

## **Regels**



# Hoofdstuk I Inleidende regels

## Artikel I Begrippen

### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Bedrijventerrein Verheulsweide 2008 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 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.4 aangebouwd bijgebouw (aan- en uitbouw):

een bijgebouw dat met minimaal één van de gevels tegen één of meer gevels van een ander gebouw, niet zijnde een vrijstaand bijgebouw, is gebouwd, op een zodanige wijze dat een rechtstreekse, voor mensen toegankelijke, interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

### 1.5 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende aangebouwde bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

### 1.6 aan huis gebonden beroep:

een dienstverlenend beroep, waaronder een vrij beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### 1.7 bebouwing:

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

### 1.8 bebouwingspercentage:

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

### 1.9 bedrijf:

een zelfstandige productie-eenheid;

**1.10 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;

**1.11 bestaand:**

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan als ontwerp;

bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

**1.12 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.13 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.14 bijgebouw:**

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan en behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**1.15 boeiboord:**

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

**1.16 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;

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 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;

**1.19 bouwperceel:**

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

**1.20 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**I.21 bouwvlak:**

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

**I.22 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;

**I.23 commerciële dienstverlening:**

het bedrijfsmatig en tegen betaling aanbieden en verlenen van op publiek gerichte, al dan niet maatschappelijke en/of medische diensten, niet zijnde goederen, aan personen die deze diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**I.24 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;

**I.25 detailhandel:**

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

**I.26 driuplijn:**

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

**I.27 eengezinshuis:**

een gebouw dat bestaat uit één woning;

**I.28 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;

**I.29 gebouw:**

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

**I.30 geluidsgevoelig object:**

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

### **I.31 hoofdgebouw:**

een gebouw, op een bouwvlak, dat door zijn constructie, afmetingen en functie als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

### **I.32 hoogteaccent:**

een staand deel van een gebouw dat hoger dan breed is:

### **I.33 horeca:**

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; de volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:

- a. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- b. 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;
- c. bedrijfsrestaurant/kantine: een horecabedrijf behorende bij en ondergeschikt aan de hoofdfunctie zonder winstoogmerk dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- d. café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- e. dagzaak: een horecabedrijf dat is ingericht op het nuttigen van koffie, thee, frisdranken, kleine maaltijden en dergelijke, zoals een dag-, eet- of grand café, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- f. snackbar/cafetaria: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het voor consumptie verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
- g. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- h. (nacht)bar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- i. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- j. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en vergaderingen waarbij consumpties, kleine etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;

**I.34 kantoor:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen en waar allerlei administratieve handelingen worden uitgevoerd;

**I.35 kantoor- of praktijkruimte aan huis:**

een beroepswerkruimte die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf of vrij beroep;

**I.36 luifel:**

een afdak met een diepte van meer dan 0,5 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

**I.37 maaiveld:**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**I.38 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan;

**I.39 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;

**I.40 onderbouw:**

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

**I.41 overkapping:**

een bouwwerk met een open constructie op een bouwperceel;

**I.42 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. indien 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).

**I.43 perifere detailhandel:**

detailhandel met een groot winkelloppervlak in de vorm van interieurinrichtingsbedrijven, bouwmarkten, tuincentra en aanverwant;

**I.44 prostituee:**

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**I.45 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**I.46 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;

**I.47 rijbaan:**

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

**I.48 (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;

**I.49 ruimtelijke uitwerking:**

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

**I.50 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 prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon;
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, zulks met uitzondering van woningen waarin niet meer dan één prostituee werkzaam is (thuisprostitutie);

**I.51 straatmeubilair:**

bij of op de weg behorende bouwwerken zoals lichtmasten, verkeersgeleiders, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken en cocons van vuilniscontainers;

**I.52 straatprostitutie:**

een vorm van prostitutie, waarbij de werving van klanten geschiedt door een prostituee, die door houding, gebaren, kleding of anderszins op straat de aandacht op zich vestigt en waarbij de seksuele handelingen in een voor het publiek besloten ruimte plaatsvinden;

**I.53 thuisprostitutie:**

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

**I.54 van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn):**

een lijn van een bouwvlak, evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

**I.55 verblijfsrecreatie:**

recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben, te onderscheiden valt:

- a. extensieve verblijfsrecreatie in de vorm van een natuurkampeerterrein en dergelijke;
- b. intensieve verblijfsrecreatie in de vorm van bungalowparken, campings en dergelijke;

onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

**I.56 volumineuze goederen:**

goederen waarvoor, voor de tentoonstelling of opslag ervan, een groot vloeroppervlak nodig is, zoals auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen en aanverwant;

**I.57 voorgevel:**

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

**I.58 vrij beroep:**

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding;

**I.59 vrijstaand bijgebouw:**

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

**I.60 woning:**

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

**1.61 woonfunctie:**

wonen in enge zin;

**1.62 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;

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

## **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;

### **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 bouwwerk, geen gebouw zijnde, 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;

### **2.7 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.8 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;

### **2.9 de netto-vloeroppervlakte (n.v.o.):**

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de tot een gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, een en ander conform NEN 2580:2007, onderdelen 4.3.1 en 4.3.2;

**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 vlieringen welke gebruikt worden als berging, alsmede 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 en mogelijkheden voor ontmoeting;
- c. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- d. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. groen- en nutsvoorzieningen;

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

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

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

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende bepalingen:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak is uitsluitend 1 agrarisch bedrijf toegestaan;
- c. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 6 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag maximaal 10 m bedragen;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m<sup>3</sup> bedragen.

##### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. het oprichten van kuilvoerplaatsen, tunnelkassen, windmolens, mestopslag en silo's is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- a. de totale oppervlakte in geval van overkappingen mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van gebouwen en van bouwwerken;
- b. de (goot)hoogte van gebouwen en van bouwwerken;
- c. de afmetingen van gebouwen en van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van gebouwen en van bouwwerken;

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

### **3.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *3.4.1 Kleine gebouwen voor (niet-bedrijfsmatige) agrarische activiteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 onder a ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen buiten het bouwvlak, zoals schuilplaatsen en voederbergingen, onder voorwaarden dat:

- a. per ha aaneengesloten onbebouwde agrarische gronden maximaal 1 gebouw is toegestaan;
- b. daardoor het landschap en het natuurlijk milieu van de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- c. daarbij, indien mogelijk, ruimtelijk zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 40 m<sup>2</sup> mag bedragen, waarvan ten hoogste 30 m<sup>2</sup> als stal en ten hoogste 10 m<sup>2</sup> als opslag mag worden gebruikt;
- e. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

#### *3.4.2 Hoogte erf- en terreinafscheidingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3 onder b ten behoeve van 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 erfafscheidingen ontstaan;
- c. indien de erfafscheiding grenst aan de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Algemeen*

Onverminderd het bepaalde in 17.1 is het verboden de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
- b. het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- c. staanplaats voor wagens en/of onderkomens.

#### *3.5.2 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bestaande bedrijfswoning is toegestaan onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het genoemde in artikel 13.5.1.

### **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.6.1 Bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan zodanig wijzigen dat een bouwvlak elders op het bouwperceel wordt aangegeven, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel voor ten minste 50 % van de oppervlakte van daarin begrepen gronden, dezelfde gronden te blijven omvatten als ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- b. geen gebouw mag door het wijzigen buiten het bouwperceel komen te liggen;
- c. de oppervlakte van het bouwperceel mag door het wijzigen tot 1,5 ha worden vergroot en indien de oppervlakte van het bouwperceel ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan meer dan 1,2 ha bedraagt, mag die oppervlakte met ten hoogste 25 % worden vergroot;
- d. de gebruiksmogelijkheden in aangrenzende gebieden mogen door het wijzigen niet onevenredig worden aangetast;
- e. vooraf advies ingewonnen wordt bij een onafhankelijk zelfstandige op het gebied van agrarische aangelegenheden.

#### *3.6.2 Bedrijventerrein of Detailhandel*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Agrarisch' ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3" wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' of 'Detailhandel', 'Groen' en 'Verkeer', onder voorwaarden dat:

- a. de wijziging plaatsvindt in combinatie met de wijziging van de bestemming van alle gronden welke binnen de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3" vallen;
- b. de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen 'Bedrijventerrein' of 'Detailhandel', 'Groen' en 'Verkeer' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Detailhandel' uitsluitend is toegestaan ten behoeve van de herplaatsing van detailhandel afkomstig van een locatie elders, nieuwvestiging is dus niet toegestaan;
- d. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur en de reeds aanwezige functies niet onevenredig worden aangetast;
- e. een bestuurlijk geaccordeerd stedenbouwkundig plan aan de wijziging ten grondslag ligt;
- f. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

## **Artikel 4 Bedrijventerrein**

### **4.1 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 zijn toegestaan;
  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 zijn toegestaan;
  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 zijn toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 4.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.2' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 4.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- b. in aanvulling op het gestelde onder a is:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - diervoederfabriek' een inrichting voor de vervaardiging van voer voor huisdieren in de categorie 4.1 toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij' een autosloperij toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'creativiteitscentrum' een creativiteitscentrum toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' een seksinrichting toegestaan;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'sport' een clubhuis voor een wielrenvereniging toegestaan;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-kringloop' een kringloopbedrijf met verkooppunt toegestaan;
  7. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij' een autosloperij toegestaan;
  8. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' een tankstation met verkoop van lpg toegestaan;
  9. ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' een zend-/ontvangstinstallatie toegestaan;
  10. ter plaatse van de aanduiding 'helikopterlandingsplaats' een helikopterlandingsplaats toegestaan;
- c. kantoor, voor maximaal 80% van de brutovloeroppervlakte van een gebouw en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. detailhandel in volumineuze goederen;
- e. kantoor, voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte en uitsluitend ten dienste van de onder a genoemde bestemmingen en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming bestemd blijft voor die doeleinden;

- f. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemmingen en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming bestemd blijft voor die doeleinden;
  - g. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ten dienste van de onder a tot en met d genoemde bestemmingen en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming bestemd blijft voor de bestemming bedrijven;
  - h. bestaande bedrijfswoningen, die ten tijde van de ter visie legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan reeds bestonden;
  - i. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
  - j. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

## 4.2 **Bouwregels**

### 4.2.1 *Algemeen*

Op de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Bedrijventerrein' worden gebouwd.

### 4.2.2 *Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een hoogteaccent toegestaan met een bouwhoogte van 18 meter;
- d. 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;
- e. voor bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals bepaald in 13.2.3 onder a, c, d en e.

### 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 2 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 onder a, mag de bouwhoogte van:
  - 1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
  - 2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  - 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
  - 4. reclamezuilen maximaal 6 meter bedragen;
  - 5. reclamemasten achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane goothoogte als bedoeld in 4.2.2 onder b bedragen; indien geplaatst vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen met dien verstande dat maximaal 1 reclamemast per bouwperceel is toegelaten;
  - 6. een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'reclamemast' maximaal 40 m bedragen;
  - 7. een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' maximaal 110 m bedragen;

- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.2, 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 eigen terrein;

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

### **4.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *4.4.1 Bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 onder h en het bepaalde in 4.2.2 onder d, voor de herbouw of verbouw van een bestaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel wordt (terug)gebouwd;
- b. de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen dan wel de bestaande hoogte in geval van verbouw;
- c. de goothoogte maximaal 6 m mag bedragen dan wel de bestaande hoogte in geval van verbouw;
- d. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- e. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- f. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- g. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- h. de bouwregels in 4.2.2 in acht genomen worden.

#### *4.4.2 Gebouwen en overkappingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2 onder a voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan een gebied, waarop de bestemming 'Verkeer' rust;
- b. de afstand tot het onder a genoemde gebied minimaal 8 m mag bedragen;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- g. de overige bouwregels in 4.2.2 onder b in acht worden genomen.

#### 4.4.3 *Bebouwingspercentage*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2 onder b voor een bebouwingspercentage tot 80%, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de overige bouwregels in 4.2.2 in acht worden genomen.

#### 4.4.4 *Bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2 onder b voor een bouwhoogte van maximaal 18 m, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de overige bouwregels in 4.2.2 in acht worden genomen.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### 4.5.1 *Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bestaande bedrijfswoning is toegestaan onder voorwaarde dat voldaan wordt aan het genoemde in artikel 13.5.1.

#### 4.5.2 *Seksinrichting*

- a. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' is het toegestaan alcoholische dranken tegen vergoeding te schenken, onder voorwaarde dat het een ondergeschikte activiteit betreft die gekoppeld is aan de seksinrichting;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' is het niet toegestaan om een seksbioscoop, sekstheater, sekswinkel of seksautomatenhal in bedrijf te hebben of te nemen;
- c. onder verboden gebruik, wordt in ieder geval beschouwd een gebruik als overnachtingsplaats en/of anderszins vergelijkbare gedragingen.

#### 4.5.3 *Parkeren*

Per bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

#### 4.5.4 *Externe veiligheid*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het binnen de plaatsgebonden risicocontour van 45 m niet toegestaan om kwetsbare objecten te realiseren.

## **4.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *4.6.1 Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden dat:

- a. de maximaal toelaatbare categorie ter plaatse 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.

### *4.6.2 Bedrijf in een hogere bedrijfscategorie*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten van ten hoogste één categorie hoger dan op de plankaart is aangeduid, onder voorwaarde dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *4.7.1 Kleinschalige detailhandel*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Bedrijventerrein' ter plaatse van de aanduiding 'coffeeshop' de vestiging van een coffeeshop mogelijk maken, onder voorwaarden dat:

- a. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur en de reeds aanwezige functies niet onevenredig worden aangetast;
- b. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

## **Artikel 5 Detailhandel**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend in de vorm van perifere detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen;
  - b. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
  - c. in aanvulling op het gestelde onder a en b is:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'horeca' een dagzaak/restaurant toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum' een fitnesscentrum toegestaan;
  - d. dienstverlening, uitsluitend ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
  - e. horeca, in de vorm van een bedrijfsrestaurant uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de bruto-vloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemming onverminderd het bepaalde onder c;
  - f. verkeer en verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
  - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

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

#### *5.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. de horecavoorziening ter plaatse van de aanduiding 'horeca' mag een bruto-vloeroppervlakte hebben van maximaal 700 m<sup>2</sup>.

#### *5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; 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 onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  3. reclamemasten en reclamezuilen, indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens 6 meter en achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 10 m bedragen;
  4. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

### **5.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 5.1, 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 eigen terrein;

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

### **5.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *5.4.1 Gebouwen en overkappingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan een gebied, waarop de bestemming 'Verkeer' rust;
- b. de afstand tot het onder a genoemde gebied minimaal 8 m bedraagt;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- g. de overige bouwregels in 5.2.2 in acht worden genomen.

#### *5.4.2 Bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.2 onder b voor een bouwhoogte van maximaal 16 meter, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de overige bouwregels in 5.2.2 in acht worden genomen.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *5.5.1 Parkeren*

Per bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

#### *5.5.2 Kleinschalige detailhandel*

Het uitoefenen van "kleinschalige" detailhandel waaronder supermarkten, winkels en warenhuizen is verboden.

## **Artikel 6 Gemengd**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. (commerciële) dienstverlening;
- d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ten dienste van de onder a tot en met c genoemde bestemming;
- e. verkeer en verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

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

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

Op de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Gemengd' worden gebouwd.

#### *6.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten.

#### *6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; 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 onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  3. reclamemasten en reclamezuilen, indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens 6 meter en achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 10 m bedragen;
  4. antennes maximaal 15 m bedragen;
  5. zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallatie' maximaal 45 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 7.2, 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 eigen terrein; onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## **6.4 Ontheffing van de bouwregels**

### *6.4.1 Gebouwen en overkappingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan een gebied, waarop de bestemming 'Verkeer' rust;
- b. de afstand tot het onder a genoemde gebied minimaal 8 m bedraagt;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- g. de overige bouwregels in 6.2.2 in acht worden genomen.

### *6.4.2 Bouwhoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 onder b voor een bouwhoogte van maximaal 16 m, onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de overige bouwregels in 6.2.2 in acht worden genomen.

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

### *6.5.1 Parkeren*

Per bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

## **6.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *6.6.1 Horeca*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1 onder d voor de vestiging van een horecabedrijf, onder voorwaarden dat:

- a. horeca in de vorm van een hotel of pension niet is toegestaan;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **6.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *6.7.1 Bedrijventerrein*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2', de bestemming 'Gemengd' wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

### *6.7.2 Hoogteaccent*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1', een bebouwingsaccent realiseren, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte van het bebouwingsaccent mag maximaal 20 m bedragen;
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

## **Artikel 7 Groen**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. behoud en bevordering van de beeldkwaliteit;
- c. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
- d. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

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

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Groen' worden gebouwd.

#### *7.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

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

#### *7.2.3 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 onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 7.2, 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;

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

## **7.4 Ontheffing van de bouwregels**

### *7.4.1 Parkeervoorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1 onder d voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> per 2.500 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- c. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij de afdelingen van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het groenbeleid en voor de inrichting van de openbare ruimte.

### *7.4.2 Geluidswerende voorzieningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1 en 7.2.3 voor de aanleg van geluidswerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherm of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

- a. de geluidswerende voorziening niet onevenredig afbreuk doet aan de flora en fauna ter plekke;
- b. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidswerende voorzieningen het noodzakelijke effect hebben;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de afdelingen van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het groenbeleid en voor de inrichting van de openbare ruimte.

### *7.4.3 Reclame*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.3 voor het bouwen van reclameobjecten, onder voorwaarden dat:

- a. de hoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- b. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving en specifiek de verkeersafwikkeling;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij de afdelingen van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het groenbeleid en voor de inrichting van de openbare ruimte.

## **7.5 Specifieke gebruiksregels**

### *7.5.1 Algemeen*

Onverminderd het bepaalde in 17.1 is het verboden de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. intensieve dagrecreatie;
- c. het racen of crossen met gemotoriseerde voertuigen en fietsen;
- d. staanplaats voor wagens en/of onderkomens.

## **7.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### *7.6.1 Bedrijventerrein of Detailhandel*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3', wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' of 'Detailhandel' en 'Groen' en 'Verkeer' , onder voorwaarden dat:

- a. het gehele gebied vallend binnen het gebied 'wro-zone - wijzigingsgebied' in een keer gewijzigd en ontwikkeld wordt;
- b. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' of 'Detailhandel' en 'Groen' en 'Verkeer' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Detailhandel' uitsluitend is toegestaan ten behoeve van de herplaatsing van detailhandel afkomstig van een locatie elders, nieuwvestiging is dus niet toegestaan;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

## **Artikel 8    Kantoor**

### **8.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- d. detailhandel ten dienste van reizigersverkeer, uitsluitend op de begane grond en ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' in de vorm van een snackbar, dagzaak of restaurant;
- f. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ten dienste van de onder a genoemde bestemming;
- g. verkeer en verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- h. groen- en nutsvoorzieningen;

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

### **8.2    Bouwregels**

#### *8.2.1    Algemeen*

Op de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Kantoor' worden gebouwd.

#### *8.2.2    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak met uitzondering van entreepartijen voor ondergrondse parkeergarages en ondergrondse parkeergarages;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten.

#### *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 2 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 onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  3. 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 goothoogte als bedoeld in 8.2.2 onder b bedragen; indien geplaatst vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

### **8.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 8.2, 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 eigen terrein;

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

### **8.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *8.4.1 Entreepartijen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

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

#### *8.4.2 Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.2.3 onder 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 1,25 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 is bevestigd met aan weerszijden een overstek van 0,75 m mag bedragen;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

#### *8.4.3 Reclame*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.2.3 voor het bouwen van reclameobjecten voor de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder voorwaarden dat:

- a. de hoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- b. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving en specifiek de verkeersafwikkeling;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij de afdelingen van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het groenbeleid en voor de inrichting van de openbare ruimte.

## **8.5 Specifieke gebruiksregels**

### *8.5.1 Algemeen*

Onverminderd het bepaalde in 17.1, is het verboden de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. commerciële dienstverlening;
- b. detailhandel;

### *8.5.2 Parkeren*

Per bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

## **Artikel 9 Natuur**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden;
- b. extensieve dagrecreatie, voor zover de onder **a** bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemeen*

Op de in 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Natuur' worden gebouwd.

#### *9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. uitsluitend afscheidingen en extensieve recreatieve inrichtingen zijn toegestaan, overkappingen zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen.

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 9.2, 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 aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **9.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *9.4.1 Verlichting*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.2.2 onder a voor de bouwhoogte van verlichting tot 4 meter, onder voorwaarden dat:

- a. de natuur waarden 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 de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het groenbeleid.

## **9.5 Specifieke gebruiksregels**

### *9.5.1 Algemeen*

Onverminderd het bepaalde in 17.1 is het verboden de gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. intensieve dagrecreatie;
- c. het racen of crossen met gemotoriseerde voertuigen en fietsen;
- d. staanplaats voor wagens en/of onderkomens.

## **9.6 Aanlegvergunning**

### *9.6.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning 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 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.

### *9.6.2 Uitzonderingen*

Geen aanlegvergunning is vereist indien:

- 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 reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

### *9.6.3 Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het groenbeleid omtrent de vraag of het verlenen van de aanlegvergunning tot aantasting van het bos leidt, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden.

## **Artikel 10 Tuin**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Op de in 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Tuin' worden gebouwd.

#### *10.2.2 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 onder a, mag de bouwhoogte van antennes, verlichting, speeltoestellen, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 10.2, 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 aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **10.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *10.4.1 Overkappingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.1 voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de in 13.2.3 onder a genoemde oppervlakenorm;
- c. de bestemming Tuin voor maximaal 50 % bebouwd mag worden;
- 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 van een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

#### *10.4.2 Erkers, toegangspartijen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.1 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 ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- d. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

### **10.5 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *10.5.1 Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de ruimtelijk uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

#### *10.5.2 Bedrijventerrein of Detailhandel*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3', wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' of 'Detailhandel' en 'Groen' en 'Verkeer', onder voorwaarden dat:

- a. het gehele gebied vallend binnen het gebied 'wro-zone - wijzigingsgebied' in een keer gewijzigd en ontwikkeld wordt;
- b. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' of 'Detailhandel' 'Groen' en 'Verkeer' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Detailhandel' uitsluitend is toegestaan ten behoeve van de herplaatsing van detailhandel afkomstig van een locatie elders, nieuwvestiging is dus niet toegestaan;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

## **Artikel 11 Verkeer**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. in aanvulling op het gestelde onder a zijn tevens toegestaan:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'openbaar vervoerstation' een openbaar vervoerstation;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer' een spoorlijn;
- c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. ondergrondse afvalcontainers, verhardingen, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

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

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

Op de in 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd.

#### *11.2.2 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 per gebouw mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;

#### *11.2.3 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 a mag de bouwhoogte van
  1. speeltoestellen, straatmeubilair en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  2. antennes en verlichting maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 11.2, 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;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik

van gronden en bouwwerken in de weg staan.

#### **11.4 Ontheffing van de bouwregels**

##### *11.4.1 Gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 11.2.2 onder b ten behoeve van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijk beleid inclusief het verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

##### *11.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 11.2.3 onder b ten behoeve van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijk beleid inclusief het verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

## **Artikel 12 Water**

### **12.1 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. de instandhouding van de aanwezige natuurlijke waarden, visuele waarden en landschappelijke waarden;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

Op de in 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Water' worden gebouwd.

#### *12.2.2 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 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 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. 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 m<sup>2</sup> bedragen.

### **12.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 12.2, 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 aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **12.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *12.4.1 brugwachtershuisje*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 12.2.1 ten behoeve van de bouw van een brugwachtershuisje, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijk beleid inclusief het waterbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de in 12.1 bedoelde gronden.

## **Artikel 13 Wonen**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
    1. vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
    2. twee-onder-een-kap woning, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
  - b. tuinen en erven;
  - c. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemeen*

Op de in 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

#### *13.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen;

#### *13.2.3 Bijgebouwen*

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de navolgende regels:

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

#### *13.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van
  1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;

3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

### **13.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 13.2, 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;

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

### **13.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *13.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.2 onder a voor het (gedeeltelijk) bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

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

#### *13.4.2 Voorgevelbreedte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.2 onder 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 13.2.2 onder c voorgeschreven regel onredelijk is.

#### *13.4.3 Overkappingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.3 onder c voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 13.2.3 onder a genoemde oppervlaktenorm;
- c. het bouwperceelgedeelte waar de overkapping wordt gebouwd voor maximaal 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 van een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

#### 13.4.4 Erkers/toegangspartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.3 onder c 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.

### 13.5 Specifieke gebruiksregels

#### 13.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden bedrijf of beroep; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoelinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de van de weg afgekeerde bouwgrens en de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen", dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

### *13.5.2 Aangebouwde bijgebouwen*

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

### *13.5.3 Vrijstaande bijgebouwen*

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

## **13.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels**

### *13.6.1 Aangebouwde bijgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.5.1 onder c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in 13.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het aangebouwde bijgebouw en de van de weg afgekeerde perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

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

## **13.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *13.7.1 Bedrijventerrein of Detailhandel*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3', wijzigen in de bestemming 'Bedrijventerrein' of 'Detailhandel' en 'Groen' en 'Verkeer', onder voorwaarden dat:

- a. het gehele gebied vallend binnen het gebied 'wro-zone - wijzigingsgebied' in een keer gewijzigd en ontwikkeld wordt;
- b. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Bedrijventerrein' of 'Detailhandel' 'Groen' en 'Verkeer' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Detailhandel' uitsluitend is toegestaan ten behoeve van de herplaatsing van detailhandel afkomstig van een locatie elders, nieuwvestiging is dus niet toegestaan;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de archeologische verwachtingswaarde met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Algemeen*

Op de in 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Waarde - Archeologie' worden gebouwd.

#### *14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

#### *14.2.3 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)*

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de archeologische waarden;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het cultuurhistorisch beleid.

### **14.3 Aanlegvergunning**

#### *14.3.1 Algemeen*

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' 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 kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### *14.3.2 Uitzonderingen*

Geen aanlegvergunning is vereist indien:

- 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. de werken c.q. werkzaamheden beperkt blijven tot een gebied met een oppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup> of in geval het oppervlak meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt de diepte van werken en werkzaamheden niet dieper reikt dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast; of
- d. 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 aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

#### *14.3.3 Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het cultuurhistorisch beleid.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### ***Artikel 15    Anti-dubbeltelbepaling***

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 16 Algemene bouwregels**

### **16.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen**

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouwgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, 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, 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 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover dezen de bouwgrens 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.

### **16.2 Ontheffing van de bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 16.1 voor het overschrijden van bouwgrenzen met ten hoogste 2 m, indien het betreft:

- a. stoepen, stoep treden, 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 16.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen ten behoeve van de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in 16.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in 16.1 onder c;
- f. luifels, reclamezuilen en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in 16.1 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. kelderingen 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 terrein hoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

### **16.3 Bestaande maten**

In de gevallen waarin een bestaande goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van een legaal bouwwerk ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedraagt dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud als maximum.

## **Artikel 17 Algemene gebruiksregels**

### **17.1 Verboden gebruik**

- a. Overeenkomstig artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd gebruik als:
  1. staan- en/of ligplaats voor onderkomens;
  2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
  3. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
  4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
  5. seksinrichting en/of ten behoeve van prostitutiedoeleinden, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
  6. verblijfsrecreatie;
  7. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van gronden en/of bouwwerken.

### **17.2 Ontheffing verboden gebruik**

#### *17.2.1 Meest doelmatige gebruik*

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 17.1 onder a indien strikte toepassing van deze regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van gronden en bouwwerken, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

#### *17.2.2 Seksinrichtingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in 17.1 onder b nummer 5, genoemde gebruiksverbod ten behoeve van de vestiging van:

- a. een escortbureau in een als zodanig bestemde woning, inclusief het/de eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouw(en), mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking van het escortbedrijf in overeenstemming is met de woonfunctie, casu quo geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dat betekent dat:
  1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning mag beslaan;
  2. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
  3. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening Doetinchem;
  4. degene die het escortbedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
  5. geen detailhandel mag plaatsvinden;
  6. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
  7. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd;
  8. alleen onverlichte reclame-uitingen met een gezamenlijke oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m bedraagt;
  9. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het escortbedrijf;

- b. seksbioscopen, sekstheaters en seksautomatenhallen in een als zodanig bestemd winkel- of dienstverleningspand en andere daarmee vergelijkbare bestemmingen.

## **Artikel 18 Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd ontheffing verlenen van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. 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 bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten ten behoeve van mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

## **Artikel 19 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, indien 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 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, indien dit ten behoeve van 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.

## **Artikel 20 Algemene procedureregels**

### **20.1 Ontheffing en nadere eisen**

Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing of het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde in de regels van dit plan is de navolgende voorbereidingsprocedure van toepassing:

- a. voorafgaand aan de terinzagelegging maken burgemeester en wethouders het voornemen om ontheffing of nadere eisen te stellen te verlenen in een huis-aan-huisblad dat in de gemeente wordt verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- b. het ontheffingsverzoek of de nadere eisen, alsmede het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen gedurende twee weken voor een ieder ter inzage;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in dat een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit omtrent het verlenen van ontheffing met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders stellen de indiener(s) van een zienswijze in kennis van hun besluit.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 21 Overgangsrecht**

#### **21.1 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.

#### **21.2 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 21.1 met maximaal 10 %.

#### **21.3 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.

#### **21.4 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 bestemmingsplan.

#### **21.5 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 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Verheulswede 2008.

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

de griffier,

de voorzitter,