

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### *Artikel 1 Begrippen*

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan "Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009" van de gemeente Doetinchem;

#### 1.2 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;

#### 1.3 bebouwing:

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

#### 1.4 bedrijf:

een zelfstandige productie-eenheid;

#### 1.5 bedrijfswoning (dienstwoning):

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

#### 1.6 bestaande bedrijfswoning (dienstwoning)

een bedrijfswoning (dienstwoning) dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

#### 1.7 bouwen:

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

#### 1.8 bouwperceel:

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

#### 1.9 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.10 gebouw:

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

1.11 ruimtelijke uitwerking:

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

1.12 woning:

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

1.13 plankaarten

de kaarten behorende bij het plan, met de kaartnummers R70 B002A (Keppelseweg), R70 B003A (Gaanderen), R70 B004A (Veheulweide), R70 B006A (Wijnbergen) en R70 B007A (De Huet).

## *Artikel 2 Reikwijdte*

De regels in de artikelen 1, 3 en 4 betreffen deels een aanvulling en deels een herziening van de regels/voorschriften van de volgende bestemmingsplannen en bijbehorende wijzigingen en herzieningen:

1. *Gaanderen*, vastgesteld bij raadsbesluit van 12 juli 2007 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 8 februari 2008, nr. 2007-012974;
2. *Bedrijfssterrein De Huet 1994*, vastgesteld bij raadsbesluit van 13 juli 1995, goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 8 februari 1996, nr. RG 37442 en onherroepelijk bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 november 1997, nr. EO1.96.0201;  
-1e wijziging (Edisonstraat), vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 12 april 2000;
3. *Bedrijventerrein Keppelseweg 2002*, vastgesteld bij raadsbesluit van 24 juni 2004 en goedgekeurd bij besluit Gedeputeerde Staten van 21 december 2004, nr. RE 2004.6076.2;  
-1e wijziging (Plakhorstweg), vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 28 september 2005;
4. *Bedrijventerrein Verheulswede 2008*, vastgesteld bij raadsbesluit van 19 maart 2009;
5. *Bedrijventerrein Wijnbergen 1999*, vastgesteld bij raadsbesluit van 20 januari 2000 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 29 augustus 2000, nr. RE 2000.15351;  
-1e herziening, vastgesteld bij raadsbesluit van 10 april 2003 en goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van 21 oktober 2003;  
-1e wijziging, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 28 augustus 2007;  
-2e wijziging, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 3 juli 2007;  
-3e wijziging, vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 11 december 2007.

Voor het overige blijven de regels/voorschriften van de bovengenoemde bestemmingsplannen onverminderd van kracht.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### *Artikel 3 Verbod nieuwe bedrijfswoningen*

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

Daar waar op de in artikel 2 genoemde bestemmingsplannen, bij recht of met een vrijstelling/ontheffing, per bedrijf één of meer nieuwe bedrijfswoningen (dienstwoningen) zijn toegestaan, vervalt deze mogelijkheid. Daarvoor in de plaats geldt een verbod op het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning (dienstwoning). Een uitzondering geldt voor Gaanderen (bedrijventerrein Akkermansweide), waar aan in het vigerende bestemmingsplan aan de westkant van de Slakweg een zone is gecreëerd, waar bedrijfswoningen zijn toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen (dienstwoningen) vallen niet onder het verbod en zijn als zodanig aangeduid op de bij dit plan behorende plankaarten. Deze woningen kunnen met een ontheffing worden uitgebreid of herbouwd.

De bestemmingsplanvoorschriften/-regels in kwestie worden hiertoe als volgt gewijzigd.

#### 3.2 Bouwregels

##### *3.2.1 Bestemmingsplan Gaanderen*

###### Artikel 11 Bedrijven –B-

1. Aan lid 2. (Inrichting) wordt een nieuw sub g. toegevoegd luidende:

"g. bestaande dienstwoningen, uitsluitend ter plaatse van aanduiding '(bw)' op de plankaart."

2. In lid 3, sub b wordt de tweede bepaling aangevuld met:

"...voor een bestaande, met '(bw)' op de plankaart aangeduide, dienstwoning met bijbehorende bijgebouwen gelden de goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaten zoals die waren op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009"."

##### *3.2.2 Bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Huet 1994*

###### Artikel 4 KANTOREN en 5 BEDRIJFSDOELEINDEN

1. De in beide artikelen in lid 1 (Doeleindenomschrijving/Doeleinden) opgenomen alinea, luidende:

"Per kantoor/bedrijf is de bouw van maximaal één bedrijfswoning toegestaan met dien verstande....de bouw van één bedrijfswoning toegestaan."

wordt vervangen door:

"Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(bw)' op de plankaart is een bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen toegestaan."

2. Aan lid 2 (Bebouwing) wordt een nieuw sub E toegevoegd, luidende:

"Voor een bestaande, met '(bw)' op de plankaart aangeduide, bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen gelden de goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaten zoals die waren op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009"."

### *3.2.3 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Keppelseweg 2002*

#### Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden –B-

1. Aan lid 2. (Inrichting) wordt een nieuw sub g. toegevoegd luidende:

"g. bestaande dienstwoningen, met bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van aanduiding '(bw)' op de plankaart."

2. Aan lid 3, sub B wordt een nieuwe bepaling toegevoegd luidende:

"4. voor een bestaande, met '(bw)' op de plankaart aangeduide, dienstwoning met bijbehorende bijgebouwen gelden de goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaten zoals die waren op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009"."

### *3.2.4 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Verheulswaide 2008*

#### Artikel 4 Bedrijventerrein

1. De in lid 4.1 (Bestemmingsomschrijving), onder h. opgenomen bepaling, luidende:

"bestaande bedrijfswoningen, die ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestonden;"

wordt vervangen door:

"bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(bw)';"

2. De in lid 4.2 (Bouwregels), *4.2.2 (Gebouwen)*, onder d. opgenomen bepaling luidende:

"voor een bedrijfswoning gelden de goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaat zoals deze bestonden ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan;"

wordt vervangen door:

"voor een bestaande, met '(bw)' op de plankaart aangeduide, bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen gelden de goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaten zoals die waren op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009";"

3. De in lid 4.2 (Bouwregels), *4.2.2 (Gebouwen)*, onder e. opgenomen bepaling vervalt.

### *3.2.5 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wijnbergen 1991*

#### Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden –B-

1. Aan lid 1. (Doelendomschrijving), onder a. wordt toegevoegd:

"- bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(bw)' op de kaart;"

2. Aan lid 2. (Realisering en bebouwing) wordt onder a een nieuwe bouwregel toegevoegd luidende:

"7. voor een bestaande, met '(bw)' op de plankaart aangeduide, bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen gelden de goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaten zoals die

waren op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009".

### 3.3 Ontheffing van de bouwregels

#### *3.3.1 Bestemmingsplan Gaanderen*

##### Artikel 11 Bedrijven –B-

Aan lid 4. (Vrijstellingsbevoegdheden) wordt een nieuw sub 3 toegevoegd luidende:

"3. lid 3 voor de uitbreiding of herbouw (ter plaatse of elders op het bouwperceel) van een bestaande, met '(bw)' op de plankaart aangeduide, dienstwoning met bijbehorende bijgebouwen, onder de voorwaarde dat:

- a) de bedrijfstechnische noodzaak van de woning wordt aangetoond;
- b) hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering, dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- c) de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is, dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de dienstwoning kan worden gerealiseerd;
- d) de ruimtelijke uitwerking van de vrijstelling aanvaardbaar is;
- e) ingeval van verplaatsing, de dienstwoning op hetzelfde bouwperceel wordt (terug)gebouwd;
- f) de volgende bebouwingsvoorschriften in acht worden genomen:
  - voor de woning geldt een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m;
  - voor de bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per woning, een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m."

#### *3.3.2 Bestemmingsplan Bedrijfsterrein De Huet 1994*

##### Artikel 4 KANTOREN en 5 BEDRIJFSDOELEINDEN

Aan beide artikelen wordt een nieuw lid toegevoegd luidende:

"3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 1 en 2 voor de uitbreiding of herbouw (ter plaatse of elders op het bouwperceel) van een bestaande, met '(bw)' plankaart aangeduide, bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, onder de voorwaarde dat:

- a) de bedrijfstechnische noodzaak van de woning wordt aangetoond;
- b) hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering, dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- c) de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is, dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- d) de ruimtelijke uitwerking van de vrijstelling aanvaardbaar is;

e) ingeval van verplaatsing, de bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel wordt (terug)gebouwd;

f) de volgende bebouwingsvoorschriften in acht worden genomen:

-voor de woning geldt een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m;

-voor de bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per woning, een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m."

### *3.3.3 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Keppelseweg 2002*

#### Artikel 6 Bedrijfsdoeleinden –B-

De in lid 4 (Vrijstellingsbevoegdheden) opgenomen bepaling c. luidende:

"voor het oprichten van één dienstwoning per bedrijf.....met zich mee brengt;"

wordt vervangen door:

"voor de uitbreiding of herbouw (ter plaatse of elders op het bouwperceel) van een bestaande, met '(bw)' op de plankaart aangeduide, dienstwoning met bijbehorende bijgebouwen, onder de voorwaarde dat:

a) de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;

b) hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering, dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;

c) de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is, dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de dienstwoning kan worden gerealiseerd;

d) de ruimtelijke uitwerking van de vrijstelling aanvaardbaar is;

e) ingeval van verplaatsing, de dienstwoning op hetzelfde bouwperceel wordt (terug)gebouwd;

f) de volgende bebouwingsvoorschriften in acht worden genomen:

-voor de woning geldt een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m;

-voor de bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per woning, een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m."

### *3.3.4 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Verheulswaai 2008*

#### Artikel 4 Bedrijventerrein

De in sub 4.4.1 (*Bedrijfswoning*) opgenomen ontheffingsbepaling wordt vervangen door de volgende bepaling:

"Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1, onder h en 4.2.2, onder d, voor de uitbreiding of verplaatsing van een bestaande, op de plankaart met '(bw)' aangeduide, bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, onder de voorwaarde dat:

a. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;

b. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering, dan wel in de



- ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- c. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is, dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. ingeval van verplaatsing, de bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel wordt (terug)gebouwd;
- f. de volgende bouwregels in acht worden genomen:
  - voor de woning geldt een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m;
  - voor de bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per woning, een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m."

### *3.3.5 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wijnbergen 1991*

#### Artikel 4 Bedrijfsdoeleinden –B-

Aan lid 2. (Realisering en bebouwing), onder b. wordt een nieuwe vrijstellingsbepaling toegevoegd luidende:

"4. lid 1, onder a en lid 2, onder a7: voor de uitbreiding of herbouw (ter plaatse of elders op het bouwperceel) van een bestaande, als '(bw)' op de plankaart aangeduide, bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen, onder de voorwaarde dat:

- 1<sup>e</sup>. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- 2<sup>e</sup>. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering, dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- 3<sup>e</sup>. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is, dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd
- 4<sup>e</sup>. de ruimtelijke uitwerking van de vrijstelling aanvaardbaar is;
- 5<sup>e</sup>. ingeval van verplaatsing, de bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel wordt (terug)gebouwd;
- 6<sup>e</sup>. de volgende bouwvoorschriften in acht worden genomen:
  - voor de woning geldt een goothoogte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 10 m;
  - voor de bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per woning, een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 6 m."

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### *Artikel 4 Overgangsrecht*

#### 4.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### 4.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 4.1 met maximaal 10 %.

#### 4.3 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 in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling(en) van dat plan.

#### 4.4 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat 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 bestemmingsplan.

#### 4.5 Persoonsgebonden overgangsregels

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

### *Artikel 5 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Parapluherziening verbod bedrijfswoningen 2009".

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering van d.d. 4 februari 2010.

de griffier,

de voorzitter,