter goed worden gemotiveerd in een ruimtelijke onderbouwing of de toelichting op een bestemmingsplan.

Het Planologisch beleid 2011 is geen juridisch kader voor de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen. Dit is pas het geval op het moment dat de geldende bestemmingsplannen in overeenstemming zijn gebracht met dit beleid. Dat kan gebeuren bij de actualisatie van een bestemmingsplan of door middel van een parapluherziening voor alle relevante plannen tegelijk. De laatstgenoemde optie verdient uit oogpunt van rechtsgelijkheid de voorkeur.

Bijlagen

Bijlage I Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

bron: Bedrijven en milieuzonering VNG (editie 2009)

SBI-code	Omschrijving																			
15																				
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.																			
18																				
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)																			
20																				
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkbedrijven																			
22																				
221	Uitgeverijen (kantoren)																			
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen																			
2223	Grafische afwerking																			
2223	Binderijen																			
2224	Grafische reproductie en zetten																			
2225	Overige grafische activiteiten																			
223	Reproductiebedrijven opgenomen media																			
33																				
33	Vervaardigen van medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie																			
36																				
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²																			
362	Vervaardiging van munten, sieraden e.d.																			
363	Vervaardigen van muziekinstrumenten																			
51																				
511	Handelsbemiddeling (kantoren)																			
52																				
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's,																			

SBI-code	Omschrijving																			
	motors, bromfietsen en scooters)																			
55																				
5511, 5512	Pensions																			
5552	Cateringbedrijven																			
61, 62																				
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)																			
63																				
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)																			
633	Reisorganisaties																			
634	Expeditiebedrijven, cargadoors (kantoren)																			
64																				
641	Post- en koeriersdiensten																			
65, 66, 67																				
65, 66, 67	Banken en verzekeringsbedrijven																			
70																				
70	Verhuur van en handel in onroerend goed																			
72																				
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.																			
73																				
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk																			
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek																			
74																				
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren																			
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales																			
85																				
8512 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven																			

853	Kinderopvang (gastouderschap)																			
91																				
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)																			
92																				
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)																			
9251, 9252	Ateliers, e.d.																			
93																				
9301.3	Wasverzendinrichtingen																			
9301.3	Wasserettes, wassalons																			
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten																			
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.																			

Bijlage 2 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

lijst van vrije beroepen op grond van de Handelsregisterwet

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

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

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

Bijlage 3 Overzicht wijzigingen ten opzichte van Planologisch beleid 2009

Planologisch beleid 2009	Planologisch beleid 2011
<p>Bijgebouwen <i>Huidige bepaling</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning. 2. Woonruimte in bijgebouwen tot maximaal 3 m achter de van de weg af gekeerde bouwgrens, mits minimaal 8 m tot de achterste (bouw)perceelsgrens overblijft. 	<p>Bijbehorende bouwwerken <i>Voorstel</i> Ad 1. Op 1 m achter de voorkant van de woning. <i>Motivatie</i> Deze nieuwe afstandsnorm sluit aan bij de Wabo (vergunningvrije bouwwerken). Hierdoor is er meer uniformiteit en minder kans op verwarring. Ad 2. Woonruimte in bijbehorende bouwwerken, mits minimaal 8 m tot de achterste perceelsgrens in acht wordt genomen. <i>Motivatie</i> De 3 m-bepaling is onnodig beperkend. Voor de privacy is de 8 m-norm voldoende.</p>
<p>Erkers, toegangspartijen <i>Huidige bepaling</i> Alleen met ontheffing.</p>	<p>Erkers, toegangspartijen <i>Voorstel</i> Bij recht. <i>Motivatie</i> In de praktijk blijken in feite alle bouwplannen te worden gehonoreerd. Een belangenafweging vooraf is dus overbodig. De vergunning kan direct worden verleend.</p>
<p>Overkappingen <i>Huidige bepaling</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Alleen met ontheffing. 2. Oppervlakte maximaal 20 m² met bebouwingspercentage van 50%. 3. Bouwhoogte maximaal 3 m. 	<p>Overkappingen <i>Voorstel</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bij recht. 2. Oppervlakte maximaal 30 m² met bebouwingspercentage van 50%. 3. Goothoogte maximaal 3 m en bouwhoogte maximaal 3.50 m met afwijkingmogelijkheid tot 6 m. <p><i>Motivatie</i> Ad 1. In de praktijk blijken in feite alle bouwplannen te worden gehonoreerd. Een belangenafweging vooraf is dus overbodig. De vergunning kan direct worden verleend. Ad 2 en 3. Er is een toenemende behoefte aan grotere en hogere overkappingen (carports), vanwege de aanschaf van grotere auto's en/of de stalling van caravans en campers. Voorts sluiten de hoogtenormen aan bij die voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Hierdoor is er meer uniformiteit en minder kans op verwarring.</p>

<p>Erfafscheidingen <i>Huidige bepaling</i> Geen regeling in Planologisch Beleid. In bestemmingsplannen op gronden met bestemming “Wonen” geldt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bouwhoogte maximaal 2 m; 2. tot 3 m achter de voorgevel van de woning. 	<p>Erfafscheidingen <i>Voorstel</i> Op gronden met bestemming “Wonen”:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. bouwhoogte maximaal 3 m; 2. tot 1 m achter de voorkant van de woning. <p><i>Motivatie</i> Ad 1. De nieuwe hoogtenorm voorziet in een behoefte en sluit aan bij de goot-hoogtenorm voor bijbehorende bouw-werken en overkappingen (ook 3 m). Hierdoor is er meer uniformiteit en minder kans op verwarring. Ad 2. Deze nieuwe afstandsnorm sluit aan bij de Wabo (vergunningvrije bouw-werken). Hierdoor is er meer uniformiteit en minder kans op verwarring.</p>
<p>Beroepen en bedrijven aan huis <i>Huidige bepaling</i> De totale beroepsruimte mag niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning* beslaan, met een maximum van 50 m2 indien het geen vrij beroep betreft.</p> <p>* hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, die als woonruimte mogen worden gebruikt</p>	<p>Beroepen en bedrijven aan huis <i>Voorstel</i> De totale beroeps- of bedrijfsruimte mag niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning* beslaan.</p> <p><i>Motivatie</i> De noodzaak om nog vast te houden aan een onderscheid qua ‘bedrijfsruimte’ tussen vrije beroepen en overige beroepen en bedrijven aan huis is vervallen. De realisatie van beroeps- en bedrijfsruimte aan huis lijkt algemeen geaccepteerd, ook wanneer het geen vrij beroep betreft. In de praktijk blijkt ook de ruimtelijke uitstraling veelal vergelijkbaar. De handhaving is bovendien lastig. De oppervlakenorm van 50 m2 voor de niet vrije beroepen kan dan ook worden geschrapt, waardoor slechts de eis blijft bestaan dat de woonfunctie moet overheersen (minimaal 60%).</p> <p>* hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die als woonruimte mogen worden gebruikt</p>
<p>Mantelzorg <i>Huidige bepaling</i> Afhankelijke woonruimte in principe alleen in aangebouwde bijgebouwen.</p>	<p>Mantelzorg <i>Voorstel</i> Afhankelijke woonruimte ook in vrijstaande bijbehorende bouwwerken w.o. de verplaatsbare (prefab) mantelzorgwoning.</p>
<p>Algemeen In het PB 2009 worden verouderde begrippen en artikelen uit de Wro gehanteerd.</p>	<p>Algemeen PB 2011 is aangepast aan de terminologie uit Wabo.</p>