

Artikel 5 Centrum

Plan: Oosseld en Wijnbergen - 2013
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R20B001A-0003

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen;
- b. (commerciële) dienstverlening, niet zijnde kantoren;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- d. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken
- e. horeca, in de vorm van:
 1. horeca categorie 1;
 2. horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
 3. horeca categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- f. woningen, alleen op de eerste verdieping en hoger;
- g. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- h. groen- en nutsvoorzieningen;
- i. tuinen en erven;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;

5.2.3 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; als het bouwwerk vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 3. antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. voldaan wordt aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds;
- h. de bouwregels in lid 5.2.2 sub b gelden.

5.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 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 1,50 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 ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis in een woning op gronden met de bestemming 'Centrum' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 15.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen van de bestemming Wonen.

5.5.2 Parkeren

In geval van uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (bijlage Parkeernormen gemeente Doetinchem).

5.5.3 Verbod dak- en thuislozenvoorziening

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik alsvoorziening voor 24 uren begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Wonen op begane grond

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid

5.1 sub f voor het toelaten van wonen op de begane grond, onder voorwaarden dat:

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

5.6.2 Dak- en thuislozenvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 5.5.3 genoemde gebruiksverbod voor de realisatie van een 24 uren begeleidwonenvoorziening voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden onder voorwaarden dat:

- a. het voornemen om een dergelijke voorziening te realiseren passend is binnen de beleidsplannen 'regionaal beleidsplan OGGz' en het 'Regionaal kompas bestrijding daklozen';
- b. een veiligheidsanalyse voor het bewuste gebruik is uitgevoerd;
- c. een beheersplan voor het bewuste gebruik is opgesteld;
- d. een convenant inzake het beheersplan tussen exploitant / eigenaar en gemeente is opgesteld en overeengekomen;
- e. uit voorgaande documenten blijkt dat het beoogde gebruik qua aard en schaal passend is in de omgeving;
- f. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- h. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.