

Plan: Norman Belvealstraat 2009 - 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)  
Status: ontwerp  
Plantype: bestemmingsplan  
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50B224A-0003

## Artikel 3 Wonen

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend in de vorm van:

1. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
2. bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' en met uitzondering van voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- en thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;

b. tuinen en erven;

c. nutsvoorzieningen;

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

### 3.2 Bouwregels

#### 3.2.1 Algemeen

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

#### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gelden de weergegeven maximaal aantal wooneenheden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' maximaal 4 woningen aaneen mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' gelden de weergegeven maximale goot- en bouwhoogte;
- e. de voorgevel bij woningen als bedoeld in lid 3.1 sub a, nummers 1 t/m 3, moet minimaal 6 m bedragen.

### **3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen**

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak, niet meer dan 50 % bedraagt;
- b. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijgebouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- f. in geval van een bijgebouw met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijgebouw bedragen.

### **3.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde bij a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

## **3.3 Nadere eisen**

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

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

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## **3.4 Afwijken van de bouwregels**

### **3.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub a voor het (gedeeltelijk) bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

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

#### **3.4.2 Voorgevelbreedte**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevel tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 3.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

#### **3.4.3 Overkappingen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 sub c voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. het bouwperceelgedeelte waar de overkapping wordt gebouwd voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- d. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

#### **3.4.4 Erkers/toegangspartijen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub c voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde of zijkant van de woning met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

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

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; ingeval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de van de weg afgekeerde bouwgrens en de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen", dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;

- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### **3.5.2 Aangebouwde bijgebouwen**

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrans worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak met een woonfunctie.

### **3.5.3 Vrijstaande bijgebouwen**

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

## **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.6.1 Aangebouwde bijgebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 3.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het aangebouwde bijgebouw en de van de weg afgekeerde perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

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

## **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **3.7.1 Tuin**

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

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijk uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.