

Stedelijk gebied - voorjaar - 2020

Regels



Vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	21
Artikel 3 Agrarisch	21
Artikel 4 Bedrijf	23
Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening	29
Artikel 6 Bedrijventerrein	31
Artikel 7 Bos	36
Artikel 8 Centrum	39
Artikel 9 Cultuur en ontspanning	45
Artikel 10 Detailhandel	49
Artikel 11 Dienstverlening	53
Artikel 12 Gemengd - 1	57
Artikel 13 Gemengd - 2	61
Artikel 14 Gemengd - 3	65
Artikel 15 Gemengd - 4	71
Artikel 16 Groen	75
Artikel 17 Horeca	78
Artikel 18 Kantoor	82
Artikel 19 Maatschappelijk	86
Artikel 20 Natuur	92
Artikel 21 Recreatie	95
Artikel 22 Sport	99
Artikel 23 Tuin	105
Artikel 24 Verkeer	107
Artikel 25 Verkeer - Railverkeer	109
Artikel 26 Water	111
Artikel 27 Wonen	112
Artikel 28 Wonen - 1	121

Artikel 29	Wonen - 2	125
Artikel 30	Wonen - 3	129
Artikel 31	Wonen - 4	133
Artikel 32	Wonen - 5	137
Artikel 33	Wonen - Uit te werken	140
Artikel 34	Woongebied - 1	141
Artikel 35	Woongebied - Uit te werken	146
Artikel 36	Leiding - Gas	147
Artikel 37	Leiding - Riool	149
Artikel 38	Waarde - Archeologie	151
Artikel 39	Waarde - Archeologische verwachting 1	154
Artikel 40	Waarde - Archeologische verwachting 2	157
Artikel 41	Waarde - Archeologische verwachting 3	160
Artikel 42	Waarde - Archeologische verwachting 4	163
Artikel 43	Waterstaat - Waterkering	166

Hoofdstuk 3 Algemene regels **169**

Artikel 44	Anti-dubbeltelregel	169
Artikel 45	Algemene bouwregels	170
Artikel 46	Algemene gebruiksregels	172
Artikel 47	Algemene aanduidingsregels	173
Artikel 48	Algemene afwijkingsregels	181
Artikel 49	Algemene wijzigingsregels	183
Artikel 50	Overige regels	187

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **189**

Artikel 51	Overgangsrecht	189
Artikel 52	Slotregel	190

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - voorjaar - 2020' met identificatienummer NL.IMRO.0222.SgB002-0002 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk dat 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;

1.6 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

een beroep en/of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij het beroep en/of bedrijf een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (zie Bijlage 2);

1.7 achtererfgebied

erf achter de met het aangrenzende openbaar toegankelijke gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:

- a. aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 m achter het snijpunt met de voorgevel, en
- b. aan een openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel;

1.8 agrarische bedrijvigheid

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten, zoals het telen van gewassen, het houden en/of fokken van dieren, waaronder productiegerichte paardenhouderijen;

1.9 antenedrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.10 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.11 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 archeologische waarde

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 archeologisch onderzoek

een onderzoek gericht op het opsporen, waarden en/of behouden van archeologische resten, al dan niet ex-situ, conform de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg. Het onderzoek moet worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd conform artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.14 autobox

zie garagebox;

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

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

1.17 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.18 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.19 bedrijfswoning (dienstwoning)

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

1.20 beperkt kwetsbaar object

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.21 bestaand

op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig of op grond van een vergunning toegestaan;

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk

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;

1.25 boeiboord

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

1.26 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatige handelingen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van één of meer van de volgende functies en aspecten: natuur, houtproductie, landschap, milieu, waaronder begrepen waterhuishouding, en recreatie;

1.27 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.29 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;

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.34 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

- a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op 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;

1.35 detailhandel

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

1.36 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van op publiek gerichte diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen (dus geen kantoor);

1.37 dierenverblijf

een dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

1.38 druiplijn

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

1.39 erker

een erker of een uitgebouwd venster is een in plattegrond recht-, drie-, 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);

1.40 erf

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van dat gebruik van dat gebouw en het plan deze inrichting niet verbiedt;

1.41 evenement

periodieke en/of incidentele manifestaties van meerdere dagen zoals concerten, festivals, kermissen, volksfeesten, stadsfeesten, circussen, sportmanifestaties e.d.;

1.42 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;

1.43 functioneel verbonden

huisvesting in verband met mantelzorg wordt in dit plan aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw, een en ander zoals bedoeld in artikel 1, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

1.44 garagebedrijf

herstelinrichting voor motorvoertuigen, al dan niet met een verkooppunt voor motorbrandstoffen;

1.45 garagebox (autobox)

een zelfstandig bouwwerk, niet direct behorend bij een woning, voor het stallen van een auto of ander voertuig;

1.46 gebouw

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

1.47 geluidsgevoelig object

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.48 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, al dan niet met de daarbij behorende bergingen;

1.49 gevellijn

de als zodanig aangeduide lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

1.50 grote lawaaimaker

een inrichting die is aangewezen in onderdeel D, Bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

1.51 hoofdgebouw

gebouw, of een 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;

1.52 horeca categorie 1

het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 1 begrepen:

- a. dagzaak: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en etenswaren, beide voor consumptie ter plaatsen en waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- b. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse;
- c. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of alcoholische en niet-alcoholische dranken aan de logerende gasten;
- d. 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 aan de gasten;
- e. 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;

1.53 horeca categorie 2

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen dranken en voedsel waarbij het doen beluisteren van muziek een wezenlijk onderdeel vormt; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 2 begrepen:

- a. bar/café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek/bardancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken en etenswaren, beide voor consumptie ter plaatse;
- b. nachtbar: een bar die met name na middernacht is geopend;
- c. discotheek/bardancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.54 horeca categorie 3

het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 3 begrepen:

- a. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en andersoortige bijeenkomsten waarbij aan de gasten alcoholische en niet-alcoholische dranken, etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;
- b. congrescentrum: een horecabedrijf waarin ten minste één grote zaal is voor het houden van bijeenkomsten, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken, etenswaren en/of maaltijden aan de gasten;

1.55 instellingen voor cultuur en ontspanning

culturele voorzieningen en voorzieningen voor ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan;

1.56 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of uitsluitend in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.57 kleine windturbine

een windturbine om energie op te wekken, deze staat op het maaiveld;

1.58 kwetsbaar object

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.59 lessenaarsdak

een dakvorm die bestaat uit uitsluitend één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht;

1.60 luifel

een afdak met een diepte van meer dan 0,75 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

1.61 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.62 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.63 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.64 mini windturbine

een windturbine om windenergie op te wekken, deze staat op het dak van een gebouw;

1.65 mogelijkheden voor ontmoeting

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, stadspromotionele activiteiten en andere vergelijkbare activiteiten niet zijnde evenementen;

1.66 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;

1.67 onderbouw

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

1.68 ondergronds bouwwerk

een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk, dat zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevindt en daarmee niet gelijk ligt of erboven uit steekt;

1.69 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, maar ook pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar toegankelijk gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.70 openbare dienstverlening

dienstverlening door een overheids- of een semi-overheidsinstelling;

1.71 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.72 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.73 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.74 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. als 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);

1.75 perifere detailhandel

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- b. tuinmeubelen;
- c. woninginrichtingsartikelen (zoals meubelen, woontextiel en slaapkamerinrichting);
- d. woningstoffering (zoals gordijnen, parket, laminaat en houtvloeren);
- e. bouwmarkten, tuincentra, meubel- annex woontextielzaken en/of woonwarenhuizen;

1.76 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;

1.77 reclamezuil

een rechtopstaand bouwwerk geen gebouw zijnde dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

1.78 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.79 (rij)wegen

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.80 ruimtelijke uitwerking

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

1.81 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 (raam)prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting.

1.82 straatmeubilair

bij of op de weg behorende bouwwerken zoals verkeersgeleiders,abri's, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken, ondergrondse vuilcontainers en cocons van vuilcontainers;

1.83 speelautomaat

een toestel, als bedoeld in artikel 30, onder a, van de Wet op de kansspelen;

1.84 speelautomatenhal

een inrichting, als bedoeld in artikel 30c, eerste lid onder b van de Wet op de kansspelen;

1.85 supermarkt

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak, waarbij de verkoopvloeroppervlakte minimaal 300 m² bedraagt;

1.86 terrasinrichting

bij een terras behorende (semi-permanente) bouwwerken zoals terrasschermen, parasols en vonders;

1.87 thuisprostitutie

een vorm van prostitutie, waarbij de seksuele dienstverlening plaatsvindt op het woonadres van de prostituee en waarbij ook uitsluitend door deze prostituee op dit adres wordt gewerkt als prostituee;

1.88 tijdelijke woonunit

een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw voor huisvesting voor mantelzorg onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

1.89 toegangspartij

een toegangspartij of een uitgebouwde 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;

1.90 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.91 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.92 volumineuze detailhandel

detailhandel in volumineuze goederen;

1.93 volumineuze goederen

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een grote vloeroppervlakte nodig is: auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwante voertuigen, motorfietsen, bromfietsen en fietsen of vergelijkbare goederen;

1.94 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.95 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie lijst Bijlage 1);

1.96 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk, dat vrij van het hoofdgebouw gebouwd is en in functioneel opzicht geen deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.97 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, woonwagens niet inbegrepen;

1.98 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.99 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

1.100 woonwagenstandplaats

een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;

1.101 zolder

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met veelal schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen;

1.102 zorgwoning

een woning bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;

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, de overdekte gebouwgebonden buitenruimten (dakoverstekken) tot 0,75 m niet meegerekend;

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 overig bouwwerk 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;
bij een 'half-ronde' of anderszins gebogen kapvorm, wordt de dakhelling berekend als de hoek tussen de lijn die de goothoogte en het hoogste punt van het bouwwerk verbindt 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 boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen; bij afgeknotte schilddaken is de onderste goothoogte maatgevend, onder de voorwaarde dat de dakhelling van alle dakvlakken maximaal 60° is;

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de 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; de inhoud van een eventueel ondergronds bouwwerk niet meegerekend;

2.10 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;

2.11 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;

2.12 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;

2.13 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 vieringen welke gebruikt worden als berging, maar ook 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;
- c. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. instandhouding van aanwezige cultuurhistorische en visueel-landschappelijke abiotische waarden;
- e. natuurontwikkeling, ter plaatse van de aanduiding 'natuur';
- f. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- g. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 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, windturbines, mestopslag, dierenverblijven en silo's is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,2 m bedragen;
 2. antenedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per hectare bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, 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;

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Kleine gebouwen voor niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 voor 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, als mogelijk is, ruimtelijk zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwing;
- d. het bouwwerk geen dierenverblijf is;
- e. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 40 m² mag bedragen, waarvan ten hoogste 30 m² als stal en ten hoogste 10 m² als opslag mag worden gebruikt;
- f. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- g. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- h. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.4.2 Hoogte erf- en terreinafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c voor 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 afscheidingen ontstaan;
- c. als de afscheiding grenst aan grond met de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Volkstuincomplex

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub a en in lid 3.2 voor het toestaan van een volkstuincomplex, onder voorwaarden dat:

- a. bij een volkstuin met een oppervlakte van minder dan 75 m² geen gebouwen zijn toegestaan;
- b. bij een volkstuin met een oppervlakte van 75 m² of meer de bebouwingsoppervlakte per volkstuin maximaal 6 m² mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van gebouwen maximaal 2,5 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 1 m mag bedragen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

Artikel 4 *Bedrijf*

4.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat:
 1. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijven (Bijlage 3) zijn toegestaan, met uitzondering van zelfstandige kantoor-, detailhandel- en horecabedrijven;
 2. een metaaloppervakbehandelingsbedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaaloppervakbehandelingsbedrijf';
 3. detailhandel in motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en detailhandel en horeca ondergeschikt en verbonden aan de verkoop van motorbrandstoffen, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervak maximaal 50 m² mag zijn;
 4. een bouwbedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf' is toegestaan;
 5. de hoofdactiviteit van het bedrijf minimaal 50% van de bruto-vloeroppervakte beslaat;
 - b. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de bruto-vloeroppervakte van het in sub a genoemde bedrijf;
 - c. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-vloeroppervakte van het in sub a genoemde bedrijf, met een maximum van 200 m²;
 - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan het in sub a genoemde bedrijf;
 - e. hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
 - f. kwekerij voor perkplanten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt';
 - g. aannemersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf';
 - h. huisartsenpraktijk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - huisartsenpraktijk';
 - i. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - j. gebruik van de bedrijfswoning als burgerwoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woning uitsterfregeling';
 - k. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 *Bouwregels*

4.2.1 *Algemeen*

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Bedrijf' worden gebouwd.

4.2.2 *Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;

- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals vermeld in de leden 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub a is buiten het bouwvlak, alleen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping', een overkapping toegestaan met een maximum goot- en bouwhoogte van 5 m.

4.2.3 *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 3 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 bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
 - 2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 - 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
 - 4. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in lid 4.2.2 bedragen; als een bouwwerk vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. een vulpunt voor lpg is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg'.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming 'Bedrijf' 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.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

4.4.1 *Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 plaats vinden;
 - g. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

4.4.2 Toegangspartijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van een toegangspartij buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de toegangspartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits een strook van minimaal 5 m tussen de voorzijde van de toegangspartij en de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de toegangspartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de toegangspartij wordt aangebouwd;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.4.3 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 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 plaats vinden.

4.4.4 Andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor het bouwen van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten, dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijven (Bijlage 3), onder voorwaarden dat:

- a. de ter plaatse maximaal toelaatbare categorie niet wordt overschreden;
- b. 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;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.4.5 *Mantelzorgwoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

4.5.1 *Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

4.5.2 *Parkeren*

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.5.3 *Gebruik bedrijfswoning als burgerwoning (uitsterfregeling)*

1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - woning uitsterfregeling' kan de woning worden gebruikt als burgerwoning;
2. Het recht als bedoeld in lid 1 vervalt, zodra uit de administratie van Basisregistratie Personen (BRP) blijkt, dat de woning een jaar lang onafgebroken geen woonfunctie heeft gehad.

4.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

4.6.1 *Andere bedrijfsactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten, dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijven (Bijlage 3), onder voorwaarden dat:

- a. de ter plaatse maximaal toelaatbare categorie niet wordt overschreden;
- b. 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;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.6.2 *Detailhandel*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub c voor het toestaan van maximaal 100% detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', onder voorwaarde dat:

- a. het plan waarvoor de afwijking moet worden verleend voldoet aan de ruimtelijk relevante voorwaarden uit het gemeentelijke detailhandelsbeleid, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van

- 18 juli 2013 (Bijlage 5), met dien verstande dat wanneer dit beleid gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. een supermarkt niet is toegestaan;
 - c. de logistieke afwikkeling op eigen terrein plaats vindt of blijft plaats vinden;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
 - f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

4.6.3 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

4.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.7.1 *Wonen, Tuin*

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of in de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

4.7.2 *Verplaatsing bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 sub i meewerken aan de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 4.2.2 gelden.

4.7.3 *Nieuwe bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 4.1 sub i de bouw van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk maken, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe bedrijfswoning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- c. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- h. de bouwregels in lid 4.2.2 gelden.

Artikel 5 *Bedrijf - Nutsvoorziening*

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitvoeren van bedrijfsmatige activiteiten ten behoeve van het openbaar nut;
- b. nutsvoorzieningen, waaronder gasdruk-, meet- en regelstations, transformatoren en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- c. zend- en ontvangstinstallatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- d. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- e. wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' worden gebouwd.

5.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten.

5.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

5.3.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

5.3.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 5.3.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het aspect bouwen is vereist.

5.3.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.3.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;

- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 6 *Bedrijventerrein*

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met dien verstande dat:
 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 voor bedrijventerreinen (Bijlage 6) zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers en zelfstandige kantoor-, detailhandel- en horecabedrijven;
 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 voor bedrijventerreinen (Bijlage 6) zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers en zelfstandige kantoor-, detailhandel- en horecabedrijven;
 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 voor bedrijventerreinen (Bijlage 6) zijn toegestaan met uitzondering van grote lawaaimakers en zelfstandige kantoor-, detailhandel- en horecabedrijven;
 4. volumineuze detailhandel;
 5. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' en detailhandel en horeca ondergeschikt en verbonden aan de verkoop van motorbrandstoffen, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak maximaal 50 m² mag zijn;
 6. de hoofdactiviteit van het bedrijf minimaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte beslaat;
 - b. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de bruto-vloeroppervlakte van de in sub a genoemde bedrijven;
 - c. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de in sub a genoemde bedrijven, met een maximum van 200 m²;
 - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bedrijven;
 - e. paramedische zorg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - paramedische zorg';
 - f. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - g. verkeer, verblijf;
 - h. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - i. groen- en nutsvoorzieningen, waarbij beplanting in ieder geval ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding 'groen' is toegelaten;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 *Bouwregels*

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Bedrijventerrein' worden gebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum

- bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens moet minimaal 3 m bedragen;
 - d. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a, c en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

6.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 - 1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
 - 2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 - 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
 - 4. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in lid 6.2.2 bedragen; als een bouwwerk vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen.

6.3 *Nadere eisen*

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' 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.

6.4 *Afwijken van de bouwregels*

6.4.1 *Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken binnen bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub c voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens binnen het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. dit vanuit brandpreventief opzicht aantoonbaar geen problemen geeft en met het oog daarop vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de brandweer;
- b. de ruimtelijk uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. voldaan wordt aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

6.4.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 mag bedragen;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijk 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

6.4.3 Toegangspartijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a voor het bouwen van een toegangspartij buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de toegangspartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdbouwwerk;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits een strook van minimaal 5 m tussen de voorzijde van de toegangspartij en de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- a. de toegangspartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan het bijbehorend bouwwerk wordt aangebouwd;
- b. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

6.4.4 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdbouwwerk, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdbouwwerk;
- b. de luifel maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdbouwwerk 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 plaats vinden.

6.4.5 Andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (Bijlage 6), onder voorwaarden dat:

- a. de ter plaatse maximaal toelaatbare categorie niet wordt overschreden;
- b. 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;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.
 - e. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

6.4.6 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1 van de bestemming 'Wonen'.

6.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 sub a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen (Bijlage 6), onder voorwaarden dat:

- a. de ter plaatse maximaal toelaatbare categorie niet wordt overschreden;
- b. 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;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.
- e. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

6.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Verplaatsing bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 6.1 sub f meewerken aan de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 6.2.2 gelden.

Artikel 7 Bos

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. instandhouding van voorkomende natuur- en landschapswaarden;
- c. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. extensieve dagrecreatie, voor zover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. fiets- en wandelpaden, voor zover de onder b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. kunstobjecten;
- g. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Bos' worden gebouwd.

7.2.2 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. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per hectare bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de bestemming 'Bos' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Materieelberging

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het bouwen van een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak van een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw voor het doelmatig uitvoeren van werkzaamheden voor de bestemming 'Bos' is aangetoond;
- b. het oppervlakte van het gebouw maximaal 150 m² mag bedragen;
- c. de goothoogte van het gebouw maximaal 6 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van het gebouw maximaal 8 m mag bedragen;
- e. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet

- onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- g. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.4.2 Verlichting en kunstobjecten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a voor de bouwhoogte van verlichting tot 6 m en voor kunstobjecten tot 10 m, onder voorwaarden dat:

- a. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Hondentraining

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 en lid 7.2 voor het trainen van honden, onder voorwaarden dat:

- a. de natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- c. de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken maximaal 20 m² mag bedragen;
- e. de oppervlakte niet meetelt met de in lid 7.2.2 sub b genoemde oppervlaktenorm;
- f. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.5.2 Mountainbikeroute, trimbaan e.d.

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het gebruik van gronden voor mountainbikeroutes, trimbanen en dergelijke, onder voorwaarden dat:

- a. de natuurwaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- c. de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.5.3 Parkeervoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor de aanleg van een parkeervoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. een parkeervoorziening noodzakelijk is voor de recreatieve mogelijkheden die de bestemming 'Bos' biedt;
- b. het oppervlakte van de voorziening maximaal 4% van de totale oppervlakte met de bestemming 'Bos' mag bedragen;
- c. de parkeervoorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- d. de onder lid 7.1, sub b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving door toename van het aantal verkeersbewegingen;
- f. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

7.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.6.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Bos' 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 van 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.

7.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- 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 vergunning waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

7.6.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 8 Centrum

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- e. maatschappelijke voorzieningen, voor 24-uurs begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen', met dien verstande dat het aantal zorgplekken maximaal 10 bedraagt;
- f. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken, seksinrichtingen of casino's/speelautomatenhallen;
- g. detailhandel is uitgesloten ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- h. horeca categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- i. horeca categorie 1 en horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- j. horeca categorie 1 en horeca categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 4';
- k. horeca in de vorm van een dagzaak, restaurant en/of snackbar/cafetaria, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- l. horeca in de vorm van een dagzaak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 5';
- m. horeca in de vorm van een bar/café, discotheek/bardancing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 6';
- n. kantoren, met een maximum bruto-vloeroppervlakte van 500 m² per perceel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- o. sportscholen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportschool';
- p. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- q. onderdoorgang ten behoeve van de aansluitende bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- r. bestaande woningen;
- s. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- t. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Centrum' worden gebouwd.

8.2.2 *Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte', 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte', 'maximum bebouwingspercentage', gelden de weergegeven maten;
- c. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;
- d. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

8.2.3 *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 3 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. terrasmeubilair maximaal 4 m bedragen;
 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 3. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 4. brandtrappen, antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

8.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2, 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.

8.4 **Afwijken van de bouwregels**

8.4.1 *Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

8.4.2 Hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.2 sub c voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand meer dan 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

8.4.3 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 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.

8.4.4 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, sub r voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de nieuwe woning is toegestaan op de eerste verdieping of hoger, hiervan kan alleen worden afgeweken als op de begane grond een andere centrumfunctie genoemd in artikel 8.1, aantoonbaar economisch niet haalbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in lid 8.2.2 gelden.

8.4.5 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

8.4.6 *Uitbreiding supermarkt*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 8.1 opgenomen verbod en de uitbreiding van een supermarkt toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de vloeroppervlakte van de supermarkt na uitbreiding voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de 'Visie boodschappenstructuur', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2018 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de supermarkt na uitbreiding ook voor het overige past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals opgenomen in bovengenoemde visie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein gaat plaatsvinden.

8.5 **Specifieke gebruiksregels**

8.5.1 *Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf*

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1 van de bestemming 'Wonen'.

8.5.2 *Parkeren*

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

8.5.3 *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 als voorziening voor 24 uren begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

8.5.4 *Bijbehorende bouwwerken - Zelfstandige functie*

Het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor een zelfstandige functie op gronden met de bestemming 'Centrum' is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - zelfstandige functie';

8.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

8.6.1 *Dak- en thuislozenvoorziening*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 8.5.3 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 regiovisie 'Opvang en Bescherming in de Achterhoek', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 6 december 2017 (Bijlage 8), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de

- planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- 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.

8.6.2 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.1, sub r voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de nieuwe woning is toegestaan op de eerste verdieping of hoger, hiervan kan alleen worden afgeweken als op de begane grond een andere centrumfunctie genoemd in artikel 8.1, aantoonbaar economisch niet haalbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in lid 8.2.2 gelden.

8.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

8.6.4 Uitbreiding supermarkt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 8.1 opgenomen verbod en de uitbreiding van een supermarkt toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de vloeroppervlakte van de supermarkt na uitbreiding voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de 'Visie boodschappenstructuur', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2018 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de supermarkt na uitbreiding ook voor het overige past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals opgenomen in bovengenoemde visie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein gaat plaatsvinden.

8.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

8.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

8.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 8.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het aspect bouwen is vereist.

8.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 9 Cultuur en ontspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instellingen voor cultuur en ontspanning, met uitzondering van attractieparken, seksinrichtingen en casino's;
- b. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. dienstverlening, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- d. horeca, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- e. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' worden gebouwd.

9.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;
- d. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

9.2.3 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 3 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. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2, op gronden met de bestemming 'Cultuur en ontspanning' 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.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

9.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.3 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.

9.4.3 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

9.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Verblijfsrecreatie bij scouting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1 sub a voor verblijfsrecreatie bij scouting, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de verblijfsrecreatie ondergeschikt is aan de gebruikelijke scoutingactiviteiten, niet zijnde verblijfsrecreatie;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

9.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

9.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Cultuur en ontspanning' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

9.7.2 *Verplaatsing bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 9.1 sub e meewerken aan de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 9.2.2 gelden.

9.7.3 *Nieuwe bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 9.1 sub e de bouw van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk maken, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- c. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- h. de bouwregels in lid 9.2.2 gelden.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
- c. tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
- d. kas, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kas';
- e. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. groothandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
- g. dienstverlening, uitsluitend ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- h. bestaande woningen;
- i. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Detailhandel' worden gebouwd.

10.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

10.2.3 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 3 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. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, op gronden met de bestemming 'Detailhandel' 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.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging 2016-2020, met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

10.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3 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.

10.4.3 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub h voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;

- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 10.2.2 gelden.

10.4.4 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

10.4.5 Uitbreiding supermarkt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 10.1 opgenomen verbod en de uitbreiding van een supermarkt toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de vloeroppervlakte van de supermarkt na uitbreiding voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de 'Visie boodschappenstructuur', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2018 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de supermarkt na uitbreiding ook voor het overige past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals opgenomen in bovengenoemde visie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein gaat plaatsvinden.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1 van de bestemming 'Wonen'.

10.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Galerie, atelier

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor een galerie, een atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbare te stellen functie, onder voorwaarden dat:

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

10.6.2 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub h voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 10.2.2 gelden.

10.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

10.6.4 Uitbreiding supermarkt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 10.1 opgenomen verbod en de uitbreiding van een supermarkt toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de vloeroppervlakte van de supermarkt na uitbreiding voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de 'Visie boodschappenstructuur', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2018 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de supermarkt na uitbreiding ook voor het overige past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals opgenomen in bovengenoemde visie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein gaat plaatsvinden.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 11 Dienstverlening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. bestaande woningen;
- d. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Dienstverlening' worden gebouwd.

11.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

11.2.3 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 3 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. antennerdraggers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 11.2, op gronden met de bestemming 'Dienstverlening' 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.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

11.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.3 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.

11.4.3 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 sub c voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 11.2.2 gelden.

11.4.4 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

11.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Galerie, atelier

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

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

11.6.2 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.1 sub c voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 11.2.2 gelden.

11.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Dienstverlening' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 12 Gemengd - 1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2, zoals opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten (Bijlage 3) met detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-voeroppervlakte van het gevestigde bedrijf, met een maximum van 200 m²;
- b. dienstverlening;
- c. kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel;
- d. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan het gevestigde bedrijf;
- e. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a t/m d genoemde bestemming;
- f. bestaande woningen;
- g. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Gemengd - 1' worden gebouwd.

12.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

12.2.3 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 3 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. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
 4. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in lid 12.2.2 bedragen; als een bouwwerk vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.2, op gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' 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.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

12.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 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.

12.4.3 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub f voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig

- worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
 - d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
 - f. de bouwregels in lid 12.2.2 gelden.

12.4.4 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

12.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 Galerie, atelier

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

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

12.6.2 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 sub f voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;

- f. de bouwregels in lid 12.2.2 gelden.

12.6.3 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

12.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

12.7.1 *Wonen, Tuin*

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 13 Gemengd - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' waarbij de verkoopvloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande verkoopvloeroppervlakte;
- c. horeca in de vorm van een dagzaak, restaurant en/of snackbar/cafetaria, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- d. dienstverlening;
- e. bestaande woningen;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Gemengd - 2' worden gebouwd.

13.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

13.2.3 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 3 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. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 13.2, op gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' 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.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

13.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3 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.

13.4.3 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 sub e voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 13.2.2 gelden.

13.4.4 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

13.4.5 Uitbreiding supermarkt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 10.1 opgenomen verbod en de uitbreiding van een supermarkt toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de vloeroppervlakte van de supermarkt na uitbreiding voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de 'Visie boodschappenstructuur', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2018 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de supermarkt na uitbreiding ook voor het overige past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals opgenomen in bovengenoemde visie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein gaat plaatsvinden.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

13.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

13.6.1 Galerie, atelier

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

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

13.6.2 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 sub e voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig

- worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
 - d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
 - f. de bouwregels in lid 13.2.2 gelden.

13.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

13.6.4 Uitbreiding supermarkt

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 10.1 opgenomen verbod en de uitbreiding van een supermarkt toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de vloeroppervlakte van de supermarkt na uitbreiding voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de 'Visie boodschappenstructuur', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 22 februari 2018 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de supermarkt na uitbreiding ook voor het overige past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals opgenomen in bovengenoemde visie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein gaat plaatsvinden.

13.7 Wijzigingsbevoegdheid

13.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd 2' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 14 Gemengd - 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
- b. bestaande sportvoorzieningen met bijbehorende sportactiviteiten;
- c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a of b genoemde bestemming;
- d. dagrecreatie, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub b genoemde bestemming;
- e. horeca, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a of b genoemde bestemming;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Gemengd - 3' worden gebouwd.

14.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in lid 26.2.3 sub a en d t/m h, 26.2.4 en 26.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

14.2.3 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 3 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. (constructies voor) reclameborden maximaal 3 m bedragen, waarbij de reclame gericht moet zijn naar het sportveld;
 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 3. verlichting, vlaggenmasten, ballenvangers maximaal 10 m bedragen;
 4. antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.2, op gronden met de bestemming 'Gemengd - 3' 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.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

14.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.3 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.

14.4.3 Reclameborden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.3 sub b lid 1 voor reclameborden tot 4 m, onder voorwaarden dat:

- a. de reclame gericht moet zijn naar het sportveld;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de situering van de

- borden;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

14.4.4 Sportveldverlichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.3 sub b lid 3 voor realisatie van sportveldverlichting met een hoogte van maximaal 18 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

14.4.5 Andere sportvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 sub b voor het bouwen van een andere sportvoorziening met bijbehorende sportactiviteiten dan de bestaande voorziening, onder voorwaarden dat:

- a. de milieucategorie van de bestaande sportvoorziening niet wordt overschreden;
- b. de sportvoorziening deel uit maakt van de Staat van Sportvoorzieningen (Bijlage 9);
- c. als de sportvoorziening niet in de Staat van Sportvoorzieningen voorkomt, deze naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van deze staat toegelaten sportvoorzieningen, zo nodig door de aanvrager aangetoond met een milieuhygiënisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij een sportvoorzieningen met sportveldverlichting vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur.

14.4.6 Sportvoorziening in hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 sub b voor het bouwen van een sportvoorziening met bijbehorende sportactiviteiten uit een hogere categorie dan de bestaande sportvoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. de sportvoorziening deel uit maakt van de Staat van Sportvoorzieningen (Bijlage 9);
- b. de maximaal toelaatbare categorie uit de Staat van Sportvoorzieningen niet wordt overschreden;
- c. als de sportvoorziening niet in de Staat van Sportvoorzieningen voorkomt, deze naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van deze staat toegelaten sportvoorzieningen, zo nodig door aanvrager aangetoond met een milieuhygiënisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij sportvoorzieningen met sportveldverlichting vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur.

14.4.7 *Nieuwe woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 14.2.2 gelden.

14.4.8 *Mantelzorgwoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 *Parkeren*

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 *Galerie, atelier*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

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

14.6.2 *Nieuwe woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;

- f. de bouwregels in lid 14.2.2 gelden.

14.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

14.6.4 Andere sportvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 sub a voor het toestaan van een andere sportvoorziening met bijbehorende sportactiviteiten dan de bestaande voorziening, onder voorwaarden dat:

- a. de milieucategorie van de bestaande sportvoorziening niet wordt overschreden;
- b. de sportvoorziening deel uit maakt van de Staat van Sportvoorzieningen (Bijlage 9);
- c. als de sportvoorziening niet in de Staat van Sportvoorzieningen voorkomt, deze naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van deze staat toegelaten sportvoorzieningen, zo nodig door de aanvrager aangetoond met een milieuhygiënisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij een sportvoorzieningen met sportveldverlichting vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur;

14.6.5 Sportvoorziening in hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.1 sub a voor het toestaan van een sportvoorziening met bijbehorende sportactiviteiten uit een hogere categorie dan de bestaande sportvoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. de sportvoorziening deel uit maakt van de Staat van Sportvoorzieningen (Bijlage 9);
- b. de maximaal toelaatbare categorie uit de Staat van Sportvoorzieningen niet wordt overschreden;
- c. als de sportvoorziening niet in de Staat van Sportvoorzieningen voorkomt, deze naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van deze staat toegelaten sportvoorzieningen, zo nodig door aanvrager aangetoond met een milieuhygiënisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij sportvoorzieningen met sportveldverlichting vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

14.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 3' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin, onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 15 Gemengd - 4

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel;
- 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, met uitzondering van attractieparken, seksinrichtingen en casino's;
- e. bestaande woningen;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Gemengd - 4' worden gebouwd.

15.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte', 'maximum bouwhoogte', 'maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

15.2.3 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 3 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. brandtrappen, antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

15.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 15.2, op gronden met de bestemming 'Gemengd - 4' 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.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

15.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 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.

15.4.3 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1 sub e voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 15.2.2 gelden.

15.4.4 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de voorwaarden gelden zoals opgenomen in lid 27.4.4 van de bestemming 'Wonen'.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.6.1, van de bestemming 'Wonen'.

15.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

15.6.1 Galerie, atelier

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

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

15.6.2 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1 sub e voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 15.2.2 gelden.

15.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de voorwaarden gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

15.7 Wijzigingsbevoegdheid

15.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd - 4' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 16 Groen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
- c. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. bestaande inritten;
- h. ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- i. sportveld en schaatsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sportveld';
- j. bestaande geluidwerende voorzieningen;
- k. straatmeubilair en speeltoestellen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Groen' worden gebouwd.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

16.2.3 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 in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. verlichting, vlaggenmasten, straatmeubilair (geen terrasinrichting), speeltoestellen, kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 16.2, op gronden met de bestemming 'Groen' 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;

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

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 sub c voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m² per 2.500 m² bestemmingsvlak mag bedragen;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- e. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
- f. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen (groen en verkeer);
- g. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

16.4.2 Inritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 voor de aanleg van een inrit, onder voorwaarden dat:

- a. de inrit noodzakelijk is om een perceel te ontsluiten;
- b. de inrit geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen (groen en verkeer);
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

16.4.3 Geluidwerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 en lid 16.2.3 voor de aanleg van geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherm of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

- a. de geluidwerende voorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- b. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- c. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidwerende voorziening het noodzakelijke effect heeft;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen (groen, verkeer en geluid);
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Bij mogelijkheden voor ontmoeting moeten terrassen voldoen aan de ruimtelijk relevante voorwaarden in de 'Nota terrassenbeleid', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013 (Bijlage 10) en de standplaatsen aan die in de 'Nota standplaatsenbeleid 2011', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 22 november 2011 (Bijlage 11), met dien verstande dat wanneer de nota's gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

16.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

16.6.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Groen' 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 van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen en 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.

16.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- 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 vergunning waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

16.6.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 17 Horeca

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitsluitend horeca categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- b. uitsluitend horeca categorie 1, horeca categorie 2 en horeca categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- c. uitsluitend horeca in de vorm van een dagzaak, restaurant en/of snackbar/cafetaria, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- d. uitsluitend horeca in de vorm van een restaurant, café, snackbar/cafetaria en/of zalencentrum/partycentrum, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2';
- e. uitsluitend horeca in de vorm van een restaurant, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3';
- f. indoorschietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - indoorschietbaan';
- g. bestaande woningen;
- h. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Horeca' worden gebouwd.

17.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de regels zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

17.2.3 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 3 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. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 17.2, op gronden met de bestemming 'Horeca' 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.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

17.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.2.3 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.

17.4.3 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 sub g voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig

- worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
 - d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
 - f. de bouwregels in lid 17.2.2 gelden.

17.4.4 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de vooraarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

17.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

17.6.1 Galerie, atelier

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

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

17.6.2 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 sub g voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;

- f. de bouwregels in lid 17.2.2 gelden.

17.6.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

17.7 Wijzigingsbevoegdheid

17.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Horeca' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 18 Kantoor

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, met een maximum bruto-voeroppervlakte van 500 m² per perceel;
- b. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. bestaande woningen;
- d. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Kantoor' worden gebouwd.

18.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

18.2.3 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 3 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. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 2. antennerdragere inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 18.2, op gronden met de bestemming 'Kantoor' 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.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 van gebouwen en bijbehorende bouwwerken tot dat 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 plaats vinden;
- g. voldaan wordt aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

18.4.2 Hoofdgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2 sub b voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand meer dan 1 m, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de totale oppervlakte aan bouwwerken en bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan de reeds toegestane oppervlakte;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

18.4.3 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.3 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.

18.4.4 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 sub c voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;

- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 18.2.2 gelden.

18.4.5 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

18.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

18.6.1 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1 sub c voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 18.2.2 gelden.

18.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

18.7 Wijzigingsbevoegdheid

18.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Kantoor' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

Artikel 19 Maatschappelijk

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
 - b. maatschappelijke voorzieningen, voor 24-uurs begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgplaatsen', met dien verstande dat het aantal zorgplekken maximaal 24 bedraagt;
 - c. begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
 - d. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', met een maximum bruto-vloeroppervlakte van 500 m² per perceel;
 - e. sporthal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
 - f. dienstverlening en detailhandel, niet zijnde detailhandel in de vorm van een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - detailhandel en dienstverlening' met een maximum bruto-vloeroppervlakte van 150 m²;
 - g. paardrijvereniging en scouting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
 - h. fietswinkel met werkplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - fietswinkel';
 - i. uitsluitend kinderdagopvang, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang';
 - j. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - k. horeca in de vorm van een dagzaak, restaurant, snackbar/cafetaria en/of zalencentrum/partycentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 7';
 - l. geluidwerende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidsscherm';
 - m. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - n. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
 - o. bestaande woningen;
 - p. groen- en nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' worden gebouwd.

19.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de

- weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een woning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

19.2.3 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 3 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. geluidwerende voorzieningen, maximaal 3 m bedragen;
 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 3. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 4. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 19.2, op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' 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.

19.4 Afwijken van de bouwregels

19.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

19.4.2 *Luifels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.3 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.

19.4.3 *Nieuwe woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 sub o voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 19.2.2 gelden.

19.4.4 *Mantelzorgwoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

19.5 **Specifieke gebruiksregels**

19.5.1 *Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf*

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

19.5.2 *Parkeren*

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

19.5.3 *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 als voorziening voor 24 uren begeleidwonen met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

19.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

19.6.1 *Kantoor*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 sub d voor het toestaan van een kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kantoor 1' en 'specifieke vorm van maatschappelijk - kantoor 2' onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak van het kantoor is aangetoond;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kantoor 1' maximaal 50% van de brutovloeroppervakte van de bestemming gebruikt wordt voor het kantoor;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kantoor 2' maximaal 15% van de brutovloeroppervakte van de bestemming gebruikt wordt voor het kantoor;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

19.6.2 *Dak- en thuislozenvoorziening*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 19.5.3 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 regiovisie 'Opvang en Bescherming in de Achterhoek', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 6 december 2017 (Bijlage 8), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- 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.

19.6.3 *Nieuwe woning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 sub o voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;

- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in lid 19.2.2 gelden.

19.6.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

19.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

19.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

19.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 19.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 - 1. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het aspect bouwen is vereist.

19.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

19.8 Wijzigingsbevoegdheid

19.8.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;

- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

19.8.2 Cultuur en ontspanning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

Artikel 20 Natuur

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie, voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- d. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. fiets- en wandelpaden, voor zover de onder a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- f. kunstobjecten;
- g. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Natuur' worden gebouwd.

20.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte is maximaal 4 m.

20.2.3 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. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per hectare bedragen.

20.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 20.2, op gronden met de bestemming 'Natuur' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

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

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Verlichting en kunstobjecten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.2.3 sub a voor de bouwhoogte van verlichting tot 4 m en voor kunstobjecten tot 10 m, onder voorwaarden dat:

- a. de (ontwikkeling van) natuur- of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Parkeervoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1 voor de aanleg van een parkeervoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. een parkeervoorziening noodzakelijk is voor de recreatieve die de bestemming 'Natuur' biedt;
- b. de oppervlakte van de parkeervoorziening maximaal 2.320 m² mag bedragen;
- c. de parkeervoorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- d. de onder lid 20.1, sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- e. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving door toename van het aantal verkeersbewegingen;
- f. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- g. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

20.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

20.6.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Natuur' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van 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 egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken 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.

20.6.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en van 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 vergunning waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

20.6.3 *Advies*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

Artikel 21 Recreatie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. volkstuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- d. dienstverlening uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- e. horeca, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemeen

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Recreatie' worden gebouwd.

21.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de bestemming 'Recreatie' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een bedrijfswoning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

21.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 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 bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en speeltoestellen maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
 4. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in lid 4.2.2 bedragen; als een bouwwerk vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 21.2, op gronden met de bestemming 'Recreatie' 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.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 plaats vinden;
- g. voldaan wordt aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

21.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.3 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.

21.4.3 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

21.5 Specifieke gebruiksregels

21.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

21.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

21.6 Afwijken van gebruiksregels

21.6.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

21.7 Wijzigingsbevoegdheid

21.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Recreatie' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

21.7.2 Cultuur en ontspanning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Recreatie' wijzigen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

21.7.3 Verplaatsen bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 21.1 sub f en meewerken aan de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. het parkeren de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 21.2.2 gelden.

21.7.4 Nieuwe bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 21.1 sub f de bouw van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk maken, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- c. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- h. de bouwregels in lid 21.2.2 gelden.

Artikel 22 Sport

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande sportvoorzieningen met bijbehorende sportactiviteiten;
- b. sporthal, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sporthal';
- c. kinderdagverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kinderdagverblijf';
- d. showroom, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - showroom';
- e. dagrecreatie, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- f. horeca, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- g. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- h. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Sport' worden gebouwd.

22.2.2 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de bestemming 'Sport' gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' en 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte, maximum bebouwingspercentage' gelden de weergegeven maten;
- c. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een bedrijfswoning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 27.2.3 sub a en d t/m h, 27.2.4 en 27.2.5 van de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

22.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 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. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 22.2, op gronden met de bestemming 'Sport' 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.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen 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 plaats vinden;
- g. voldaan wordt aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

22.4.2 Luifels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,50 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd met aan weerszijden een overstek van 0,75 m mag bedragen;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

22.4.3 Reclameborden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.3 sub a voor het plaatsen van reclameborden tot een hoogte van 4 m, onder voorwaarden dat:

- a. de reclame gericht moet zijn naar het sportveld;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de situering van de borden;

- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

22.4.4 Sportveldverlichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.3 sub b, lid 2 voor de realisatie van sportveldverlichting met een hoogte van maximaal 18 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

22.4.5 Andere sportvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 sub a voor het bouwen van een andere sportvoorziening met bijbehorende sportactiviteiten dan de bestaande sportvoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. de milieucategorie van de bestaande sportvoorziening niet wordt overschreden;
- b. de sportvoorziening deel uit maakt van de Staat van Sportvoorzieningen (Bijlage 9);
- c. als de sportvoorziening niet in de Staat van Sportvoorzieningen voorkomt, deze naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van deze staat toegelaten sportvoorzieningen, zo nodig door de aanvrager aangetoond met een milieuhygiënisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij sportvoorzieningen met sportveldverlichting vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur.

22.4.6 Sportvoorziening in hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 sub a voor het bouwen van een sportvoorziening met bijbehorende sportactiviteiten uit een hogere categorie dan de bestaande sportvoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. de sportvoorziening deel uit maakt van de Staat van Sportvoorzieningen (Bijlage 9);
- b. de maximaal toelaatbare categorie uit de Staat van Sportvoorzieningen niet wordt overschreden;
- c. als de sportvoorziening niet in de Staat van Sportvoorzieningen voorkomt, deze naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de Staat van Sportvoorzieningen toegelaten sportvoorzieningen, zo nodig door de aanvrager aangetoond met een milieuhygiënisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij sportvoorzieningen met sportveldverlichting vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur.

22.4.7 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

22.5 Specifieke gebruiksregels

22.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

22.5.2 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

22.6.1 Verblifsrecreatie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 voor verblifsrecreatie ten behoeve van scoutingactiviteiten, onder voorwaarden dat:

- a. de verblifsrecreatie ondergeschikt is aan de scoutingactiviteiten, niet zijnde verblifsrecreatie;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

22.6.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

22.6.3 Andere sportvoorziening

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 sub a voor het toestaan van een andere sportvoorziening met bijbehorende sportactiviteiten dan de bestaande sportvoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. de milieucategorie van de bestaande sportvoorziening niet wordt overschreden;
- b. de sportvoorziening deel uit maakt van de Staat van Sportvoorzieningen (Bijlage 9);
- c. als de sportvoorziening niet in de Staat van Sportvoorzieningen voorkomt, deze naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van deze staat toegelaten sportvoorzieningen, zo nodig door de aanvrager aangetoond met een milieuhygiënisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij sportvoorzieningen met sportveldverlichting vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur.

22.6.4 Sportvoorzieningen in hogere milieucategorie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.1 sub a voor het toestaan van een sportvoorziening met bijbehorende sportactiviteiten uit een hogere categorie dan de bestaande sportvoorziening, onder voorwaarden dat:

- a. de sportvoorziening deel uit maakt van de Staat van Sportvoorzieningen (Bijlage 9);
- b. de maximaal toelaatbare categorie uit de Staat van Sportvoorzieningen niet wordt overschreden;
- c. als de sportvoorziening niet in de Staat van Sportvoorzieningen voorkomt, deze naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de Staat van Sportvoorzieningen toegelaten sportvoorzieningen, zo nodig door de aanvrager aangetoond met een milieuhygiënisch onderzoek;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- f. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. bij sportvoorzieningen met sportveldverlichting vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige in verband met de gevolgen voor de omgeving en de natuur.

22.7 Wijzigingsbevoegdheid

22.7.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van bedrijfsbeëindiging, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Sport' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. op het bouwperceel sprake is van minimaal één bestaande woning;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig wordt aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- f. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of 'Tuin' gelden.

22.7.2 Cultuur en ontspanning, Maatschappelijk

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Sport' wijzigen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' of in de bestemming 'Maatschappelijk', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Cultuur en ontspanning' resp. de

- bestemming 'Maatschappelijk' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijk structuur;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

22.7.3 Verplaatsen bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 22.1 sub e meewerken aan de verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 22.2.2 gelden.

22.7.4 Nieuwe bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en in afwijking van het bepaalde in lid 22.1 sub e de bouw van een nieuwe bedrijfswoning mogelijk maken, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- c. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- h. de bouwregels in lid 22.2.2 gelden.

Artikel 23 Tuin

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Algemeen

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Tuin' worden gebouwd.

23.2.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, toegangspartijen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Tuin' gelden de navolgende regels:

- a. aan het hoofdgebouw mag een erker en/of een toegangspartij worden gebouwd, onder voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
 3. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.
- b. voor het bouwen van een overkapping, gelden de navolgende regels:
 1. de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen;
 2. het bouwperceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin' mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd:
 - als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
 5. de overkapping is aan maximaal drie zijden gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

23.2.3 Bestaande bijbehorende bouwwerken

Bestaande bijbehorende bouwwerken in de voortuin van de woning mogen worden uitgebreid, mits:

- a. de breedte niet meer wordt dan 50% van de voorgevel van de woning;
- b. de voortuin niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- c. een bebouwingsvrije strook van 1,5 m overblijft tussen het bouwwerk en de openbare ruimte;
- d. de hoogte van de uitbreiding aansluit bij de hoogte van het bestaande bouwwerk;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (maximaal 100 m² per woning) niet wordt overschreden.

23.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

23.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 23.2, op gronden met de bestemming 'Tuin' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. 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.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.2 sub b4 tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

23.5 Wijzigingsbevoegdheid

23.5.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen - als een bouwplan daartoe aanleiding geeft -, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' gelden.

Artikel 24 Verkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. geluidwerende voorzieningen;
- d. straatmeubilair en speeltoestellen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemeen

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd.

24.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen 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 mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c, mag een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' groter zijn dan het maximaal toegestane oppervlakte van sub c.

24.2.3 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 sub a mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen, straatmeubilair (geen terrasinrichting), kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes, verlichting en vergelijkbare bouwwerken maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 24.2, op gronden met de bestemming 'Verkeer' 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;

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

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

24.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.2.3 sub b voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig inbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

24.5 Specifieke gebruiksregels

Bij mogelijkheden voor ontmoeting moeten terrassen voldoen aan de ruimtelijk relevante voorwaarden in de 'Nota terrassenbeleid', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013 (Bijlage 10) en de standplaatsen aan die in de 'Nota standplaatsenbeleid 2011', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 22 november 2011 (Bijlage 11), met dien verstande dat wanneer de nota's gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Artikel 25 Verkeer - Railverkeer

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. kruisend wegverkeer;
- c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. geluidwerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' worden gebouwd.

25.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij de spoorwegfunctie niet onevenredig benadelen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c, mag een fietsenstalling ter plaatse van de aanduiding 'fietsenstalling' groter zijn dan het maximaal toegestane oppervlakte van sub c;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub c, mag een stationsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation' groter zijn dan het maximaal toegestane oppervlakte van sub c.

25.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van verlichting, dragers voor bovenleidingen, seinpalen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, voor:

- 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;

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

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer';
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

Artikel 26 Water

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water zoals waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken;
- b. extensieve dagrecreatie;
- c. beroeps- en pleziervaart, ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg';
- d. horeca in de vorm van een restaurant, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 3';
- e. de instandhouding van de aanwezige natuurlijke waarden, visuele waarden en landschappelijke waarden;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemeen

Op de in lid 26.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Water' worden gebouwd.

26.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
 1. dammen, duikers en vergelijkbare bouwwerken maximaal 4 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
 4. bruggen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde, niet zijnde bruggen, dammen en duikers, mag maximaal 20 m² bedragen.

26.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 26.2, op gronden met de bestemming 'Water' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken;

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

Artikel 27 Wonen

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande woningen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. twee-onder-een-kap woningen, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 5. woonwagens, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
 - b. nieuwe woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', uitsluitend als het vermelde aantal nog niet is gerealiseerd;
 - c. garageboxen (autoboxen), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
 - d. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
 - e. cafetaria/snackbar, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - cafetaria';
 - f. bakkerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bakkerij';
 - g. glas- en schildersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - glas- en schildersbedrijf';
 - h. opslag voor bouwmaterialen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 - i. zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
 - j. onderdoorgang ten behoeve van de aansluitende bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - k. tuinen en erven, waarbij beplanting in ieder geval ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduiding 'groen' is toegelaten;
 - l. nutsvoorzieningen;
 - m. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemeen

Op de in lid 27.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

27.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven woningen mogelijk;
- d. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

27.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd; binnen het bouwvlak mogen ze op één lijn met de woning worden gebouwd, met dien verstande dat deze voorwaarde niet geldt voor bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d, tot op de bouwperceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen;
- i. op percelen met de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen alleen worden gebouwd ter plaatse van die aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande, dat de regels onder a, b, e, f, g en h onverkort gelden.

27.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 27.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

27.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 27.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in lid 27.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

27.2.6 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.

27.2.7 *Garageboxen (autoboxen)*

Voor het bouwen van garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' geldt, dat uitsluitend garageboxen met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale bouw- en goothoogte van 3 m zijn toegestaan.

27.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 27.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' 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.

27.4 **Afwijken van de bouwregels**

27.4.1 *Bouwen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.2 sub a voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens, 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 afwijking aanvaardbaar is;
- c. voldaan wordt aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen;
- f. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

27.4.2 *Bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.3 sub f voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen elders dan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor het hebben van een bijbehorend bouwwerk op een andere plek;
- b. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd blijft;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

27.4.3 *Voorgevelbreedte*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.2 sub d voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

27.4.4 *Bouwhoogte overkapping*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

27.4.5 *Mantelzorgwoning*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.2.2 sub a en 27.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 27.2.3 sub a genoemde oppervlactenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 5. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 6. het gestelde in lid 27.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a4 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a2 genoemde oppervlactenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

27.4.6 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.1 sub a voor de bouw van een nieuwe woning, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. de bouwregels in lid 27.2.2 gelden en - in geval van een daartoe strekkende bouwaanaanduiding - uitsluitend het toegestane woningtype toelaatbaar is.

27.5 Specifieke gebruiksregels

27.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoelinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste bouwperceelsgrens 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 en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. uitsluitend een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toelaatbaar is, dat behoort tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 2;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 1. internetverkoop (internetwinkels);
 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep en/of bedrijf aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- k. uitsluitend onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² 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 voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf, buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

27.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

- a. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

27.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

27.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 46 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

27.5.5 Gebruik bijbehorende bouwwerken als garage

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - uitsluitend garages' zijn uitsluitend garages toegestaan en geen andere aangebouwde bijbehorende bouwwerken van de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van deze aanduiding mag dus niet gewoond worden.

27.5.6 Gebruik bijgebouw als woning (uitsterfregeling)

1. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bijgebouw uitsterfregeling' kan het bijgebouw worden gebruikt als woning;
2. Het recht als bedoeld in lid 1 vervalt, zodra uit de administratie van Basisregistratie Personen (BRP) blijkt, dat het bijgebouw een jaar lang onafgebroken geen woonfunctie heeft gehad.

27.6 Afwijken van de gebruiksregels

27.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dat niet in de lijst is opgenomen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

27.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.5.1, sub c en lid 27.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;

- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

27.6.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. wanneer een aanpandige oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning;
- b. mits het vrijstaande bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

27.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 27.2.3 sub a genoemde oppervlactenorm (100 m²);
 3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 4. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a4 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste bouwperceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a2 genoemde oppervlactenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

27.6.5 Nieuwe woning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.1 sub a voor de realisatie van een nieuwe woning in de bestaande bebouwing, onder voorwaarden dat:

- a. de nieuwe woning past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. de bouwregels in lid 27.2.2 gelden.

27.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

27.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

27.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 27.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
 1. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het aspect bouwen is vereist.

27.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 27.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

27.8 Wijzigingsbevoegdheid

27.8.1 Verschuiven van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 3 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot verschuiving van het bouwvlak ten grondslag ligt, voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

27.8.2 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in lid 27.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat:

- a. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot wijziging van de bouwaanduiding ten grondslag ligt, past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- c. in geval van een perceel met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', een verbouwing tot meerdere wooneenheden gewenst of noodzakelijk is, ter behoud van (de cultuurhistorische waarde van) het pand;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

Artikel 28 Wonen - 1

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van:
 1. twee-onder-een-kap woningen;
 2. aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. parkeren op eigen terrein;
- e. langzaamverkeersverbinding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;

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

28.2 Bouwregels

28.2.1 Algemeen

Op de in 28.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen - 1' worden gebouwd.

28.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 1' gelden de navolgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - variabele gevellijn' of de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- b. bij aaneengebouwde woningen bedraagt de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m;
- c. bij twee-onder-een-kap woningen bedraagt de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m, met dien verstande dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'minimum en maximum goothoogte' gelden de weergegeven maten;
- e. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;
- f. het aantal aaneengebouwde woningen bedraagt per blok maximaal 7;
- g. erkers zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - erkers', met dien verstande dat de bouwregels van artikel 27.2.4 van overeenkomstige toepassing zijn.
- h. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

28.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.3 van de bestemming 'Wonen'.

28.2.4 Erkers en toegangspartijen

Voor het bouwen van erkers en toegangspartijen in gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.4 van de bestemming 'Wonen'.

28.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.5 van de bestemming 'Wonen'.

28.2.6 Bouwwerk geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de regels zoals opgenomen in lid 27.2.6 van de bestemming 'Wonen'.

28.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 28.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 1' 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,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen zie Bijlage 12, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

28.4 Afwijken van de bouwregels

28.4.1 Vrijstaande woningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.1 sub a ten behoeve van de bouw van vrijstaande woningen, onder voorwaarde dat:

- a. de bouwlakdiepte maximaal 15 m bedraagt;
- b. de regels onder artikel 27.2.2 sub a, d, e, g en h onverkort gelden.

28.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.2.2 sub h voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

28.4.3 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2.2 en 28.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

28.5 Specifieke gebruiksregels

28.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

28.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

- a. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

28.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

28.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 46 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

28.6 Afwijken van de gebruiksregels

28.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf, dat niet in lijst is opgenomen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.5.1 voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

28.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.5.1 en lid 27.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

28.6.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 28.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. wanneer een aanpandige oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning;

b. mits het vrijstaande bouwwerk een ruimtelijke eenheid vorm met de woning.

28.6.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 29 Wonen - 2

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woningen;
 2. twee-onder-een-kap woningen;
 3. aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. ontsluitingswegen ter plaatse van de aanduiding 'verkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- d. parkeren op eigen terrein;
- e. parkeer- en groenvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen ten minste het verbeelde minimum aantal bedraagt;
- f. nutsvoorzieningen;

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

29.2 Bouwregels

29.2.1 Algemeen

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen - 2' worden gebouwd.

29.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 2' gelden de navolgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - variabele gevellijn' of de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, met dien verstande dat deze regel alleen geldt voor twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen, waarbij maximaal 2 woningen naast elkaar in dezelfde gevellijn gebouwd mogen worden;
- b. de voorgevel van het hoofdgebouw van aaneengebouwde woningen dient ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
- c. bij aaneengebouwde woningen bedraagt de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m;
- d. bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen bedraagt de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m, mits hetzelfde bouwperceel van de woning voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- e. het aantal aaneengebouwde woningen bedraagt per blok maximaal 8;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximum bouwhoogte;
- g. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;
- h. voor de voorgevel van een hoofdgebouw zijn veranda's en luifels toegestaan, met dien verstande dat de afstand tot de bestemmingsgrens aan de voorzijde van het hoofdgebouw minimaal 2 m bedraagt;
- i. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

29.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.3 van de bestemming 'Wonen'.

29.2.4 Erkers en toegangspartijen

Voor het bouwen van erkers en toegangspartijen in gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.4 van de bestemming 'Wonen'.

29.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.5 van de bestemming 'Wonen'.

29.2.6 Bouwwerk geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de regels zoals opgenomen in lid 27.2.6 van de bestemming 'Wonen'.

29.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 29.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 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 het eigen terrein,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen zie Bijlage 12, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

29.4 Afwijken van de bouwregels

29.4.1 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.2.2 sub i voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

29.4.2 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.2.2 en Strijdig gebruik voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

29.5 Specifieke gebruiksregels

29.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

29.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

- a. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

29.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

29.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 46 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

29.6 Afwijken van de gebruiksregels

29.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dat niet in de lijst is opgenomen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.5.1 voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

29.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.5.1 en lid 29.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;

- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

29.6.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. wanneer een aanpandige oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning;
- b. mits het vrijstaande bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

29.6.4 Aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.1 sub e voor het verlagen van het aantal parkeerplaatsen, mits voldaan blijft worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormering.

29.6.5 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 29.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 30 Wonen - 3

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woningen;
 2. twee-onder-een-kap woningen;
 3. aaneengebouwde woningen;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;

- b. tuinen en erven
- c. langzaamverkeersverbinding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- d. parkeren op eigen terrein;
- e. speelvoorziening, in elk geval ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening' dan wel ter weerszijden van deze aanduiding tot een maximum van 5 m gemeten vanuit de grens van de aanduiding;
- f. nutsvoorzieningen;

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

30.2 Bouwregels

30.2.1 Algemeen

Op de in 30.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen - 3' worden gebouwd.

30.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - variabele gevellijn' of de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd, waarbij bij de eerstgenoemde aanduiding per blok twee-onder-een-kapwoningen en/of vrijstaande woningen maximaal 2 woningen naast elkaar in dezelfde gevellijn gebouwd mogen worden;
- b. bij aaneengebouwde woningen bedraagt de diepte van het hoofdgebouw maximaal 12 m;
- c. bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen bedraagt de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m, mits hetzelfde bouwperceel van de woning voor niet meer dan 40% wordt bebouwd;
- d. het aantal aaneengebouwde woningen bedraagt per blok maximaal 8;
- e. de goothoogte bedraagt niet minder dan de verbeelde minimum goothoogte;
- f. de goothoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximum goothoogte;
- g. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximum bouwhoogte;
- h. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt, waarbij de minimum en maximum verbeelde dakhelling in acht moet worden genomen;
- i. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

30.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.3 van de bestemming 'Wonen'.

30.2.4 Erkers en toegangspartijen

Voor het bouwen van erkers en toegangspartijen in gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.4 van de bestemming 'Wonen'.

30.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.5 van de bestemming 'Wonen'.

30.2.6 Bouwwerk geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de regels zoals opgenomen in lid 27.2.6 van de bestemming 'Wonen'.

30.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 30.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 3' 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,

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen zie Bijlage 12, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

30.4 Afwijken van de bouwregels

30.4.1 Dakhelling

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.2.2 sub h voor een minimale dakhelling van 35°.

30.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.2.2 sub i voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

30.4.3 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.2.2 en 30.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

30.5 Specifieke gebruiksregels

30.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

30.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

- a. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

30.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

30.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 46 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

30.6 Afwijken van de gebruiksregels

30.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dat niet in de lijst is opgenomen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.5.1 voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

30.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.5.1 en lid 30.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;

- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

30.6.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. wanneer een aanpandige oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning;
- b. mits het vrijstaande bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

30.6.4 Aantal parkeerplaatsen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.1 sub f voor het verlagen van het aantal parkeerplaatsen, mits voldaan blijft worden aan de geldende gemeentelijke parkeernormering.

30.6.5 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 30.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 31 Wonen - 4

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. twee-onder-een-kap woningen, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuinen en erven;
- d. minimaal 100 m² speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;

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

31.2 Bouwregels

31.2.1 Algemeen

Op de in 31.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen - 4' worden gebouwd.

31.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 4' gelden de navolgende regels:

- a. de realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte', gelden de weergegeven maten;
- c. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

31.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.3 van de bestemming 'Wonen'.

31.2.4 Erkers en toegangspartijen

Voor het bouwen van erkers en toegangspartijen in gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.4 van de bestemming 'Wonen'.

31.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.5 van de bestemming 'Wonen'.

31.2.6 Bouwwerk geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de regels zoals opgenomen in lid 27.2.6 van de bestemming 'Wonen'.

31.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 31.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 4' 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 een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

31.4 Afwijken van de bouwregels

31.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2.2 sub a voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot 2 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens onder de voorwaarden zoals beschreven in lid 27.4.1 van de bestemming 'Wonen'.

31.4.2 Maximum goot- en bouwhoogte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2.2 sub b voor het verhogen van het maximum goot- en bouwhoogte naar respectievelijk 6 m en 11 m, onder voorwaarde dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de weergegeven overige aanduidingen in acht worden genomen.

31.4.3 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.2.2 sub c voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

31.4.4 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.2.2 en 31.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

31.5 Specifieke gebruiksregels

31.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

31.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

- a. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

31.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

31.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 46 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte

31.6 Afwijken van de gebruiksregels

31.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dat niet in de lijst is opgenomen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.5.1 voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

31.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.5.1 en lid 31.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

31.6.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 31.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. wanneer een aanpandige oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale

- status van de woning;
- b. mits het vrijstaande bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

31.6.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 31.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 32 Wonen - 5

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 5 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. water;
- c. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder in elk geval vonders zijn begrepen, en voorzieningen.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Algemeen

Op de in lid 32.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen - 5' worden gebouwd.

32.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Wonen - 5' gelden de navolgende regels:

- a. de voorgevel van het hoofdgebouw dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - variabele gevellijn' te worden gebouwd, daarbij dient een afstand van minimaal 3 m in acht genomen te worden tot de zijdelingse perceelsgrens;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan 13;
- c. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 m;
- d. het bebouwingspercentage bedraagt niet meer dan het verbeelde maximum bebouwingspercentage;
- e. de goothoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximum goothoogte;
- f. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan de verbeelde maximum bouwhoogte;
- g. hoofdgebouwen dienen met een kap te worden afgedekt;
- h. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

32.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.3 van de bestemming 'Wonen'.

32.2.4 Erkers en toegangspartijen

Voor het bouwen van erkers en toegangspartijen in gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.4 van de bestemming 'Wonen'.

32.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.5 van de bestemming 'Wonen'.

32.2.6 Bouwwerk geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de regels zoals opgenomen in lid 27.2.6 van de bestemming 'Wonen'.

32.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 32.2, op gronden met de bestemming 'Wonen - 5' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokinrichtingen 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;

indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is in verband met het realiseren van de met het plan beoogde stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit, zoals neergelegd in het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan Wijnbergen zie Bijlage 12, onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

32.4 Afwijken van de bouwregels

32.4.1 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.2.2 sub h voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

32.4.2 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.2.2 en 32.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

32.5 Specifieke gebruiksregels

32.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

32.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

- a. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

32.5.3 *Parkeren*

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

32.5.4 *Strijdig gebruik*

Onverminderd het bepaalde in artikel 46 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

32.6 Afwijken van de gebruiksregels

32.6.1 *Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dat niet in de lijst is opgenomen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.5.1 voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

32.6.2 *Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot bouwperceelsgrens*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.5.1 en lid 32.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

32.6.3 *Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 32.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. wanneer een aanpandige oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning;
- b. mits het vrijstaande bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

32.6.4 *Mantelzorg*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 33 Wonen - Uit te werken

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeerplaatsen;
- d. nutsvoorzieningen;

en daarbij bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

33.2 Uitwerkingsregels

33.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in 33.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uitwerken.

33.2.2 Ruimtelijke uitwerking

Bij het uit te werken plan geldt dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar moet zijn.

33.2.3 Uitvoerbaarheid

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

33.3 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen als bedoeld in 33.1 zonder een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan, dat rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 34 Woongebied - 1

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. ondergrondse afvalcontainers, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemeen

Op de in lid 34.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, ten dienste van de bestemming 'Woongebied - 1' worden gebouwd.

34.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en 'minimale-maximale dakhelling (graden)' gelden de weergegeven maten;
- b. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen;

voor vrijstaande woningen:

- c. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, waarbij de voorgevel minimaal 0,50 m moet verspringen ten opzichte van de naastgelegen woning indien deze reeds vergund is;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 m bedragen;
- e. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen;

voor twee-onder-een-kap woningen:

- f. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de voorwaarde dat de voorgevel minimaal 0,50 m moet verspringen ten opzichte van de voorgevel van de (reeds vergunde) naastgelegen woning, niet zijnde de andere helft van de twee-onder-een-kap woning;
- g. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 4 m bedragen;
- h. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;

voor aaneengebouwde woningen:

- i. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de overige aaneen te bouwen woning in dezelfde rij en deze reeds vergund is;

- 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde aaneengebouwde woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de overig aaneen te bouwen woningen in dezelfde rij;
- j. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;
- k. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 13 m bedragen.

34.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte op het bouwperceel mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer bedraagt dan 50%;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan de woning, geldt de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

34.2.4 Erkers en toegangspartijen

Voor het bouwen van erkers en toegangspartijen in gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.4 van de bestemming 'Wonen'.

34.2.5 Overkappingen

Voor het bouwen van overkappingen gelden de regels zoals weergegeven in lid 27.2.5 van de bestemming 'Wonen'.

34.2.6 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 3 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. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.

34.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 34.2, op gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van bouwwerken;
- f. 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.

34.4 Afwijken van de bouwregels

34.4.1 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 34.2.2 sub b voor een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

34.4.2 Mantelzorgwoning

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 34.2.2 en 34.5.5 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.4.5 van de bestemming 'Wonen'.

34.4.3 Overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 34.2.3 sub b voor het bouwen van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 34.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm;
- c. het deel van het bouwperceel gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens én tot 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- e. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

34.4.4 Erker/toegangspartij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 34.2.3 sub b voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde 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.

34.5 Specifieke gebruiksregels

34.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een woning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende) aangebouwde, bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval echter uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 27.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

34.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

- a. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

34.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

34.5.4 Mogelijkheden voor ontmoeting

Bij mogelijkheden voor ontmoeting moeten terrassen voldoen aan de ruimtelijk relevante voorwaarden in de 'Nota terrassenbeleid', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013 (Bijlage 10) en de standplaatsen aan die in de 'Nota standplaatsenbeleid 2011', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 22 november 2011 (Bijlage 11), met dien verstande dat wanneer de nota's gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

34.5.5 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 46 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

34.6 Afwijken van de gebruiksregels

34.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf, dat niet in lijst is opgenomen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

34.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.5.1, sub c en lid 27.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouding van de bijbehorende woning;

- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

34.6.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. wanneer een aanpandige oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning;
- b. mits het vrijstaande bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

34.6.4 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 34.5.5 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de regels gelden zoals opgenomen in lid 27.6.4 van de bestemming 'Wonen'.

Artikel 35 *Woongebied - Uit te werken*

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap, aaneengebouwde en gestapelde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- d. parkeerplaatsen;
- e. openbaar groen;
- f. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

en daarbij bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

35.2 Uitwerkingsregels

35.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in 35.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uitwerken.

35.2.2 Ruimtelijke uitwerking

Bij het uit te werken plan geldt dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar moet zijn.

35.2.3 Uitvoerbaarheid

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

35.3 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen als bedoeld in 35.1 zonder een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan dat rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 36 *Leiding - Gas*

36.1 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 bij de bestemming behorende bouwwerken 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.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Algemeen

Op de in lid 36.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

36.2.2 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.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende bestemming(en)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.1 en 36.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarden dat:

- a. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
- b. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de hoge druk aardgas transportleiding;
- c. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

36.4 Specifieke gebruiksregels

36.4.1 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 51 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering van goederen ten behoeve van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding;
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een kwetsbaar object kan worden toegelaten.

36.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

36.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning 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 verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van diepwortelende beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van de bodem 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 heiwerken 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.

36.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- 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:
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - omgevingsvergunning voor het kappen; of
 - ontgrondingsvergunning.

36.5.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld moeten worden om eventuele schade te voorkomen.

36.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als is aangetoond dat op de betrokken locatie geen leiding meer aanwezig is of verwijderd gaat worden.

Vooraf moet schriftelijk advies ingewonnen worden bij de leidingbeheerder.

Artikel 37 *Leiding - Riool*

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een rioolwatertransportleiding;
- b. een vrijwaringszone aan weerszijden vanuit het hart van de leiding;

en bij de bestemming behorende bouwwerken voorzieningen, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Leiding - Riool' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Leiding - Riool' vòòr de regels van de andere bestemming gaan.

37.2 *Bouwregels*

37.2.1 Algemeen

Op de in lid 37.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Leiding - Riool' worden gebouwd.

*37.2.2 *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.

37.3 *Afwijken van de bouwregels*

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 37.1 en 37.2 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 rioolwatertransportleiding;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

37.4 *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

37.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Leiding - Riool' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden 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.

37.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- 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:
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 - omgevingsvergunning voor het kappen; of
 - ontgrondingsvergunning.

37.4.3 Voorwaarden

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder.

37.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als is aangetoond dat op de betrokken locatie geen leiding meer aanwezig is of verwijderd gaat worden.

Vooraf moet advies ingewonnen worden bij de leidingbeheerder.

Artikel 38 Waarde - Archeologie

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

38.2 Bouwregels

38.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 50 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

38.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 38.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

38.2.3 Bouwen voor andere voorkomende bestemming(en)

Het bepaalde in lid 38.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van

bestaande funderingen.

38.3 Nadere eisen

Het bevoegde gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 38.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

38.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

38.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld en over een oppervlakte van meer dan 50 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

38.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 38.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

38.4.3 *Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 38.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

38.4.4 *Voorschriften*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 38.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

38.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen als:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 39 Waarde - Archeologische verwachting 1

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

39.2 Bouwregels

39.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

39.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 39.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

39.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 39.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt genut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van

bestaande funderingen.

39.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 39.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

39.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

39.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

39.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 39.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

39.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 39.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

39.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 39.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

39.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 40 Waarde - Archeologische verwachting 2

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

40.2 Bouwregels

40.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m moet de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

40.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 40.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

40.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 40.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

40.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 40.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

40.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

40.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

40.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 40.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

40.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 40.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de

- aanvraag voor een omgevingsvergunning moet overleggen. in het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

40.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder;
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 40.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

40.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 41 Waarde - Archeologische verwachting 3

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

41.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 41.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

41.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 41.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

41.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 41.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

41.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

41.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

41.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 41.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

41.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 41.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet

- onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

41.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder;
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 41.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

41.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 42 Waarde - Archeologische verwachting 4

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologisch waarden in de bodem.

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

42.2 Bouwregels

42.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, wat is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

42.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 42.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

42.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 42.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

42.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 42.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

42.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

42.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

42.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 42.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

42.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 42.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de

- archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

42.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dat doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 42.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

42.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Artikel 43 Waterstaat - Waterkering

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een waterkering;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' vòòr de regels van de andere bestemming gaan.

43.2 Bouwregels

43.2.1 Algemeen

Op de in lid 43.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming Waterstaat - Waterkering worden gebouwd.

43.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

43.3 Afwijken van de bouwregels

43.3.1 Bouwen voor andere voorkomende bestemming(en)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 43.1 en 43.2 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 waterkering;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

43.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

43.4.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' 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.

43.4.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- 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:
 - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden,
 - omgevingsvergunning voor het kappen of
 - ontgrondingsvergunning.

43.4.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 44 Anti-dubbeltelregel

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 45 Algemene bouwregels

45.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

- a. stoepen, stoeptreden, 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, reclame-uitingen, 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.

45.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 45.1 voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

- a. stoepen, stoeptreden, 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 lid 45.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 45.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 45.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 45.1 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. kelderingangen 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.

45.3 Bestaande maten

Voor een legaal bouwwerk dat op grond van de geldende bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud afwijken van de bouwregels in dit plan:

- a. is de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend;
- b. is herbouw uitsluitend mogelijk op dezelfde plaats;
- c. is het overgangsrecht in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

45.4 Ondergronds bouwen

In dit plan gelden de bouwregels uitsluitend voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen.

Artikel 46 Algemene gebruiksregels

46.1 Verboden gebruik

- a. 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 gebruik als:
1. voorziening voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
 2. het gebruiken van één of meer bouwwerken in een volkstuin ten behoeve van permanente bewoning;
 3. staan- en/of ligplaats voor wagens en/of onderkomens;
 4. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 5. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 6. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 7. seksinrichting, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
 8. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
 9. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen.
- b. Het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud, gebruik en/of beheer van gronden en/of bouwwerken.

46.2 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

Het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak is toegestaan.

Artikel 47 Algemene aanduidingsregels

47.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen de gronden niet bebouwd en/of gebruikt worden ten behoeve van een nieuw geluidsgevoelig object tenzij uit een akoestisch rapport blijkt dat wordt voldaan of kan worden voldaan aan de geluidnormen op grond van de Wet geluidhinder.

47.2 Milieuzone - geurzone

Ter plaatse van de 'milieuzone - geurzone' mogen de gronden niet bebouwd en/of gebruikt worden ten behoeve van een nieuw geurgevoelig object, tenzij uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van hinder en de gemaalbeheerder (waterschap) die conclusie deelt.

47.3 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

47.3.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

47.3.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen, is het oprichten van nieuwe bouwwerken uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 47.3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de totale oppervlakte van bouwwerken bedraagt maximaal 25 m²;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt maximaal 3,5 m.

47.3.3 Afwijking van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 47.3.2 voor het bouwen in overeenstemming met het bepaalde in de daar voorkomende bestemmingen, onder de voorwaarde dat het bouwwerk geen belemmering vormt voor de instandhouding van de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening, hieraan door het stellen van voorwaarden niet kan worden tegemoet gekomen;
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 47.3.2 onder a, wordt niet verleend dan nadat bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij het waterleidingbedrijf.

47.3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 47.3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;

- d. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
 - e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
 - f. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
2. *Uitzondering vergunningplicht*
 Het in lid 47.3.4 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:
- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
 - b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip verleende vergunning.
3. *Voorwaarden*
 Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
4. *Advies*
 Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij het waterleidingbedrijf.
5. *Melding*
 Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat initiatiefnemer daarover een melding heeft gedaan bij de Provincie Gelderland, als dat is vereist volgens de verbodsregels van de grondwaterbeschermingsgebied in de Omgevingsverordening Gelderland.

47.4 Overige zone - aardkundige waarden

47.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de aardkundige waarden.

47.4.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 47.4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
- b. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 0,5 m of meer.

2. Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 47.4.2 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een al verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van

het plan.

3. *Voorwaarden*

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de aardkundige waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

4. *Advies*

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij een ter zake deskundige.

47.5 Overige zone - evenemententerrein 1 t/m overige zone - evenemententerrein 11

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - evenemententerrein 1 t/m overige zone - evenemententerrein 11' gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- evenementen worden gehouden met in achtname van het bepaalde omtrent het aantal evenementen, evenementendagen en aantal bezoekers in Bijlage 14 Evenementen overzicht;
- de op- en afbouw van bij het evenement behorende voorzieningen mag in totaal maximaal 7 dagen duren;
- evenementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 1' moeten voldoen aan de geluidsnormen zoals opgenomen in de onderstaande tabel:

Periode	Meethoogte	Maximaal equivalent geluidniveau L_{Aeg} op de gevel van een geluidsgevoelig object	Equivalent geluidniveau L_{Ceq} laag frequent geluid op gevel van een geluidsgevoelig object	Maximaal geluidniveau L_{Amax} op de gevel van een geluidsgevoelig object tijdens op- en afbouw evenement
07:00-19:00 uur	1,5 m	50 dB(A)	N.v.t.	80 dB(A)
19:00-01:00 uur	5,0 m	45 dB(A)	N.v.t.	80 dB(A)
01:00-07:00 uur	5,0 m	N.v.t.	N.v.t.	80 dB(A)

- evenementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 2', 'overige zone - evenemententerrein 3', 'overige zone - evenemententerrein 4' en 'overige zone - evenemententerrein 7', moeten voldoen aan de geluidsnormen zoals opgenomen in de onderstaande tabel:

Periode	Meethoogte	Maximaal equivalent geluidniveau L_{Aeg} op de gevel van een geluidsgevoelig object	Equivalent geluidniveau L_{Ceq} laag frequent geluid op gevel van een geluidsgevoelig object	Maximaal geluidniveau L_{Amax} op de gevel van een geluidsgevoelig object tijdens op- en afbouw evenement
07:00-19:00 uur	1,5 m	70 dB(A)	84 dB(C)	80 dB(A)

19:00-01:00 uur	5,0 m	70 dB(A)	84 dB(C)	80 dB(A)
01:00-07:00 uur	5,0 m	40 dB(A)	N.v.t.	80 dB(A)

- e. evenementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 5' moeten voldoen aan de geluidsnormen zoals opgenomen in de onderstaande tabel:

Periode	Meethoogte	Maximaal equivalent geluidniveau L_{Aeg} op de gevel van een geluidsgevoelig object	Equivalent geluidniveau L_{Ceq} laag frequent geluid op gevel van een geluidsgevoelig object	Maximaal geluidniveau L_{Amax} op de gevel van een geluidsgevoelig object tijdens op- en afbouw evenement
07:00-19:00 uur	1,5 m	75 dB(A)	89 dB(C)	87 dB(A)
19:00-01:00 uur	5,0 m	75 dB(A)	89 dB(C)	87 dB(A)
01:00-07:00 uur	5,0 m	40 dB(A)	N.v.t.	87 dB(A)

- f. evenementen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - evenemententerrein 6', 'overige zone - evenemententerrein 8', 'overige zone - evenemententerrein 9', 'overige zone - evenemententerrein 10' en 'overige zone - evenemententerrein 11' moeten voldoen aan de geluidsnormen zoals opgenomen in de onderstaande tabel:

Periode	Meethoogte	Maximaal equivalent geluidniveau L_{Aeg} op de gevel van een geluidsgevoelig object	Equivalent geluidniveau L_{Ceq} laag frequent geluid op gevel van een geluidsgevoelig object	Maximaal geluidniveau L_{Amax} op de gevel van een geluidsgevoelig object tijdens op- en afbouw evenement
07:00-19:00 uur	1,5 m	85 dB(A)	99 dB(C)	105 dB(A)
19:00-01:00 uur	5,0 m	85 dB(A)	99 dB(C)	105 dB(A)
01:00-07:00 uur	5,0 m	40 dB(A)	N.v.t.	105 dB(A)

- g. in afwijking van het bepaalde in sub d mag ter plaatse van:
- 'overige zone - evenemententerrein 4' het maximaal equivalent geluidniveau L_{Amax} op de gevel van een geluidsgevoelig object tijdens de op- en afbouw van het evenement in de periode 07.00-19.00 uur maximaal 87 dB(A) en in de periode 19.00-01.00 uur maximaal 88 dB(A) zijn;
 - 'overige zone - evenemententerrein 7' het maximaal equivalent geluidniveau L_{Amax} op de gevel van een geluidsgevoelig object tijdens de op- en afbouw van het evenement in de periode 07.00-19.00 uur en 19:00-01:00 uur maximaal 102 dB(A) zijn;
- h. in afwijking van het bepaalde in sub f mag ter plaatse van:
- 'overige zone - evenemententerrein 6' het maximaal geluidniveau L_{Amax} op de gevel van

een geluidgevoelig object tijdens één evenement per jaar in de periode 07:00-19:00 uur en 19:00-01:00 uur maximaal 90 dB(A) zijn en het equivalent geluidniveau L_{Ceq} maximaal 104 dB(C);

i. de begin- en eindtijden van de evenementen moeten voldoen aan die in de onderstaande tabel:

Dagen	Begin tijd	Eind tijd
Zondag t/m donderdag	8:30 uur	23:00 uur
Vrijdag	8:30 uur	24:00 uur
Zaterdag	8:30 uur (zaterdag)	01:00 uur (zondag)

j. in afwijking van het bepaalde in sub i mag ter plaatse van:

1. 'overige zone - evenemententerrein 6' de begintijd van één evenement per jaar 06:00 uur zijn op alle dagen van het evenement.

47.6 Overige zone - gnn (Gelders Natuurnetwerk)

47.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gnn' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten.

47.6.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Een besluit tot het:

1. verlenen van een omgevingsvergunning voor het
 - a. afwijken van de bouw- of gebruiksregels;
 - b. uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden;
2. toepassen van een wijzigingsbevoegdheid;

moet voldaan worden aan het gestelde met betrekking tot het Gelders Natuurnetwerk in de provinciale geconsolideerde Omgevingsverordening d.d. 19-12-2019 met identificatie NL.IMRO.9925.PVOmgverordeningGC-gc07, met dien verstande dat wanneer deze verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

47.6.3 Advies

Een omgevingsvergunning of een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder lid 47.6.2 wordt niet verleend respectievelijk toegepast, dan nadat advies is gevraagd aan een deskundige op het gebied van natuur en landschap van de provincie.

47.7 Overige zone - go (Groene Ontwikkelingszone)

47.7.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - go' zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten.

47.7.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Een besluit tot het:

1. verlenen van een omgevingsvergunning voor het
 - a. afwijken van de bouw- of gebruiksregels;

- b. uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden;
- 2. toepassen van een wijzigingsbevoegdheid;

moet voldaan worden aan het gestelde met betrekking tot de Groene Ontwikkelingszone in de provinciale geconsolideerde Omgevingsverordening d.d. 19-12-2019 met identificatie NL.IMRO.9925.PVOmgverordeningGC-gc07, met dien verstande dat wanneer deze verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

47.7.3 Advies

Een omgevingsvergunning of een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder lid 47.7.2 wordt niet verleend respectievelijk toegepast, dan nadat advies is gevraagd aan een deskundige op het gebied van natuur en landschap van de provincie.

47.8 Speelautomatenhal

Vestiging van een nieuwe speelautomatenhal is alleen mogelijk ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 1'.

47.9 Veiligheidszone - bevi 1

47.9.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi 1' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de omgeving van het gasdrukmeet- en regelstation door een veiligheidszone, om te voorkomen dat kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten te dicht op het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden.

47.9.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen op deze gronden geen kwetsbare objecten worden gebouwd, met dien verstande dat binnen een afstand van 4 m van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

47.9.3 Specifieke gebruikregel

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen zijn op deze gronden geen kwetsbare objecten toegestaan, met dien verstande dat binnen een afstand van 4 m van het gasdrukmeet- en regelstation geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan zijn.

47.10 Veiligheidszone - bevi 2

47.10.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - bevi 2' zijn, naast voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de omgeving van het gasdrukmeet- en regelstation door een veiligheidszone, om te voorkomen dat kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten te dicht op het gasdrukmeet- en regelstation gebouwd kunnen worden.

47.10.2 *Bouwregels*

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen mogen op deze gronden geen kwetsbare objecten worden gebouwd, met dien verstande dat binnen een afstand van 6 m van het gasdrukmeet- en regelstation geen gebouwen voor beperkt kwetsbare objecten mogen worden gebouwd.

47.10.3 *Specifieke gebruiksregel*

In afwijking van het bepaalde in de andere bestemmingen zijn op deze gronden geen kwetsbare objecten toegestaan, met dien verstande dat binnen een afstand van 6 m van het gasdrukmeet- en regelstation geen beperkt kwetsbare objecten toegestaan zijn.

47.11 Veiligheidszone - lpg

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan als bedoeld in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals deze gelden ten tijde van de tervisielegging van dit plan.

47.12 Vrijwaringszone - molenbiotoop

47.12.1 *Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

47.12.2 *Bouwregels*

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:

- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:

$$H = X/N + 0,2*Z$$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);

X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wiken van de molen;

N = verhoudingsfactor, 140 voor open, 75 voor ruw en 50 voor besloten gebied;

Z = ashoogte in meters

- c. bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

47.12.3 *Afwijken van de bouwregels*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 47.12.2, voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

47.12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in lid 47.12.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in lid 47.12.1 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in lid 47.12.2 is toegestaan voor bouwwerken.

2. Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 47.12.4.1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een al verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

3. Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in lid 47.12.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Dit geldt voor de molen als werktuig door windbelemmering maar dit kan ook voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Door het stellen van voorwaarden kan hier niet of in onvoldoende mate aan tegemoet gekomen worden.

4. Advies deskundige

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 47.12.4.1 moet advies ingewonnen worden bij de beheerder van de molen.

Artikel 48 Algemene afwijkingsregels

48.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. (voor alle bestemmingen, behalve de bestemming 'Wonen', 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3', 'Wonen - 4', 'Wonen - 5') 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 bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grens met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m;
- f. (voor alle bestemmingen, behalve 'Groen' en 'Verkeer') het oprichten van kunstobjecten tot een bouwhoogte van maximaal 10 m.

48.2 Kleinschalige duurzame energie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. Het oprichten van zonnepanelen op de grond onder voorwaarde dat:
 1. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, op het perceel dat als erf gebruikt wordt;
 2. de hoogte maximaal 1,5 m is;
 3. de totale oppervlakte van de op de grond geplaatste zonnepanelen maximaal 100 m² bedraagt;
 4. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hiervoor vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen (groen en landschap);
 5. de opgewekte energie wordt aangewend voor eigen gebruik;
- b. het oprichten van een mini windturbine op het dak van een bouwwerk onder voorwaarde dat:
 1. de as van de mini windturbine maximaal 5 m uitsteekt boven het hoogste punt van het bouwwerk waarop de turbine geplaatst wordt;
 2. de mini windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
 3. voor de mini windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden;
- c. het oprichten van een kleine windturbine, onder voorwaarde dat:
 1. de kleine windturbine een maximale as-hoogte heeft van 30 m;
 2. de kleine windturbine niet in een woongebied voorkomend in Bijlage 13 Gebiedstypen mag staan;
 3. in het buitengebied op het erf gerealiseerd moet worden, op maximaal 100 m afstand van het op dat erf aanwezige hoofgebouw;
 4. de kleine windturbine moet minimaal (A) m van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' af liggen, zoals berekend uit de volgende formule: $A = H + 1/3 W$;

Waarin:

A = minimale afstand

H = ashoogte

W = Wieklengte

De wieklengte = $1/2$ ashoogte

5. de kleine windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
6. voor de kleine windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden.

Artikel 49 Algemene wijzigingsregels

49.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als 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 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 47 Algemene aanduidingsregels als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing functie of waarde veranderd is. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

49.2 Nieuwe supermarkt

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan wijzigen en de vestiging van een nieuwe supermarkt mogelijk maken door ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' de aanduiding 'supermarkt' toe te voegen, een en ander onder voorwaarden dat:

- a. sprake is van een bijzonder concept, uniek in de gemeente en passend bij de functie van het gebied, zoals bedoeld in de 'Visie boodschappenstructuur', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 22 februari 2018 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de vloeroppervlakte van de nieuwe supermarkt voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de bovenbedoelde 'Visie boodschappenstructuur';
- c. de nieuwe supermarkt ook voor het overige past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in de bovenbedoelde 'Visie boodschappenstructuur';
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- f. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein gaat plaatsvinden.

49.3 Verplaatsen supermarkt

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van het bepaalde in artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening bij de bestemmingen 'Centrum', 'Detailhandel' of 'Gemengd - 2', binnen de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1', de aanduiding 'supermarkt' verplaatsen of toevoegen, onder voorwaarden dat:

- a. de aanduiding 'supermarkt' verdwijnt op de plek waar de supermarkt in kwestie weg gaat (oude locatie);
- b. de aanduiding 'supermarkt' opgenomen wordt op de plek waar de supermarkt naar toe verplaatst wordt (nieuwe locatie);
- c. de vloeroppervlakte van de nieuwe supermarkt voldoet aan de maatvoeringen (individueel en per gebied), zoals opgenomen in de 'Visie boodschappenstructuur', zoals vastgesteld door de

- gemeenteraad op 22 februari 2018 (Bijlage 7), met dien verstande dat wanneer deze visie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de nieuwe supermarkt ook voor het overige past in het gemeentelijk detailhandelsbeleid, zoals vastgelegd in de bovenbedoelde 'Visie boodschappenstructuur';
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - f. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
 - g. het parkeren en de logistieke afwikkeling op eigen terrein gaat plaatsvinden.

49.4 Verwijderen aanduiding 'supermarkt'

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij de bestemmingen 'Centrum', 'Detailhandel' of 'Gemengd - 2' de aanduiding 'supermarkt' schrappen, onder de voorwaarde dat ter plaatse ten minste 1,5 jaar geen sprake meer is van een supermarkt.

49.5 Verwijderen aanduiding 'cultuurhistorische waarden'

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bij de bestemmingen 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Centrum', 'Maatschappelijk' of 'Wonen' de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' schrappen, onder de voorwaarde dat uit onderzoek blijkt dat er geen sprake meer is van een cultuurhistorische waarde(n) en advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van cultuurhistorie.

49.6 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 2

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied - 2' de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'bijgebouwen' evenals het voor bijgebouwen opgenomen extra bouwvlak schrappen als uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat er geen sprake meer is van cultuurhistorische waarde(n), met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste 9 maanden is verstreken sinds het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019';
- b. gedurende de onder a. genoemde periode geen bijgebouw(en) is (zijn) opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is (zijn) en;
- c. (een) evt. voor de bouw van een of meer bijgebouwen verleende omgevingsvergunning(en) is/zijn ingetrokken.

49.7 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 3

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied - 3' de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'bijgebouwen' evenals het voor bijgebouwen opgenomen extra bouwvlak schrappen als uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat er geen sprake meer is van cultuurhistorische waarde(n), met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste 9 maanden is verstreken sinds het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019';
- b. gedurende de onder a. genoemde periode geen bijgebouw(en) is (zijn) opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is (zijn) en;
- c. (een) evt. voor de bouw van een of meer bijgebouwen verleende omgevingsvergunning(en) is/zijn ingetrokken.

49.8 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 4

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied - 4' de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden' en 'bijgebouwen' evenals het voor bijgebouwen opgenomen extra bouwvlak schrappen als uit cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat er geen sprake meer is van cultuurhistorische waarde(n), met dien verstande dat:

- a. een termijn van tenminste 9 maanden is verstreken sinds het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - najaar - 2019';
- b. gedurende de onder a. genoemde periode geen bijgebouw(en) is (zijn) opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is (zijn) en;
- c. (een) evt. voor de bouw van een of meer bijgebouwen verleende omgevingsvergunning(en) is/zijn ingetrokken.

49.9 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 5

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 5' de gronden met de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Groen' waarbij de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Groen' gelden en met dien verstande dat:

- a. de termijn van tenminste 5 jaren is verstreken na 20-02-2017 en;
- b. gedurende die periode geen woning is opgericht, dan wel op dat moment in oprichting is en;
- c. de verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is ingetrokken.

49.10 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 6

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 6' de gronden met de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Horeca' en 'Groen' waarbij de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Horeca' en 'Groen' gelden en met dien verstande dat:

- a. de totale bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.) van het hoofdgebouw en de bijbehorende bouwwerken in de bestemming 'Horeca' niet meer bedraagt dan 500 m² en dat deze norm door middel van een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' op de plankaart wordt vastgelegd;
- b. de bouwhoogte van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken in de bestemming 'Horeca' niet hoger wordt dan 7 m en dat deze norm door middel van een aanduiding 'maximum bouwhoogte' op de plankaart wordt vastgelegd;
- c. een landmark mogelijk wordt gemaakt van maximaal 15 m hoog en dat deze mogelijkheid wordt vastgelegd door dit bouwwerk toe te voegen aan de bouwregels voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de bestemmingen 'Horeca' en 'Groen' (bepaling voor antennedragers);
- d. alleen horeca in de vorm van een dagzaak, restaurant, snackbar/cafeteria is toegestaan en dit door middel van een aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1' op de plankaart wordt vastgelegd;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- g. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

49.11 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 7

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 7' de gronden met de bestemming 'Groen' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Verkeer' waarbij de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Verkeer' gelden.

49.12 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 8

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 8' de gronden met de bestemming 'Verkeer' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Groen' waarbij de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Groen' gelden.

49.13 Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 9

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'Wetgevingszone - wijzigingsgebied - 9' de gronden met de bestemming 'Centrum' geheel of gedeeltelijk wijzigen in de bestemming 'Verkeer' waarbij de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Verkeer' gelden en met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan na 7 februari 2030.

Artikel 50 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 51 Overgangsrecht

51.1 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 omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

51.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

51.3 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.

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

51.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

1. Indien toepassing van het in het in lid 51.4 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 52 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - voorjaar - 2020'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering
d.d. 5 november 2020

de griffier,

de voorzitter,