

Artikel 5 Wonen

Plan: Wehl 2008 Didamseweg 30
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50H223A-0002

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van een vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen een bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maximale goot- en bouwhoogte;
- c. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

5.2.3 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 een bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in een bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen 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 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

5.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 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.

5.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 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. in lid 5.2.3 sub a opgenomen oppervlaktenorm (100 m²) en sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

5.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)

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. antennes maximaal 15 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, op gronden met de bestemming '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.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevel tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 5.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

5.4.2 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

5.4.3 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 sub a en 5.5.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;

3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 5.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. het gestelde in lid 5.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 9. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a onder 5 (minimaal 8 uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a onder 3 genoemde oppervlakenorm (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 afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 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 bedrijf of beroep;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 2;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

5.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen een bouwvlak liggen.

5.5.3 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een woning, dan wel een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.1 sub f voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

5.6.2 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.3 en toestaan dat een gedeelte van een woning dan wel een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 5.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a onder 5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a onder 3 genoemde oppervlakenorm (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 afhankelijke woonruimte.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verschuiven van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro het bouwvlak van bestaande woningen, 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 perceelsgrens van 4 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. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;

- e. rekening wordt gehouden met de landschappelijke inpassing;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

5.7.2 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro de bouwaanduiding als bedoeld in lid 5.1 sub a 'vrijstaand' wijzigen in een andere bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat er in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiervoor komen in elk geval in aanmerking cultuurhistorisch waardevolle woningen, waarbij – ter behoud van (de cultuurhistorische waarde van) het pand – een verbouwing tot meerdere woonheden gewenst of noodzakelijk is.