

Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkten - 2019

Bijlagen toelichting



Vastgesteld

Inhoudsopgave

Bijlagen toelichting	5
Bijlage 1 Raadsbesluit 5 november 2015	6
Bijlage 2 Raadsbesluit 22 september 2016	15
Bijlage 3 Binnenstad en de Veentjes - 2012	30
Bijlage 4 Heideslag 2009	45
Bijlage 5 Koksgoedweg bij 1 - 2011	49
Bijlage 6 Langerak 2008	55
Bijlage 7 Motketel 2011	62
Bijlage 8 Nieuw Wehl 2008	68
Bijlage 9 Norman Belvealstraat 2009	82
Bijlage 10 Norman Belvealstraat 2009 - 1e herziening	87
Bijlage 11 Spoorverdubbeling Wehl - 2013	92
Bijlage 12 Wehl 2008	97
Bijlage 13 Wehl 2008 Didamseweg 30	123
Bijlage 14 Beleid niet van toepassing	129

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Raadsbesluit 5 november 2015

Doetinchem, 28 oktober 2015

ALDUS VASTGESTELD 5 NOVEMBER 2015

Herziene woningbouwstrategie 2015

Voorstel:

1. **Het woningbouwprogramma kwalitatief en kwantitatief omvormen naar een toekomstbestendig programma, dat aansluit bij de kernenfoto's en de regionale woonagenda.**
2. **Daartoe in het woningbouwprogramma voor Doetinchem vooralsnog sturen op een maximumaantal van 1375 woningen tot 2025.**
3. **Hierbij de volgende basisuitgangspunten hanteren:**
 - a. **Niet te sturen op woningen in aanbouw en woningen, waarvoor onlangs vergunning is verleend.**
 - b. **Een evenwichtige ontwikkelstrategie op projectniveau te hanteren, waarbij gestreefd wordt naar substantiële reductie van aantallen.**
 - c. **Tot 2025 (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten/hoofdroutes voor auto's liggen - zoals Heelweg Midden - en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten niet in ontwikkeling te nemen.**
 - d. **Nadere afspraken te maken met Sité Woondiensten over vermindering van hun woningbouwprogramma tot 2025.**
 - e. **Op basis van kwalitatieve uitgangspunten ruimte te bieden aan woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties, zoals de binnenstad en aanloopstraten.**
4. **Aan het college opdracht geven om het bestemmingsplan Binnenstad en de Veentjes 2012 en andere bestemmingsplannen, waarin de sturingsmogelijkheden op woningaantallen beperkt zijn, te herzien op basis van de beschreven uitgangspunten.**
5. **Akkoord gaan met de in de vertrouwelijke bijlage 'Notitie Herziene woningbouwstrategie 2015' vermelde strategievoorstellen.**
6. **Bij de behandeling van de begroting 2016 hiervoor een totaalbedrag beschikbaar stellen van € 9 mln.**
7. **Aan het college opdracht geven om de besteding van de gereserveerde € 9 mln. jaarlijks te verantwoorden bij het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitaties).**
8. **De 'Notitie Herziene woningbouwstrategie 2015' inclusief de bijlagen vertrouwelijk verklaren op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2 b Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen van de gemeente).**

Aanleiding

U hebt op 27 november 2014 de kernenfoto's voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl vastgesteld. Daarna hebt u op 25 juni 2015 de regionale woonagenda vastgesteld. Uit beide documenten kwam naar voren dat de Achterhoek inmiddels officieel krimpregio is en dat de eerder afgesproken woningaantallen nog verder neerwaarts moeten worden bijgesteld.

Doetinchem, 28 oktober 2015

Een van de consequenties daarvan is, dat ook Doetinchem voor de opgave staat om zijn woningbouwprogramma nog verder in te perken. Als instrument wordt daarbij het zogenaamde stoplichtmodel gehanteerd, waarbij voornamelijk kwalitatieve afwegingen worden gemaakt, die leiden tot kwantitatieve keuzes. Voor Doetinchem hebben we dat vertaald richting een streefaantal van 1375 woningen. Vervolgens hebben we gekeken hoe deze aantallen vanuit kwalitatieve overwegingen het beste over de stad verdeeld kunnen worden.

Visie op het schrappen van woningen

De visie op het schrappen van woningen baseren we op verschillende documenten, die u de afgelopen jaren hebt vastgesteld. De belangrijkste zijn:

- de structuurvisie Doetinchem 2035;
- de kernenfoto's voor de kernen Doetinchem, Gaanderen en Wehl;
- de regionale woonagenda 2015-2025.

De in deze documenten verwoorde uitgangspunten gebruiken we bij de beoordeling van de projecten. Van de woningen die we in 2025 in Doetinchem nodig hebben, staat meer dan 95% er op dit moment al. Er is dus slechts beperkte ruimte om nog woningen toe te voegen. Daarom is het des te belangrijker om de goede woningen toe te voegen. We zullen goed moeten kijken of de woningen, die nu in het programma zitten, voldoen aan de behoefte. Daarbij moeten we aan de ene kant kijken naar de behoefte van de woningzoekenden, terwijl we aan de andere kant onze bestuurlijke uitgangspunten niet moeten vergeten. Vanwege het feit dat we minder woningen kunnen toedelen dan aanvankelijk gedacht, moeten we onze bestuurlijke uitgangspunten zelfs aanscherpen: waar heeft het toevoegen van woningen werkelijk een positief effect op de woon- en leefomgeving en de kwaliteit van de stad?

I. De uitgangspunten

De basisuitgangspunten voor de nieuwe woningbouwstrategie zijn:

- a. Niet te sturen op woningen in aanbouw en woningen waarvoor onlangs vergunning is verleend. We hanteren hierbij een datum van 1 januari 2015.
- b. Een evenwichtige ontwikkelstrategie op projectniveau te hanteren, waarbij gestreefd wordt naar substantiële reductie van aantallen.
- c. Tot 2025 (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten/hoofdroutes voor auto's liggen en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten - zoals Heelweg-Midden - niet in ontwikkeling te nemen.
- d. Nadere afspraken te maken met Sité Woondiensten over vermindering van hun woningbouwprogramma tot 2025.
- e. Op basis van kwalitatieve uitgangspunten ruimte te bieden aan woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties, zoals de binnenstad en aanloopstraten.
- f. Zorgvuldig om te gaan met publieke middelen.

Deze basisuitgangspunten hebben wij verder uitgewerkt in de onderstaande uitgangspunten:

a. Behoeften van woningzoekenden

- Bouw woningen die voldoen aan de vraag. We willen het programma omvormen naar een toekomstbestendig programma.

Een belangrijk kwalitatief uitgangspunt is dat woningen en projecten moeten voldoen aan de vraag van de woningzoekenden. Deze vraag richt zich voor een groot deel op de kern Doetinchem.

Doetinchem, 28 oktober 2015

Daarbij is het belangrijk om alleen nieuwe woningen toe te voegen als er in de bestaande markt onvoldoende mogelijkheden zijn om in de vraag te voorzien. Dat betekent onder andere dat woningen in Gaanderen en het buitengebied als eerste in aanmerking komen om uit de planvoorraad te worden geschrapt. Uit de kernenfoto's blijkt dat de vraag daar nagenoeg is opgedroogd. Er ontstaat ook twijfel of het volledige aantal woningen in Wehl binnen tien jaar kan worden gerealiseerd. In de kernenfoto van Wehl signaleerden we op bepaalde plekken in Wehl, met name het Gruttersveld, relatief veel leegstand en veel te koop staande woningen. De dorpsraad Wehl signaleert in de dorpsvisie van februari 2015 hetzelfde en waarschuwt voor een te grote woningbouwproductie in Wehl-Heideslag, die concurreert met de bestaande voorraad. Voorzichtigheid is hier op zijn plaats.

Uit de diverse onderzoeken blijkt dat de behoefte aan betaalbare grondgebonden woningen - rijtjes - relatief groot is. De behoefte aan duurdere woningen is relatief klein; dat geldt met name voor grote vrije kavels waar particulieren zelf hun woning realiseren. Uit de kernenfoto's blijkt aan de andere kant ook dat Doetinchemmers, die vanuit een bestaande goedkopere koopwoning willen doorstromen naar een duurdere en grotere woning, daarvoor ook terechtkomen - of zoeken - in Wehl en Zelhem. Als we die doelgroep in Doetinchem willen behouden, zullen we het aanbod daarop moeten afstemmen.

Bij projecten met veel dure appartementen is het verstandig kritisch naar de aantallen te kijken. We zouden een aantal ervan kunnen saneren, faseren of herprogrammeren. Projecten met veel dure grondgebonden koopwoningen - of kavels - moeten we faseren of deels herprogrammeren.

Jongeren en ouderen worden op de woningmarkt vaak als aparte groep onderscheiden. Recente onderzoeken tonen echter aan dat dit maar zeer ten dele het geval is. Bij zowel jongeren als ouderen is de betaalbare grondgebonden rijtjeswoning het populairst. Naar goedkopere huurappartementen is vanuit jongeren nog wel enige vraag. Jongeren (tot 35 jaar) uit het westelijk deel van de Achterhoek geven aan graag naar Doetinchem - en dan vooral naar het centrum of daar vlakbij - te willen verhuizen. De voorkeur voor huur of koop is niet echt uitgesproken: jongeren die willen huren zoeken een goedkoop appartement of een goedkope rijtjeswoning; jongeren die willen kopen zoeken vooral een grondgebonden woning. De keuze voor bestaande bouw of nieuwbouw is voor de meeste jongeren niet doorslaggevend. Over de woonvoorkeuren van jongeren zijn we momenteel in gesprek met Jong Achterhoek.

Ouderen blijven graag zo lang mogelijk thuis wonen. Toch is de verwachting dat er vanuit de ouderen (met name vanuit de zogenaamde 'noodverhuizers') wel vraag zal blijven naar appartementen met lift. Hierbij speelt de relatie met de bestaande voorraad een belangrijke rol. Die is één op één. Als we veel bestaande appartementen opknappen - met lift! - zijn weinig nieuwe appartementen nodig. Als we er veel slopen, dan kunnen we veel nieuwe terugbouwen. We zijn met Sité in gesprek over de veranderingen in hun voorraad.

Al met al bestaat er vooral behoefte aan goedkope en middeldure rijwoningen. Die worden in de bestaande markt echter in behoorlijke mate en op diverse plaatsen aangeboden. Hier hoeft de vraag niet te worden beantwoord of er behoefte aan is, want die is er. Het gaat hier vooral om de beheersing van aantallen, zowel binnen de afzonderlijke projecten als op stedelijk niveau. Het ongelimiteerd bijbouwen van deze woningen leidt tot eenvormigheid. Voor een centrumstad als Doetinchem is het van belang om op diverse locaties verschillende woonvormen te kunnen aanbieden.

Doetinchem, 28 oktober 2015

- We maken afspraken met Sité over voldoende goede sociale woningen. Sité draagt met een woningbezit van 29% van alle woningen in Doetinchem een grote volkshuisvestelijke verantwoordelijkheid. Vanuit die verantwoordelijkheid vragen wij Sité om te sturen op een zodanige sociale woningvoorraad, dat er voor de primaire doelgroepen van Sité voldoende goede, betaalbare en energiezuinige woningen beschikbaar zullen zijn. Via prestatieafspraken wordt de woningvoorraad (kwantitatief en kwalitatief) gevolgd en zo nodig bijgestuurd teneinde die doelstelling te bereiken. Mogelijke sloopafspraken (al of niet met vervangende nieuwbouw) zullen worden beoordeeld vanuit deze volkshuisvestelijke context. Daarnaast is Sité - vanuit het verleden - actief als ontwikkelaar in de vrije sector. We gaan met hen het gesprek aan het aantal woningen daar te verminderen.

b. Regionaal uitgangspunt

- We trekken gezamenlijk op met de regiogemeenten en committeren ons aan regionale afspraken.

De woningmarkt is een regionale markt. Daarom hebben we afgesproken om de woningmarkt ook regionaal te bekijken. Vandaar dat we de kernenfoto's hebben opgesteld, die we hebben gebruikt om de regionale woonagenda te maken. De herziene woningbouwstrategie borduurt voort op de regionale woonagenda. Ook kwalitatief zullen we de woningbouw-programmeringen van de regiogemeenten naast elkaar gaan leggen. We zijn met de regio in overleg over de exacte verdeling van het aantal woningen over de gemeenten.

Voor Doetinchem hanteren we vooralsnog de volgende aantallen:

Oorspronkelijk vastgestelde aantal 2010 - 2025:	2185
Reductie met 7,5%:	-/- 164
Gerealiseerd 2010 - 2014:	-/- 742
Administratieve correcties vanwege invoering BAG	96
Nieuwe aantal 2015 - 2024:	1375

c. Stedenbouwkundige uitgangspunten

- We streven naar het bouwen van de juiste woning op de juiste plek, afgestemd op de huidige markt.

Stedenbouwkundig moeten we vooral afwegen of we de geplande woningen wel op de goede plek bouwen. De bestaande plannen dateren allemaal van voor de crisis, soms zelfs van meer dan twintig jaar geleden. Om allerlei redenen zijn ze niet, of niet geheel, van de grond gekomen. De ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren echter niet stilgestaan. Na 2010 zijn de uitgangspunten voor woningbouw radicaal veranderd. Het is daarom de vraag of de ooit geplande woningen op dit moment qua aantal, programma en locatie nog wel voorzien in een behoefte en of ze, gegeven het beperkte aantal dat nog is toe te voegen is, stedenbouwkundig nog wel gewenst zijn. We moeten ons nu afvragen of het niet beter is bestaande plannen te herijken, zodat we beter inspelen op de behoefte aan woningen in een krimpende regio.

Doetinchem, 28 oktober 2015

- We streven naar een gevarieerd woningaanbod, zowel op stadsniveau als in de projecten.
- We maken af waar we aan begonnen zijn.

Ten eerste is het dan van belang dat er nu verdergaande keuzen gemaakt worden tussen verschillende projecten. Het op meerdere plekken starten van woningbouw met als risico dat plannen maar half worden afgemaakt of dat deze elkaar beconcurreren en er uiteindelijk niets tot stand komt, is geen optie. Bij die keuze is ook van belang dat de aandacht zich steeds meer richt op het centrumgebied van de stad en de dorpen. In krimpgebieden is het essentieel dat de kwaliteit van het centrum intact blijft of versterkt wordt. Niet voor niets zijn we bezig met een Aanvalsplan binnenstad, beraden we ons op maatregelen tegen leegstand in aanloopstraten en centrum en zijn we bezig met de opknop van het stationsgebied. Ook onze recente keuze voor doorgang van project Iseldoks, grenzend aan centrum en Oude IJssel, kwam nadrukkelijk mede daaruit voort.

- We geven prioriteit aan projecten die van belang zijn voor het stedelijk weefsel.
- De mate waarin toevoeging van woningbouw bijdraagt tot stedenbouwkundige kwaliteit, is een belangrijk element bij het beoordelen van plannen. Wij zijn daarom de mening toegedaan dat in (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten / hoofdroutes voor auto's liggen en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten, de prioriteit voor ontwikkeling laag is. Een dergelijk gebied is Heelweg-Midden. Ons streven is om in dergelijke gebieden woningbouw te voorkomen en ze om te vormen tot aangename verblijfsgebieden. Wellicht dat ze na 2025 alsnog tot ontwikkeling kunnen worden gebracht.

- We willen de binnenstad versterken.
- We voeren regie op kwaliteit.

Als we als stad goed willen blijven functioneren, is het van groot belang dat de functie van de binnenstad in stand blijft. Zonder centrum geen stad. Het Aanvalsplan binnenstad beschrijft in verschillende scenario's hoe we de binnenstad kunnen versterken. De keuzes voor de binnenstad kunnen ook invloed hebben op de manier waarop we het wonen in de binnenstad willen organiseren. Op dit moment is wonen op de eerste verdieping volgens het bestemmingsplan Binnenstad 2012 overal toegestaan. Verzoeken om woningen vanaf de eerste verdieping te realiseren moeten we dus op dit moment in principe altijd toestaan. Feitelijk hebben we geen stuur in handen. Gezien de druk op de aantallen is dat ongewenst. We stellen hier voor om selectief, daar waar dat werkelijk tot kwaliteit leidt, toevoegen van woningen toe te staan. Dit doen we door een plafond in te stellen, waarbij wij per casus aantallen kunnen toewijzen. Het bestemmingsplan Binnenstad en de Veentjes zullen we dan in deze richting moeten herzien. Overigens zullen we ook andere bestemmingsplannen in dezelfde richting moeten herzien om latente woningbouwcapaciteit te verminderen.

- We bestrijden leegstand en verloedering.

Het stationsgebied en de aanloopstraten naar de binnenstad zijn eveneens van belang voor het functioneren van de stad als geheel. In het stationsgebied is er sprake van verloedering, die negatieve impact heeft op de stad. Daarnaast zien we in de aanloopstraten veel leegstand bij kantoren en detailhandelsruimte. Dit leidt tot een minder aantrekkelijk straatbeeld. We willen verloedering door leegstand graag voorkomen - en bestrijden - door nieuwe functies toe te kennen aan enkele beeldbepalende leegstaande panden. Onderzoek heeft aangetoond dat de functie wonen nagenoeg de enige functie is die nog in enigerlei mate kan worden toegevoegd.

Doetinchem, 28 oktober 2015

We zullen in het woningbouwprogramma dus woningen moeten reserveren voor problematische locaties. Nu is dat nog niet het geval. Ook dat willen we koppelen aan een bepaald maximumaantal (plafond), waarbij wij per casus aantallen kunnen toewijzen aan eigenaren of ontwikkelaars, daar waar andere mogelijkheden uitgeput zijn. De bestemmingsplannen die geldig zijn in dit gebied, zullen we op dit punt moeten herzien.

- We streven naar een kwaliteitsimpuls in de noordelijke wijken.

In de structuurvisie hebben we met name voor de noordelijke wijken al aangegeven dat we ons moeten voorbereiden op een situatie met huishoudenskrimp - en dus minder woningen - die na 2025 zal optreden. We zullen na 2025 woningen moeten slopen of samenvoegen om ervoor te zorgen dat we dan geen leegstandsproblemen krijgen. Hoe meer woningen we tot 2025 (en daarna) zullen bijbouwen, hoe meer woningen we na 2025 zullen moeten slopen. We gaan hierover actief het gesprek met Sité aan. Voor de koopmarkt willen we onderzoeken, bij voorkeur in regionaal verband, in hoeverre ook hier een actieve politiek mogelijk is.

- We streven naar behoud van cultuurhistorisch waardevolle panden.

Het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden vormt een apart aandachtspunt. Deze mogelijkheid is als vrijstellingsbevoegdheid voor het college in het bestemmingsplan buitengebied opgenomen. De bedoeling van de regeling is dat door de woningsplitsing geld vrijkomt dat gebruikt kan worden voor de restauratie van de panden. Er is de afgelopen jaren enkele malen per jaar een splitsingsvergunning verleend. We willen ruimte blijven bieden aan splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden, als deze daardoor in goede staat blijven, maar willen dit instrument meer dan nu selectief kunnen toepassen. Ook hiervoor willen we een plafond hanteren in combinatie met scherper geformuleerde kwalitatieve richtlijnen.

Financiële uitgangspunten

- We gaan, zoals altijd, zorgvuldig om met publieke middelen.

Het zorgvuldig en beheerst omgaan met publieke middelen is voor ons een vanzelfsprekend bestuurlijk uitgangspunt. Het financiële aspect is daarom nadrukkelijk betrokken bij het treffen van projectmaatregelen. Het simpelweg met groot geld afkopen van bouwcontingenten bij ontwikkelaars of het radicaal saneren van onze eigen projecten is geen optie. Wij stellen daarom alleen die strategische maatregelen voor die wij financieel aanvaardbaar en verantwoord achten. Van groot belang daarbij is de beoordeling van de juridische posities. Bij elk project zijn deze verschillend. In het ene geval is er sprake van een al verleende bouwtitel, in het andere geval niet. Ook verschilt vaak de inhoud van de achterliggende contracten; in het ene geval biedt deze ons de mogelijkheid om bepaalde maatregelen wel te nemen en in het andere geval juist niet.

- We proberen de kosten voor de gemeente te beperken en opbrengsten te verhogen.

Kijken we naar onze eigen projecten dan is er een noodzaak om onze voor-investeringen zoveel mogelijk goed te maken door de verkoop van kavels. Als gemeente hebben we op verschillende plekken kavels in de verkoop. Ten aanzien van de kavelverkoop van onze eigen kavels constateren we dat er enkele jaren weinig vraag was naar grotere, dure kavels in het kader van particulier opdrachtgeverschap. Sinds begin 2015 trekt de vraag wel weer aan, maar niet iedereen voelt zich geroepen om zelf als vastgoedontwikkelaar op te treden. We constateren daarentegen dat ontwikkelaars wel belangstelling hebben voor deze kavels. Zij kunnen hier een eigen product aanbieden: de verkoop van zogenaamde cataloguswoningen.

Doetinchem, 28 oktober 2015

In Vijverberg-Zuid proberen we hier met de ontwikkelaars afspraken over te maken. Door dit concept heeft de consument niet het ongemak van ontwikkeling en bouwbegeleiding, maar weet hij vooraf wat hij krijgt voor welke prijs.

- We brengen kosten en risico's zo goed mogelijk in beeld.

We hebben geprobeerd om een reële inschatting te maken van de kosten van aanvullende beheersmaatregelen. Conform de methodiek die indertijd bij de Taskforce is toegepast, is er in sommige gevallen sprake van werkelijke sanering en dus een te voorzien verlies. Dat geldt ook voor latere verkopen (faseringskosten). In andere gevallen is er sprake van een beoordeling van (overall) risico's en soms hebben we een calculatie gemaakt van waarschijnlijk niet door de gemeente te ontvangen afdrachten. Ook de aanlegkosten om een gebied 'netjes achter te laten' zijn door ons begroot en meegenomen in onze calculaties.

2. Financiële consequenties

Het vorenstaande heeft uiteraard financiële consequenties. Door minder verkoopopbrengsten kunnen investeringen niet volledig worden goedge maakt. Omzetting van programma leidt over het algemeen ook tot lagere grondwaardes. Daarnaast leidt een beperking van bouw mogelijkheden tot minder afdrachten aan de gemeente. We hebben in de vertrouwelijke bijlage een calculatie gemaakt van mogelijke financiële consequenties. Voor een deel zijn dit werkelijke verliezen op het moment dat de voorgestelde strategie wordt geïmplementeerd, voor een deel zijn dit door ons ingeschatte risico's die voor rekening van de gemeente kunnen komen. Wij begroten dit verlies/risico op € 9 mln. en verwijzen voor de onderbouwing hiervan naar de betreffende bijlage. Bij de behandeling van de begroting 2016 anticiperen wij financieel op dit gegeven.

Uiteraard kunnen we nu nog niet op voorhand aangeven of bovenstaand bedrag van € 9 mln. uiteindelijk exact volgens onze onderbouwing aangewend zal worden. De dynamiek is vaak groot en niet altijd voorspelbaar, waardoor er soms interventies moeten worden gepleegd, die we nu nog niet kunnen voorzien. We verwachten echter dat we met dit bedrag vooralsnog voldoende sturingsmogelijkheden hebben om onze doelstellingen te bereiken.

De financiële gevolgen per project hebben wij in beeld gebracht in de vertrouwelijke bijlage 2. Daarin staan ook de alternatieven per project.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

bc. N.E. Joosten

De raad van de gemeente Doetinchem;

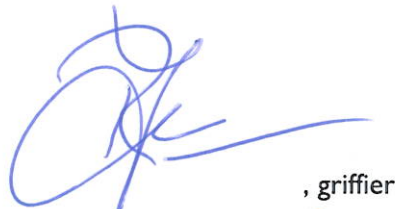
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over Herziene woningbouwstrategie 2015;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t:

1. Het woningbouwprogramma kwalitatief en kwantitatief om te vormen naar een toekomstbestendig programma, dat aansluit bij de kernenfoto's en de regionale woonagenda.
2. Daartoe in het woningbouwprogramma voor Doetinchem vooralsnog te sturen op een maximumaantal van 1375 woningen tot 2025.
3. Hierbij de volgende basisuitgangspunten te hanteren:
 - a. Niet te sturen op woningen in aanbouw en woningen, waarvoor onlangs vergunning is verleend.
 - b. Een evenwichtige ontwikkelstrategie op projectniveau te hanteren, waarbij gestreefd wordt naar substantiële reductie van aantallen.
 - c. Tot 2025 (deel)gebieden die niet of slechts beperkt aan aanloopstraten/hoofdroutes voor auto's liggen - zoals Heelweg Midden - en waar de woningbouw feitelijk nog moet starten niet in ontwikkeling te nemen.
 - d. Nadere afspraken te maken met Sité Woondiensten over vermindering van hun woningbouwprogramma tot 2025.
 - e. Op basis van kwalitatieve uitgangspunten ruimte te bieden aan woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties, zoals de binnenstad en aanloopstraten.
4. Aan het college opdracht te geven om het bestemmingsplan Binnenstad en de Veentjes 2012 en andere bestemmingsplannen, waarin de sturingsmogelijkheden op woningaantallen beperkt zijn, te herzien op basis van de beschreven uitgangspunten.
5. Akkoord te gaan met de in de vertrouwelijke bijlage 'Notitie Herziene woningbouwstrategie 2015' vermelde strategievoorstellen.
6. Bij de behandeling van de begroting 2016 hiervoor een totaalbedrag beschikbaar te stellen van € 9 mln.
7. Aan het college te opdracht geven om de besteding van de gereserveerde € 9 mln. jaarlijks te verantwoorden bij het MPG (Meerjarenperspectief Grondexploitatie).
8. De 'Notitie Herziene woningbouwstrategie 2015' inclusief de bijlagen vertrouwelijk te verklaren op grond van artikel 25, lid 2 van de Gemeentewet en artikel 10, lid 2 b Wet openbaarheid van bestuur (economische en financiële belangen van de gemeente).

Aldus besloten in zijn vergadering van 5 november 2015,



, griffier



, voorzitter

Bijlage 2 Raadsbesluit 22 september 2016

Doetinchem, 14 september 2016

ALDUS VASTGESTELD 22 SEPTEMBER 2016

Uitvoering herziene woningbouwstrategie

Te besluiten om:

<Bestemmingsplannen>

1. binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' en daarmee vergelijkbare bestemmingen alle latente woningbouwmogelijkheden te schrappen;
2. het schrappen van de onder 1 genoemde latente woningbouwmogelijkheden te regelen in één of meerdere (paraplu)herzieningen;
3. in de onder 2 genoemde (paraplu)herzieningen binnen de onder 1 genoemde bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid voor het college op te nemen voor het toestaan van nieuwe woningen;
4. als voorwaarden bij de onder 3 genoemde afwijkingsbevoegdheid in ieder geval op te nemen dat van die bevoegdheid alleen gebruik kan worden gemaakt voor initiatieven die passen binnen het geldende woningbouwbeleid;
5. alle ongebruikte woningbouwmogelijkheden uit bestemmingsplannen, beheersverordeningen en andere ruimtelijke plannen, die niet vallen onder de bestemmingen zoals genoemd onder 1, zo spoedig mogelijk te gaan schrappen en dat schrappen te regelen in één of meerdere (paraplu)herzieningen;
6. aan de realisatie van nieuwe woningen, bedoeld onder 1 t/m 5, tot 1 januari 2025 slechts mee te werken als aan de volgende voorwaarde is voldaan: het initiatief is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan of een ander ruimtelijk plan en de initiatiefnemer vraagt een omgevingsvergunning aan voordat het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan ter inzage is gelegd, hetgeen niet eerder zal plaatsvinden dan 12 maanden na de openbare aankondiging / bekendmaking van het schrappen van de desbetreffende woningbouwtitel;

<Nieuwe woningen van bekende initiatieven>

7. aan de realisatie van nieuwe woningen van bekende initiatieven tot 1 januari 2025 slechts mee te werken als aan één of meer van de onder 8 genoemde voorwaarden is voldaan;
8. als voorwaarden te hanteren:
de woning staat op de lijst toegestane woningen (bijlage I) en:
 - a. het initiatief bevat meer dan vijf woningen en ligt aan een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom van de kern Doetinchem, de kern Gaanderen of de kern Wehl/Nieuw-Wehl;
 - b. het initiatief is al gedeeltelijk ontwikkeld of de bouw is al gestart en er hebben in de laatste 12 maanden substantiële ontwikkelingen plaatsgevonden, die naar hun aard en omvang duidelijk gericht zijn op voltooiing van het initiatief binnen een redelijke termijn;
 - c. het initiatief betreft de laatste woningen van een project dat al voor minimaal 80% is gerealiseerd;
 - d. het initiatief bevat minimaal 75% corporatiewoningen in de sociale sector;
 - e. het initiatief maakt onderdeel uit van een onderhandelingsakkoord, collegebesluit of raadsbesluit dat niet ouder is dan 12 maanden of het initiatief maakt onderdeel uit van een privaatrechtelijk contract tussen de initiatiefnemer en de gemeente, waarvan de gemeente (nog) geen afstand kan nemen;

Doetinchem, 14 september 2016

- f. het initiatief voorkomt verloedering of leegstand of heft deze op op een naar het oordeel van het college belangrijke locatie en er zijn geen andere mogelijkheden om verloedering of leegstand tegen te gaan;
- g. het initiatief betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand in het buitengebied en er zijn gerekend vanaf de dag van de bekendmaking van het besluit over het onderhavige raadsvoorstel minder dan 20 cultuurhistorische panden in het buitengebied gesplitst;

<Gemeentelijke kavels>

- 9. voor gemeentelijke kavels dezelfde onder 7 en 8 genoemde voorwaarden te hanteren als voor particuliere kavels;

<Omgevingsvergunningen>

- 10. het college opdracht te geven om niet langer mee te werken aan woningbouwinitiatieven die niet voldoen aan de onder 6 of 8 genoemde voorwaarden;
- 11. om 10 juridisch te effectueren daartoe het raadsbesluit van 16 september 2010 inzake 'Delegatieverklaring van geen bedenkingen Wabo' te beperken, met dien verstande dat alleen woningbouwinitiatieven die voldoen aan één of meer van de onder 6 of 8 genoemde voorwaarden binnen dit delegatiebesluit vallen;
- 12. het college opdracht te geven verleende omgevingsvergunningen voor nog niet gerealiseerde woningbouwplannen in te trekken conform het daarvoor geldende wettelijke kader;

<Procedure>

- 13. Van het raadsbesluit van 23 februari 2012 over 'Inspraak bij ruimtelijke plannen' afwijken door bij het schrappen van woningbouwtitels in het kader van de herziene woningbouwstrategie toch voorontwerpbestemmingsplannen ter inzage te leggen;
- 14. Van de onder 13 genoemde afwijkingmogelijkheid in ieder geval gebruikmaken indien dat noodzakelijk is ter voorkoming van directe planschade;

<Financiën>

- 15. de voor de uitvoering van het onderhavige raadsvoorstel benodigde middelen beschikbaar te stellen uit het op 5 november 2015 door u beschikbaar gestelde budget (€ 9.000.000) voor de herziene woningbouwstrategie (83^{ste} wijziging gemeentebegroting 2016);

<Bekendmaking en terinzagelegging>

- 16. dit voorstel te publiceren op de navolgende wijzen:
 - a. door middel van een bekendmaking op de website van de gemeente;
 - b. door middel van een publicatie in Stad Doetinchem (als pdf ook op onze internetsite raadpleegbaar);
 - c. door middel van een publicatie in het digitale Gemeenteblad;
- 17. dit raadsbesluit met alle daarbij behorende bijlagen vanaf de dag na de onder 16 genoemde bekendmaking in het stadhuis ter inzage te leggen voor een periode van ten minste twaalf maanden.

Context

Op 5 november 2015 hebt u de herziene woningbouwstrategie vastgesteld. Daarin hebt u besloten het woningbouwprogramma om te vormen naar een kwalitatief en kwantitatief toekomstbestendig programma, dat aansluit bij de eerder door u vastgestelde kernenfoto's en de regionale woonagenda.

Doetinchem, 14 september 2016

In de herziene woningbouwstrategie hebt u een richting uitgezet om het aantal nieuwe woningen te beperken tot 1.375 in de periode van 1 januari 2015 tot 1 januari 2025. Ongebruikte - latente - woningbouwmogelijkheden in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen leveren een substantiële bijdrage aan de plancapaciteit in Doetinchem. Zij sluiten niet aan bij het streven naar een kwantitatieve sturing op de woningbouwplanning. Het is daarom noodzakelijk om latente woningbouwmogelijkheden te schrappen uit de bestemmingsplannen, beheersverordeningen en andere ruimtelijke plannen. Latente woningbouwmogelijkheden zijn mogelijkheden waar volgens een geldend bestemmingsplan of een geldende beheersverordening één of meerdere woningen gebouwd zouden kunnen worden, maar waarvan tot nu toe geen gebruik is gemaakt.

Het schrappen van latente woningbouwmogelijkheden zullen we inzetten in aanvulling op de eerder door u vastgestelde termijntellingen voor de totstandkoming van ruimtelijke plannen. Bij deze totstandkoming moeten initiatiefnemers voldoen aan gestelde termijnen. Als zij hieraan niet voldoen, stoppen we de medewerking aan het plan. In de afgelopen twee jaren hebben we op deze wijze de plannen voor 108 woningen beëindigd. Met deze werkwijze voorkomen we tevens dat er latente bouwmogelijkheden ontstaan.

In dit voorstel werken wij het schrappen van latente woningbouwmogelijkheden nader uit.

Beoogd effect

Door dit raadsbesluit beperken we het aantal nieuwe woningen zoveel mogelijk, terwijl we tegelijkertijd het risico op uitkeren van planschadevergoedingen beperken. We streven naar maximaal 1.375 woningen in de periode 2015-2025. Daarnaast streven we naar het in alle gevallen voorkomen van uitkeren van planschadevergoedingen. We regelen dat we niet passende woningbouwinitiatieven kunnen schrappen of kunnen tegenhouden, terwijl we daartegenover de mogelijkheid creëren om mee te kunnen werken aan gewenste initiatieven. We krijgen daardoor meer sturing op de woningmarkt en daarmee op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Argumenten

<Bestemmingsplannen>

1.1. Latente bouwmogelijkheden schrappen binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' levert veel op
Binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' komt het vaak voor dat woningen, al dan niet vanaf de eerste verdieping, onbeperkt gerealiseerd kunnen worden. Dit is bijvoorbeeld het geval in het bestemmingsplan Binnenstad en de Veentjes - 2012. Een beperking op het aantal te realiseren woningen is binnen deze bestemmingen niet aanwezig. Dit levert een groot risico op voor de bouw van nieuwe - niet voorziene - woningen. Juist in de gebieden met de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' willen we beter kunnen sturen. Daarom schrappen we deze latente bouwmogelijkheden als eerste.

2.1 Regelen in meerdere (paraplu)herzienen is gewenst

Om de meest risicovolle bestemmingen het snelst aan te passen, hebben we ervoor gekozen om in meerdere plannen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' te herzien. Daarbinnen kan veelal onbeperkt veranderd worden naar woningen. Onmiddellijk na positieve besluitvorming op het onderhavige raadsvoorstel zullen wij daarom voor het schrappen van woningbouwtitels binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen. Deze gang van zaken wijkt af van uw raadsbesluit van 23 februari 2012 (zie daarover argument 13.1).

Doetinchem, 14 september 2016

3.1 Door een afwijkingsbevoegdheid naar wonen kunnen goede plannen toch doorgaan.

Een afwijkingsbevoegdheid geeft de mogelijkheid dat het bevoegd gezag een aanvraag in overweging neemt. Een afwijking is een bevoegdheid; het is geen plicht. Een plan dat niet gewenst is, zullen wij afwijzen. Wel vinden wij het gewenst om hiervoor een toetsingskader te bepalen. Wij stellen voor het gemeentelijke woonbeleid als toetsingskader te hanteren. Als in de looptijd van het bestemmingsplan het beleid verandert, dan is dat veranderde beleid ook meteen het beleid waaraan bij de afwijking getoetst moet worden. Voorkomen of bestrijden van verloedering of leegstand vinden wij belangrijk. Dat vinden wij daarom een legitieme reden om de realisatie van woningen toe te staan. We hebben hiervoor ook woningen opgenomen in bijlage 1.

3.2 De criteria voor goede plannen gelden overal

Bij de diverse herzieningen zal de toe te voegen afwijkingsbevoegdheid hetzelfde luiden. Zo ontstaat rechtsgelijkheid binnen de gemeente over de vraag waar we wel en waar we geen medewerking zullen verlenen.

4.1 Plannen moeten passen in het geldende woningbouwbeleid

Het woningbouwbeleid heeft tot doel om tot heldere afspraken te komen wanneer wel en wanneer niet gebouwd kan worden binnen de gemeente Doetinchem. Nu nog niet voorziene woningbouwplannen zullen daar ook binnen moeten passen, anders kan het college geen medewerking geven aan het initiatief.

5.1 We vergeten geen woningbouwmogelijkheden te schrappen

Het is van belang om echt alle woningbouwmogelijkheden op zo kort mogelijke termijn te schrappen. Daarmee zorgen we ervoor dat voor de hele gemeente hetzelfde beleid geldt, namelijk geen vergunning, tenzij aan de voorwaarden wordt voldaan. Het schrappen van het omvangrijkste deel van de woningbouwmogelijkheden - namelijk die binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' - levert al veel op. Maar ook woningbouwmogelijkheden binnen andere bestemmingen en bestemmingsplannen moeten worden geschrapt. Dat voorkomt dat we een verschuiving krijgen van het centrum naar de andere gebieden. Daarnaast hebben wij ervoor gekozen om voor het plangebied Gaanderen een eigen, partiële herziening als voorontwerp ter inzage te leggen. Dit heeft te maken met de gewenste versnelde verwerking van het beleid in dit gebied vanwege de noodzakelijke actualisatie van het plan in 2017. Om de voorzienbaarheid voldoende geborgd te hebben, was snel ter inzage leggen van een voorontwerpplan noodzakelijk. Deze gang van zaken wijkt af van uw raadsbesluit van 23 februari 2012 (zie daarover argument 13.1).

5.2 Een parapluperziening is het beste instrument

Met één of meer parapluperzieningen kunnen we de voorschriften en regels van alle bestemmingsplannen, waarin bestemmingen aanwezig zijn die nieuwe woningen toestaan, snel aanpassen.

6.1 We ontnemen mensen niet de laatste mogelijkheid om hun woning te realiseren

In bestemmingsplannen zitten vaak mogelijkheden om (extra) woningen te realiseren. We gaan deze mogelijkheden schrappen. Zie punten 10 en 11. We bieden mensen wel de mogelijkheid om hun woning alsnog te realiseren. Op die manier voorkomen we dat we planschade zullen moeten betalen.

Doetinchem, 14 september 2016

<Nieuwe woningen van bekende initiatieven>

7.1. We formuleren de voorwaarden uit de herziene woningbouwstrategie van 5 november 2015 preciezer.

De voorwaarden uit de herziene woningbouwstrategie zetten een rem op vele initiatieven, maar boden op sommige punten nog mogelijkheden om woningen toch te realiseren. De voorwaarden hebben we daarom preciezer geformuleerd. Daardoor voorkomen we misverstanden. Tegelijkertijd houden we ook rekening met onze afspraak met Sité Woondiensten om het aantal sociale huurwoningen op peil te houden. Door het hanteren van de voorwaarden zorgen we dat we de goede woningen op de goede locaties realiseren, terwijl we niet passende woningbouwinitiatieven schrappen.

7.2 Initiatiefnemers weten op voorhand of het plan door de gemeente als gewenst gezien wordt

De voorwaarden zijn helder en toetsbaar. Als een initiatiefnemer een woningbouwplan voor ogen heeft, weet hij op deze manier of het voor de gemeente een plan is waar de gemeente medewerking aan wil verlenen of niet. De initiatiefnemers van de bekende initiatieven, waarvan de toetsing inmiddels heeft plaatsgevonden en waarvan wij vinden dat ze moeten stoppen, hebben we in augustus 2016 (of soms al eerder) van dit voorstel op de hoogte gebracht. Voorzover initiatiefnemers met de gemeente een contract/overeenkomst hebben gesloten, zal de gemeente die contracten/overeenkomsten nog aan een juridische toets onderwerpen. Die juridische toets kan tot wijzigingen in de lijst toegestane woningen (bijlage 1) leiden.

8.a We gaan voor de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente

Substantiële initiatieven die aan een gebiedsontsluitingsweg in de hoofdkernen liggen, mogen doorgaan. Gebiedsontsluitingswegen (vastgesteld in het wegencategoriseringsplan op 2 juni 2009) zijn wegen waar meer mensen komen dan op wegen van een lagere categorie. Daarom is het van belang, dat we de ruimtelijke kwaliteit langs gebiedsontsluitingswegen zo groot mogelijk maken. Daarom mogen initiatieven langs deze wegen doorgaan, als ze substantieel bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente. Daarbij betrekken we ook de leefbaarheid van een gebied.

Overigens werken wij ook mee aan een initiatief als in het overleg met de initiatiefnemer het oorspronkelijk geplande aantal van meer dan vijf woningen wordt gereduceerd tot vijf of minder woningen. De ruimtelijke kwaliteit van het uiteindelijke plan is in dat geval doorslaggevend.

8.b/c We maken af waar we aan begonnen zijn

Initiatieven waar al bouwactiviteiten zijn geweest en waar zich substantiële ontwikkelingen voordoen, maken we gewoon af. We stoppen dergelijke initiatieven niet halverwege. We hanteren daarbij een termijn van 12 maanden waarin substantiële ontwikkelingen moeten hebben plaatsgevonden, behalve als het de laatste woningen van een groter project betreft. De ervaring leert dat de laatste woningen in een groter project vaak wat langer op zich laten wachten. Dat zijn vaak de wat minder gewilde woningen op de minder gewilde plekken. We vinden dat echter geen reden om een project niet netjes af te ronden. We stellen hierbij als eis dat een substantieel deel (minimaal 80%) van het project al gerealiseerd moet zijn.

Overigens zijn wij van mening dat initiatieven waar nog relatief veel moet worden gebouwd (dus waar minder dan 80% van de woningen is gerealiseerd) wel een bepaalde voortgang moeten kennen. De ontwikkelingen moeten er dus toe leiden dat het initiatief binnen een redelijke termijn alsnog wordt gerealiseerd. Die redelijke termijn kan van geval tot geval in lengte verschillen. We zullen per initiatief maatwerk moeten leveren.

Doetinchem, 14 september 2016

8.d We houden de sociale huurwoningvoorraad op peil

We vinden dat Doetinchem een gemeente moet zijn waarin ook mensen met een smalle beurs een goede woning moeten kunnen vinden. Daartoe moet het aantal sociale woningen minimaal met eenzelfde percentage toenemen als het aantal particuliere woningen. We hebben tot 2025 nog 400 sociale huurwoningen nodig. Daarom mogen initiatieven die voor een groot deel (minimaal 75%) bestaan uit sociale huurwoningen doorgaan. Initiatiefnemers van woningen voor de particuliere sector mogen in samenwerking met een corporatie hun woningen omvormen naar sociale woningen.

8.e We respecteren gemaakte afspraken

We sturen al langer op de woningbouwvoorraad. Het laatste jaar hebben we met enkele initiatiefnemers en corporaties afspraken gemaakt, die in lijn liggen met het verminderen van de woningbouwproductie, maar die soms wel leiden tot de bouw van woningen. Dat zijn er dan minder dan oorspronkelijk gepland en/of het aantal sociale huurwoningen is groter dan oorspronkelijk gepland. We respecteren uiteraard die recent gemaakte afspraken. Daarnaast zijn er initiatiefnemers waar we als gemeente privaatrechtelijke afspraken mee hebben gemaakt. Die afspraken respecteren we ook. Wel zijn wij met verschillende initiatiefnemers in gesprek over vermindering van plancapaciteit op vrijwillige basis.

8.f We gaan voor ruimtelijke kwaliteit van de gemeente

Het voorkomen en bestrijden van verloedering of leegstand is één van de speerpunten van de gemeente Doetinchem. Verloedering en leegstand kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen, bijvoorbeeld als de onderhoudstoestand van panden slecht wordt. De verantwoordelijkheid ligt in eerste instantie bij de pandeigenaren, maar er kan uitstraling plaatsvinden naar de straat of de buurt. Dat willen we voorkomen. Daarom bieden we ruimte voor woningtoevoeging op voor de stad belangrijke locaties als daarmee verloedering of leegstand wordt voorkomen of opgeheven. We zullen hierbij maatwerk moeten leveren. Van geval tot geval zullen we een afweging moeten maken. Het moet wel duidelijk zijn dat andere manieren om verloedering of leegstand te voorkomen - bijvoorbeeld het toevoegen van andere functies - geen kans van slagen hebben.

8.g Het is belangrijk dat onze culturele historie in het buitengebied zichtbaar blijft

We herbevestigen met dit besispunt dat we ruimte blijven bieden aan het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden als deze daardoor in goede staat blijven. We hanteren daarbij een plafond van 20 woningen tussen de datum van de bekendmaking van het besluit over het onderhavige raadsvoorstel en 1 januari 2025.

<Gemeentelijke kavels>

9.1 We creëren geen uitzonderingspositie voor onszelf

De gemeente heeft vier kavels in de verkoop die niet onder de voorwaarden van besispunt 8 vallen (zie bijlage 1). Omdat we vinden dat we onszelf ook aan de voorwaarden moeten houden, zetten we de verkoop van deze kavels stop, wanneer eventuele initiatiefnemers er niet in slagen om binnen 12 maanden na bekendmaking van het besluit over het onderhavige raadsvoorstel een omgevingsvergunning in te dienen.

Doetinchem, 14 september 2016

<Omgevingsvergunningen>

10.1 en 11.1 We geven alleen een vergunning aan goede plannen

Het is evident dat we geen omgevingsvergunningen meer afgeven voor plannen die niet aan de voorwaarden voldoen. Daarom moet het delegatiebesluit van 16 september 2010 worden beperkt. In dat delegatiebesluit hebben we geregeld dat het college bevoegd is om verklaringen van geen bedenkingen te verstrekken in gevallen waarin er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een initiatief waarvoor het noodzakelijk is om van het geldende bestemmingsplan af te wijken. Met andere woorden: u hebt de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan gedelegeerd aan het college. Daaraan voegen we nu toe dat het college alleen een verklaring van geen bedenkingen mag afgeven, als het desbetreffende woningbouwinitiatief aan ten minste aan één van de in beslispunten 6 of 8 genoemde voorwaarden voldoet. Beslispunten 10 en 11 zijn inhoudelijk hetzelfde; 11 is de juridische vertaling van 10.

12.1 We gaan actief invloed uitoefenen op verleende vergunningen die nog niet gerealiseerd zijn

In de afgelopen jaren zijn diverse vergunningen voor nieuwe woningen verleend waarbij de realisatie tot nu toe nog niet heeft plaatsgevonden. We gaan de betreffende vergunninghouders in beweging zetten. Als de vergunninghouder niet binnen twaalf maanden na aanschrijving de woning gaat realiseren, zullen wij de intrekkingprocedure voor de vergunning starten. De wetgeving biedt hiervoor mogelijkheden. Zo krijgen we ook grip op dit deel van de woningbouwvoorraad. De woningen waarvan we de vergunning willen gaan intrekken, staan opgesomd in bijlage 1 en ingetekend op bijlage 2.

<Procedure>

13.1 Voorontwerpbestemmingsplannen zijn nodig ter voorkoming van directe planschade

In het raadsbesluit van 23 februari 2012 (zie bijlage 4) heeft uw raad bepaald dat wij in ruimtelijke procedures (behoudens bijzondere gevallen) afzien van het ter inzage leggen van voorontwerpbestemmingsplannen, omdat:

- er geen wettelijke plicht meer is om inspraak te houden voor ruimtelijke plannen, en
 - er goede alternatieven voor de inspraakprocedure zijn, zoals inloop- of informatieavonden.
- Bij het schrappen van ongebruikte woningbouwtitels is het ter inzage leggen van voorontwerpbestemmingsplannen echter noodzakelijk, omdat wellicht alleen op die manier veilig kan worden voorkomen dat het schrappen van woningbouwtitels tot directe planschade leidt.

<Bekendmaking en terinzagelegging>

16.1 We zorgen ervoor dat genomen besluiten eenvoudig te raadplegen zijn

Door het onderhavige raadsbesluit met de bijlagen in de gemeentewinkel gedurende ten minste een jaar ter inzage te leggen en op de gemeentelijke website te plaatsen, kan iedereen op een eenvoudige manier de stukken terugvinden. Daarnaast zullen we dit raadsbesluit ook bekend maken in Stad Doetinchem en het digitale Gemeentebled. Daardoor maken we het besluit bekend op de manier waarop we ook bestemmingsplannen bekend maken. Dat is nodig in het kader van het voorkómen van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

17.1 Na één jaar kan er geen sprake meer zijn van planschade. Het hanteren van een overgangstermijn voorkomt planschade.

Initiatiefnemers die binnen het overgangsjaar geen concrete pogingen ondernemen om hun (dan nog niet vervallen) woningbouw- of gebruiksmogelijkheden alsnog te realiseren, verspelen hun recht op een planschadevergoeding als we hun woningbouwtitels schrappen. Zie bijlage 3.

Kanttekeningen

<Bestemmingsplannen>

1.1 en 5.1 Snel schrappen is niet nodig. De grote bulk hebben we met dit voorstel gehad.

Het schrappen van het belangrijkste deel van de woningbouwmogelijkheden - namelijk die binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' - levert al veel op. We hebben overwogen om de woningbouwmogelijkheden buiten de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' pas te schrappen bij de reguliere actualisatie van bestemmingsplannen eens in de tien jaar. De actualisatie van het bestemmingsplan Gaanderen heeft echter geleerd dat er een aanzienlijke latente woningbouwcapaciteit in dat bestemmingplan zit. We vinden dat we niet het risico mogen lopen dat dit in andere bestemmingsplannen ook het geval is. We willen voorkomen dat we een verschuiving krijgen van het centrum naar de andere gebieden. Daarom stellen we voor zo snel mogelijk alle woningbouwmogelijkheden binnen andere bestemmingen en bestemmingsplannen te schrappen. Daarmee zorgen we ervoor dat voor de hele gemeente hetzelfde beleid geldt, namelijk geen vergunning, tenzij aan de voorwaarden wordt voldaan.

<Nieuwe woningen van bekende initiatieven>

7.1 Creëren we niet teveel uitzonderingen?

Doetinchem heeft nog steeds nieuwe woningen nodig. Het is daarbij van belang dat de juiste woningen met het juiste aantal op de juiste plek terechtkomen. Dat bereiken we door heldere voorwaarden te hanteren, waaronder woningen toch gerealiseerd kunnen worden. Daarmee gaan de goede plannen door.

Daarnaast proberen wij ook te sturen op het verminderen van woningen in initiatieven die wel aan de voorwaarden voldoen en dus in principe zouden kunnen doorgaan. Wij zijn met verschillende initiatiefnemers in gesprek over vermindering van plancapaciteit op vrijwillige basis. Met de woningcorporatie hebben wij die afspraken al gemaakt over Saronix/Heelweg en over het Lookwartier. Met de initiatiefnemer van de 14 woningen aan de Hofstraat zijn wij overeengekomen dat het aantal woningen wordt teruggebracht van 14 naar 4. Wij voeren deze gesprekken op vrijwillige basis, omdat wij met verschillende initiatiefnemers ook privaatrechtelijke afspraken hebben gemaakt. Die kunnen niet zomaar worden ontbonden.

7.2 Werken we soms toch mee als niet aan één van de voorwaarden uit 8 is voldaan?

Als niet aan de voorwaarden uit 8 is voldaan, werken we niet mee. Uiteraard geldt hierbij wel een overgangstermijn van twaalf maanden. Wij verwachten van de initiatiefnemer dat deze gedurende de termijn van twaalf maanden actief acties onderneemt, die naar hun aard en omvang duidelijk gericht zijn op de voltooiing van het initiatief binnen een redelijke termijn. Welke acties dit zijn, is per initiatief verschillend.

7.3 Wat doen we met bekende initiatieven die eveneens volgens het bestemmingsplan mogelijk zijn?

Sommige nieuwe woningen die vallen onder de categorie 'bekende initiatieven', zijn eveneens mogelijk volgens het bestemmingsplan of een ander ruimtelijk plan. Deze woningen hebben we weliswaar opgenomen op de lijst uit beslispunt 8, maar als deze woningen tevens aan voorwaarde 6 voldoen, dan prevaleert beslispunt 6.

8.a Waarom gaan we uit van een grens van vijf woningen en niet meer of minder?

Aan de ene kant vinden we dat sprake moet zijn van een substantiële bijdrage aan de stedenbouwkundige kwaliteit, dus het aantal woningen mag niet te laag zijn. Aan de andere kant heeft de voorwaarde geen betekenis als we het aantal woningen te hoog vaststellen. Dan voldoet geen enkel plan.

Doetinchem, 14 september 2016

8.b Het is niet goed duidelijk wat substantiële ontwikkelingen zijn

Als wij willen meewerken aan de realisatie van woningen waarvan de initiatiefnemer vindt dat deze voorwaarde geldt, dan zullen wij dat in overleg met de initiatiefnemer beoordelen. Substantiële ontwikkelingen kunnen van geval tot geval verschillen. Een besluit zal altijd met redenen omkleed zijn. Het is ondoenlijk om deze voorwaarde vooraf verder te objectiveren.

8.f Het is niet goed duidelijk welke criteria gelden bij het voorkómen van verloedering of leegstand

Verloedering en leegstand kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen in de straat of omliggende buurt, bijvoorbeeld als de onderhoudstoestand van panden verslechtert. Het beoordelen van situaties met leegstand of verloedering is maatwerk. Van geval tot geval zullen we hierbij een afweging moeten maken. We sluiten bij de beoordeling hiervan aan bij bestaand beleid, bijvoorbeeld het leegstandsbeleid. Een besluit hierover zal altijd met redenen omkleed zijn.

<Gemeentelijke kavels>

9.1 We missen de inkomsten van de kavelverkoop

Voor de vier kavels die we tot 2025 niet meer zullen verkopen, hebben we geen inkomsten geraamd. Het niet verkopen van de kavels levert dus geen gat in de begroting op. Als we ze zouden verkopen, zouden we dat beschouwen als een financiële meevaller. We weten nu zeker dat we die financiële meevaller pas op zijn vroegst in 2025 zullen krijgen.

<Omgevingsvergunningen>

10.1 Gedurende de overgangstermijn zullen waarschijnlijk nog veel plannen worden ingediend.

De kans bestaat dat veel mensen zullen proberen om alsnog binnen de overgangstermijn (tussen het onderhavige raadsbesluit en het daadwerkelijk schrappen van de woningbouwtitel) een woning te realiseren. Daar valt niet aan te ontkomen. Bij iedere binnenkomende aanvraag zullen we moeten afwegen of we in principe willen meewerken - en dus meer woningen bouwen - of niet willen meewerken - en dus planschade betalen. We monitoren voortdurend de ontwikkelingen. Indien blijkt dat we meer woningen toestaan dan gewenst of teveel planschade moeten betalen, dan zullen we moeten bijsturen. Vooralsnog streven we er primair naar om voor vergoeding in aanmerking komende planschade te vermijden.

10.2 Is dit raadsbesluit wel nodig? Iedereen weet toch dat we woningen moeten schrappen?

Het feit dat we woningen moeten schrappen, komt voor niemand als een verrassing. Desalniettemin is het goed om optimale helderheid te creëren over welke woningen we in ieder geval willen schrappen en op basis van welke criteria woningen toch nog mogen worden gerealiseerd. Hiermee creëren we optimale duidelijkheid, waarmee we het risico op voor vergoeding in aanmerking komende planschade vrijwel kunnen uitsluiten.

<Bekendmaking en terinzagelegging>

17.1 Andere raadsbesluiten worden ook niet voor een jaar in de gemeentewinkel ter inzage gelegd

Vanwege de gevolgen van het raadsbesluit, namelijk het niet meer meewerken aan woningbouwplannen, vinden wij het gewenst ervoor te zorgen dat de besluitvorming hierover eenvoudig door eenieder te vinden is. Een van die manieren is in papieren vorm in de gemeentewinkel. Dit zal ten minste één jaar lang gebeuren. Daarnaast zullen we dezelfde stukken ook op de gemeentelijke website plaatsen.

Doetinchem, 14 september 2016

Financiën

<argument>

16.1 We beperken de benodigde financiën

We streven naar het zoveel mogelijk voorkomen van voor vergoeding in aanmerking komende planschade.

<kanttekeningen>

16.1 We doen een onvoorzien beroep op de gereserveerde € 9.000.000 voor de herziene woningbouwstrategie

Bij de MPG 216 (meerjarenprognose grondexploitaties) zat een vertrouwelijke bijlage met de financiële stand van zaken betreffende de tot begin dit jaar behaalde financiële resultaten van de herziene woningbouwstrategie. Ten opzichte van de MPG 2016 hebben zich geen financiële wijzigingen meer voorgedaan. De bij de MPG 2016 gevoegde bijlage hebben wij als vertrouwelijke bijlage 5 opnieuw bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. De vertrouwelijkheid heeft te maken met de financiële belangen van de gemeente die met de uitvoering van de herziene woningbouwstrategie zijn gemoeid.

Uren: we hebben extra capaciteit nodig om de overige bestemmingsplannen - waar nog latente mogelijkheden voor woningbouw inzitten - zo snel mogelijk te actualiseren. We verwachten maximaal € 100.000 nodig te hebben om in het komende jaar alle latente woningbouwcapaciteit uit alle plannen te schrappen. Deze middelen kunnen vrijgemaakt worden binnen de begrote € 9.000.000.

Planschade: de kans is aanwezig dat we het komende jaar een hausse aan vergunningaanvragen krijgen. We kunnen er in bepaalde gevallen voor kiezen om de vergunning te weigeren en planschade te betalen. In de gereserveerde middelen hebben we geen rekening gehouden met het betalen van planschade. We zullen de uitgaven aan planschade goed moeten monitoren en eventueel tussentijds maatregelen nemen. Vooralsnog streven we er primair naar om voor vergoeding in aanmerking komende planschade te vermijden.

Overig

Een concept van dit raadsvoorstel hebben wij voorgelegd aan de heer Bregman van Bregman Advisering. Deze heeft het voorstel getoetst op de juridische aspecten inzake het creëren van voorzienbaarheid en het voorkómen van voor vergoeding in aanmerking komende planschadeclaims. Zijn advies heeft tot enkele wijzigingen geleid. Zie bijlagen 6 en 7.

Vervolg

Dit raadsbesluit met alle daarbij behorende bijlagen ligt na het raadsbesluit in het stadhuis ter inzage voor een periode van ten minste één jaar. Daarna zullen we de parapluperzoningen opstellen.

Bijlagen

1. Lijst van toegestane woningen
2. Kaart met locaties van de in bijlage I genoemde woningen
3. Juridisch kader planschade bij het schrappen van ongebruikte woningbouwtitels
4. Raadsbesluit van 23 februari 2012 over 'Inspraak bij ruimtelijke plannen'
5. Vertrouwelijke bijlage kosten en risico's herziene woningbouwstrategie (MPG 2016)

Doetinchem, 14 september 2016

6. Bregman Advisering: Notitie van 13 juli 2016: wegbestemmen van woningbouwtitels op diverse locaties en het risico van (plan)schade in de gemeente Doetinchem
7. Notitie: wijzigingen in het onderhavige raadsvoorstel naar aanleiding van de notitie van Bregman Advisering.

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

ing. N. van Waart

dr. J.M.E. Traag

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over uitvoering herziene woningbouwstrategie;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet;

b e s l u i t :

<Bestemmingsplannen>

1. binnen de bestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' en daarmee vergelijkbare bestemmingen alle latente woningbouwmogelijkheden te schrappen;
2. het schrappen van de onder 1 genoemde latente woningbouwmogelijkheden te regelen in één of meerdere (paraplu)herzieningen;
3. in de onder 2 genoemde (paraplu)herzieningen binnen de onder 1 genoemde bestemmingen een afwijkingsbevoegdheid voor het college op te nemen voor het toestaan van nieuwe woningen;
4. als voorwaarden bij de onder 3 genoemde afwijkingsbevoegdheid in ieder geval op te nemen dat van die bevoegdheid alleen gebruik kan worden gemaakt voor initiatieven die passen binnen het geldende woningbouwbeleid;
5. alle ongebruikte woningbouwmogelijkheden uit bestemmingsplannen, beheersverordeningen en andere ruimtelijke plannen, die niet vallen onder de bestemmingen zoals genoemd onder 1, zo spoedig mogelijk te gaan schrappen en dat schrappen te regelen in één of meerdere (paraplu)herzieningen;
6. aan de realisatie van nieuwe woningen, bedoeld onder 1 t/m 5, tot 1 januari 2025 slechts mee te werken als aan de volgende voorwaarde is voldaan: het initiatief is mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan of een ander ruimtelijk plan en de initiatiefnemer vraagt een omgevingsvergunning aan voordat het ontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan ter inzage is gelegd, hetgeen niet eerder zal plaatsvinden dan 12 maanden na de openbare aankondiging / bekendmaking van het schrappen van de desbetreffende woningbouwtitel;

<Nieuwe woningen van bekende initiatieven>

7. aan de realisatie van nieuwe woningen van bekende initiatieven tot 1 januari 2025 slechts mee te werken als aan één of meer van de onder 8 genoemde voorwaarden is voldaan;
8. als voorwaarden te hanteren:
de woning staat op de lijst toegestane woningen (bijlage 1) en:
 - a. het initiatief bevat meer dan vijf woningen en ligt aan een gebiedsontsluitingsweg binnen de bebouwde kom van de kern Doetinchem, de kern Gaanderen of de kern Wehl/Nieuw-Wehl;
 - b. het initiatief is al gedeeltelijk ontwikkeld of de bouw is al gestart en er hebben in de laatste 12 maanden substantiële ontwikkelingen plaatsgevonden, die naar hun aard en omvang duidelijk gericht zijn op voltooiing van het initiatief binnen een redelijke termijn;
 - c. het initiatief betreft de laatste woningen van een project dat al voor minimaal 80% is gerealiseerd;
 - d. het initiatief bevat minimaal 75% corporatiewoningen in de sociale sector;
 - e. het initiatief maakt onderdeel uit van een onderhandelingsakkoord, collegebesluit of raadsbesluit dat niet ouder is dan 12 maanden of het initiatief maakt onderdeel uit van een privaatrechtelijk contract tussen de initiatiefnemer en de gemeente, waarvan de gemeente (nog) geen afstand kan nemen;
 - f. het initiatief voorkomt verloedering of leegstand of heft deze op op een naar het oordeel van het college belangrijke locatie en er zijn geen andere mogelijkheden om verloedering of leegstand tegen te gaan;

- g. het initiatief betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevol pand in het buitengebied en er zijn gerekend vanaf de dag van de bekendmaking van het besluit over het onderhavige raadsvoorstel minder dan 20 cultuurhistorische panden in het buitengebied gesplitst;

<Gemeentelijke kavels>

9. voor gemeentelijke kavels dezelfde onder 7 en 8 genoemde voorwaarden te hanteren als voor particuliere kavels;

<Omgevingsvergunningen>

10. het college opdracht te geven om niet langer mee te werken aan woningbouwinitiatieven die niet voldoen aan de onder 6 of 8 genoemde voorwaarden;
11. om 10 juridisch te effectueren daartoe het raadsbesluit van 16 september 2010 inzake 'Delegatieverklaring van geen bedenkingen Wabo' te beperken, met dien verstande dat alleen woningbouwinitiatieven die voldoen aan één of meer van de onder 6 of 8 genoemde voorwaarden binnen dit delegatiebesluit vallen;
12. het college opdracht te geven verleende omgevingsvergunningen voor nog niet gerealiseerde woningbouwplannen in te trekken conform het daarvoor geldende wettelijke kader;

<Procedure>

13. Van het raadsbesluit van 23 februari 2012 over 'Inspraak bij ruimtelijke plannen' afwijken door bij het schrappen van woningbouwtitels in het kader van de herziene woningbouwstrategie toch voorontwerpbestemmingsplannen ter inzage te leggen;
14. Van de onder 13 genoemde afwijkingsmogelijkheid in ieder geval gebruikmaken indien dat noodzakelijk is ter voorkoming van directe planschade;

<Financiën>

15. de voor de uitvoering van het onderhavige raadsvoorstel benodigde middelen beschikbaar te stellen uit het op 5 november 2015 door u beschikbaar gestelde budget (€ 9.000.000) voor de herziene woningbouwstrategie (83^{ste} wijziging gemeentebegroting 2016);

<Bekendmaking en terinzagelegging>

16. dit voorstel te publiceren op de navolgende wijzen:
- a. door middel van een bekendmaking op de website van de gemeente;
 - b. door middel van een publicatie in Stad Doetinchem (als pdf ook op onze internetsite raadpleegbaar);
 - c. door middel van een publicatie in het digitale Gemeentebled;

17. dit raadsbesluit met alle daarbij behorende bijlagen vanaf de dag na de onder 16 genoemde bekendmaking in het stadhuis ter inzage te leggen voor een periode van ten minste twaalf maanden.

Aldus besloten in zijn vergadering van 22 september 2016,



, griffier



, voorzitter

Bijlage 3 Binnenstad en de Veentjes - 2012

Artikel 4 Centrum

Plan: Binnenstad en De Veentjes - 2012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R01B194A-0003

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. perifere detailhandel niet is toegestaan;
 2. geen detailhandel is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten';
- b. (commerciële) dienstverlening;
- c. kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken en casino's;
- f. horeca, in de vorm van:
 1. horeca categorie 1;
 2. horeca categorie 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
 3. horeca categorie 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
- g. sportvoorzieningen, uitsluitend in de vorm van sportscholen;
- h. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- i. woningen, alleen op de eerste verdieping en hoger;
- j. onderdoorgang ten behoeve van de aansluitende bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- k. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
 - l. groen- en nutsvoorzieningen;
- m. tuinen en erven;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale goothoogte (m)', 'maximale goothoogte (m)', 'maximale bouwhoogte (m)' en 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot een hoogte van 4,2 m boven de rijweg en het troittoir geen bebouwing opgericht mag worden, met uitzondering van ondersteuningsconstructies ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing en vergelijkbare onderdelen van bouwwerken, met dien verstande dat deze constructies de functie van de onderdoorgang niet belemmeren;
- d. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen worden gebouwd;

- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan het hoofdgebouw, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,3 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. in geval van een bijbehorend bouwwerk met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3,5 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorend bouwwerk bedragen;
- f. voor bijbehorende bouwwerken behorende bij een (bedrijfs)woning gelden de regels zoals vermeld in artikel 10.2.3 sub a en d t/m h en 10.2.5 van de bestemming 'Wonen';

4.2.4 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 in sub a, mag de bouwhoogte van:
 - 1. terrasmeubilair maximaal 4 meter bedragen;
 - 2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 - 3. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 - 4. antenedrager inclusief antennes en brandtrappen maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van (een) parasol(s) mag maximaal 50 m² per bouwperceel bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming 'Centrum' 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 een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Hoofdgebouwen buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a voor het bouwen van hoofdgebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. opslag op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- e. de bouwregels in lid 4.2.2 sub b en c in acht worden genomen.

4.4.2 Hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub d voor het bouwen van hoofdgebouwen op een afstand meer dan 1 m, onder voorwaarden dat:

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

4.4.3 Luifels, balkons, reclame-uitingen en vergelijkbare bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.4 sub a voor het bevestigen van een luifel, balkon, reclame-uiting of een vergelijkbaar bouwwerk aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Bijbehorende bouwwerken

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

4.5.2 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming 'Centrum' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 10.5.1 sub a, b, d t/m i en k t/m m van de bestemming 'Wonen'.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 sub h voor het toestaan van woning(en) op de begane grond, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- b. aangetoond is dat een andere centrumfunctie economisch niet haalbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de extra woning(en) past(passen) in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

4.7.1 Verbod

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

4.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 4.7.1 is niet van toepassing op:

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

4.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.7.1 wordt slechts verleend als:

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

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Functieaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' verwijderen als uit aanvullend cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanduiding geen sprake (meer) is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Artikel 5 Gemengd

Plan: Binnenstad en De Veentjes - 2012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R01B194A-0003

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (commerciële) dienstverlening;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. kantoren;
- d. instellingen voor cultuur en ontspanning, niet zijnde attractieparken en casino's;
- e. bestaande woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen':
- f. groen- en nutsvoorzieningen;
- g. tuinen en erven;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

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

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

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. een minaret is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minaret';
- b. 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;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes en brandtrappen maximaal 15 m bedragen;
 4. een minaret maximaal 18,5 m bedragen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - minaret'.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, op gronden met de bestemming 'Gemengd' 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 een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Gebouwen en bijbehorend bouwwerk

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

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

5.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

De uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming 'Gemengd' is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 10.5.1, van de bestemming 'Wonen'.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Gemengd' ter plaatse van de 'Wro-zone - wijzigingsgebied' wijzigen zodat de aanduiding 'bedrijfswoning' wordt toegevoegd, waardoor de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk wordt, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak voor de bedrijfswoning is aangetoond;
- b. er maximaal één bedrijfswoning gerealiseerd wordt;
- c. de bedrijfswoning een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter heeft;
- d. voor de bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning gelden de regels zoals vermeld in artikel 10.2.3 sub a en d, e, g, h en i, 10.2.4 en 10.2.5 van de bestemming 'Wonen';
- e. voor aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen gelden de specifieke gebruiksregels zoals vermeld in artikel 10.5.1 van de bestemming 'Wonen';
- f. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- g. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

5.6.2 Wonen, Tuin

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

- a. op het bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. na wijziging de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 10 Wonen

Plan: Binnenstad en De Veentjes - 2012
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R01B194A-0003

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. één vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. één twee-onder-een-kap woning, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - b. een bakkerij met bijbehorende winkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - bakker';
 - c. onderdoorgang ten behoeve van de aansluitende bestemming 'Verkeer' ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
 - d. instandhouding van de aanwezige cultuurhistorische waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
 - e. tuinen en erven;
 - f. nutsvoorzieningen;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' geldt dat tot een hoogte van 4,2 m boven de rijweg en het troittoir geen bebouwing opgericht mag worden, met uitzondering van ondersteuningsconstructies ten behoeve van de hoger opgaande bebouwing en vergelijkbare onderdelen van bouwwerken, met dien verstande dat deze constructies de functie van de onderdoorgang niet belemmeren;
- d. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen, zoals bedoeld in 10.1 sub a nummers 1, 2, en 3, moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

10.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen) gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50 % van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd, uitgezonderd bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd
- f. in afwijking van het bepaalde onder a t/m e is het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de woningen als bedoeld in 10.1 sub a nummer 4 is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

- g. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- h. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- i. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

10.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in 10.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

10.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in 10.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. in artikel 10.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en bebouwingspercentage (50 %) onverminderd van kracht blijven.

10.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 - 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antennedragers inclusief antennes en brandtrappen maximaal 15 m bedragen;

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' 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 een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.3 sub a voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij gestapelde woningen elders dan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', onder voorwaarden dat:

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

10.4.2 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 sub 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 ruimtelijke uitwerking van de afwijking 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.

10.4.3 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevel tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 10.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

10.4.4 Bouwhoogte overkapping

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, indien de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

10.4.5 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.2.2 sub a en 10.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 10.2.3 sub a genoemde oppervlactenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m indien de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. het gestelde in 10.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;

9. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a nummer 5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit *op* de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a nummer 3 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. Als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40 % van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep.
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 4;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 1. internetverkoop (internetwinkels);
 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- j. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- l. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- m. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- n. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- o. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

Het gebruik voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep of escortbedrijf mag ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' ook plaats vinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken.

10.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

10.5.3 Parkeren

In geval van uitbreiding of vervangende nieuwbouw moet worden voldaan aan de parkeernorm in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds (bijlage 3).

10.5.4 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een woning, dan wel een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Burgemeester en wethouder kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.5.1 sub f voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 4 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

10.6.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

10.6.3 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 10.5.4 en toestaan dat een gedeelte van een woning dan wel een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 10.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m indien de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a nummer 5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a nummer 3 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden;

- c. Als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

10.6.4 Ander gebruik ontheffingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 1' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub a voor het toestaan van ander gebruik bij de woning, onder voorwaarden dat:

- a. het volgende gebruik is toegestaan:

Nieuweweg 48	detailhandel
Nieuweweg 52	detailhandel
Paul Krugerlaan 26a, 28, 28a en 28b	detailhandel of bedrijf
Ds. van Dijkweg 16	praktijkruimte

- b. als een bedrijf is toegelaten, het bedrijf past in de bedrijvenlijst als opgenomen in bijlage 5
 c. voldaan wordt aan de parkeernorm in bijlage 3 afkomstig uit de de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds;
 d. de functie uitsluitend op de begane grond en als nevenactiviteit bij de in lid 10.1 sub a genoemde bestemming wordt uitgeoefend;
 e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
 f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

10.6.5 Ander gebruik ontheffingsgebied 3

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - ontheffingsgebied 3' bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 sub a voor het toestaan van ander gebruik in de vorm van:

- detailhandel,
- dienstverlening,
- kantoren en/of
- horeca van categorie 1,

onder voorwaarden dat:

- a. de functie uitsluitend op de begane grond plaats mag vinden;
 b. voldaan wordt aan de parkeernorm in bijlage 3 afkomstig uit de de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds;
 c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
 d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

10.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

10.7.1 Verbod

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

10.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 10.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende omgevingsvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die tengevolge van een calamiteit verloren zijn gegaan;

- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist.

10.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 10.7.1 wordt slechts verleend als:

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

10.8 Wijzigingsbevoegdheid

10.8.1 Verschuiven van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bouwvlak van bestaande woningen, inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

10.8.2 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in lid 10.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat er in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Hiervoor komen in elk geval in aanmerking cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, waarbij - ter behoud van (de cultuurhistorische waarde van) het pand - een verbouwing tot meerdere wooneenheden gewenst of noodzakelijk is.

10.8.3 Wijziging functieaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' verwijderen als uit aanvullend cultuurhistorisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de aanduiding geen sprake (meer) is van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Bijlage 4 Heideslag 2009

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de vorm van een kwekerij voor perkplanten ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt';
- b. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 5 % van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
- c. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en tot een maximum van 25 m² van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
- d. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij de oppervlakte van de bedrijfswoning niet meetelt bij de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
- e. bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning tot een maximum van 100 m², waarbij de oppervlakten van de bijgebouwen niet meetellen bij de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
- f. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- g. 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 'Bedrijf' worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en 'maximum oppervlakte (BVO) (m²)' gelden de weergegeven maten;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. de oppervlakte bijgebouwen bij een bedrijfswoning binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden en maximaal 100 m² mag bedragen;
- e. voor bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning gelden verder de bepalingen zoals vermeld in 11.2.3 sub c, d en e van de bestemming 'Wonen'.

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 in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2 sub 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 openbaar gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de overige bouwregels van 4.2.2 in acht worden genomen.

4.4.2 Entreepartijen

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

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits minimaal een strook van 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.4.3 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 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 wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- 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.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in de bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 11.5.1 van de bestemming 'Wonen'.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wonen, Tuin

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

- a. de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend indien op het bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin';
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel mag niet toenemen;
- c. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' overeenkomstig van toepassing zijn;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

Bijlage 5 Koksgoedweg bij 1 - 2011

Artikel 4 Wonen

Plan: Koksgoedweg bij 1 - 2011
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50B218A-0004

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en 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 'Wonen' worden gebouwd.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

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

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen) gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
- b. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- g. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

4.2.4 Bijbehorende bouwwerken (erkers en toegangspartijen)

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 sub c mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

4.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkappingen)

In afwijking van het bepaalde in 4.2.3 sub c mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd:
 1. indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, uitgezonderd:
 1. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. in artikel 4.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm (100 m²) en bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

4.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, mag de bouwhoogte van
 1. tuinmeubilaier maximaal 3,5 m bedragen;
 2. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' 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 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevelbreedte tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in 4.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

4.4.2 Bouwhoogte bijbehorend bouwwerk (overkapping)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, indien de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

4.4.3 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.2.2 sub a en 4.5.3 voor het plaatsen van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiale relatie;

3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 4.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m indien de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. het gestelde in 4.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 9. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. in afwijking van het bepaalde in sub a5 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste perceelsgrens), een woonunit op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. Als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dit betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoelinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep.
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken beperkt blijft zodanig dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 1;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

4.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aangebouwde bijgebouwen)

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

4.5.3 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een woning, dan wel een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Burgemeester en wethouder kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.1 sub f voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 1 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

4.6.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aangebouwde bijgebouwen)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

4.6.3 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.5.3 en toestaan dat een gedeelte van een woning dan wel een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 4.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m indien de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden;

- c. Als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

Bijlage 6 Langerak 2008

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor *Wonen W* aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de volgende 3 bebouwingsklassen:
 - de gronden op de plankaart aangewezen voor de bebouwingsklasse *Wonen W(aeg)* bestemd voor aaneengebouwde woningen;
 - de gronden op de plankaart aangewezen voor de bebouwingsklasse *Wonen W(tae)* bestemd voor twee-aaneengebouwde woningen;
 - de gronden op de plankaart aangewezen voor de bebouwingsklasse *Wonen W(vrij)* bestemd voor vrijstaande woningen;
- b. een bedrijf in milieucategorie 1 zoals vermeld in bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "(b)";
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "(dh)" op de plankaart; met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

2. Bouwregels

- A. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming *Wonen W* worden gebouwd, met dien verstande dat de op de plankaart aangegeven aanduidingen in acht genomen moeten worden en de in sub B vermelde regels gelden.
- B. Voor het bouwen op de gronden met de bestemming *Wonen W* in de bovengenoemde bebouwingsklassen gelden de navolgende regels:

voor *hoofdgebouwen*:

1. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
2. de maximale goothoogte en/of de maximale bouwhoogte voor de bebouwingsklassen zijn middels een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;
3. bij (vervangende) nieuwbouw bedraagt de minimale voorgevelbreedte van een woning bij vrijstaande, dubbele en rijwoningen 6 m;

voor *bijgebouwen*:

4. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceelsgedeelte achter de van de weg afgekeerde bouwgrens en het verlengde ervan niet meer bedraagt dan 50 %;
5. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mag deze worden gebruikt voor de realisatie van bijgebouwen zonder dat dit ten koste gaat van de in lid 4 genoemde oppervlakenorm;
6. een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
7. de goothoogte van een bijgebouw, mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
8. de hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen;

voor *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*:

9. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van een overkapping mits deze aan maximaal 1 zijde gesloten is met 1 wand en voldoet aan de voorwaarden, genoemd in lid 4.c.2 onder a, b en d;
10. in afwijking van het bepaalde onder lid 2.B.9, mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 5 m bedragen.

3. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, nadere eisen stellen met betrekking tot:
 1. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
 2. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
 3. de breedte van bouwwerken;
 4. de oriëntering van bouwwerken;
 5. de wijze van afdekking van bouwwerken;
 6. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein.
- b. De nadere eisen mogen niet op onevenredige wijze het gebruik van bouwwerken en gronden aantasten.

4. Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.B.1 voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

1. het bouwperceel aan die zijde en ter hoogte van het hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
 2. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. de weergegeven aanduidingen in acht genomen moeten worden;
 5. het hoofdgebouw de totale oppervlakte van het bouwvlak zoals is weergegeven niet mag overschrijden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.B.4 voor het versmallen van de voorgevelbreedte tot maximaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 2.B.4 voorgeschreven regel onredelijk is.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.B.5 voor het eenmalig overschrijden van de oppervlakenorm voor de bouw van een overkapping, onder voorwaarden dat:
1. de oppervlakte van een overkapping maximaal 20 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 m mag bedragen, mits de bouwhoogte niet hoger is dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. een overkapping aan maximaal drie zijden gesloten mag zijn met wanden van bestaande bouwwerken, niet zijnde eigen, tot de constructie van de overkapping behorende wanden;
 4. het bouwperceelsgedeelte achter (het verlengde van) de van de weg af gekeerde bouwgrens voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

5. Specifieke gebruiksvoorschriften

- a. Onverminderd het bepaalde in de Algemene gebruiksregels is het verboden de bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. Een als zodanig bestemde woning, inclusief de eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf onder voorwaarde dat:
 1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
 2. niet meer dan 50 m² 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 woondoeleinden mogen worden gebruikt;

3. het medegebruik van de aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de weg af gekeerde bouwgrens en de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
 4. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
 5. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
 6. slechts beroepen of bedrijven aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage I bijgevoegde "Staat van Bedrijfsactiviteiten bij Wonen", dan wel bedrijven of beroepen aan huis die naar aard omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
 7. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
 8. 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 aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 9. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
 10. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
 11. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
 12. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de openlucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 13. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.
- c. Aan de woning aangebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m van de van de weg afgekeerde bouwgrens 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.
- d. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is verboden.

6. Ontheffing van de specifieke gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.d 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:
 - 1. het bouwperceel aan de achterzijde grenst aan openbaar gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
 - 2. de ontheffing ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aan de achterste perceelsgrens aangrenzende gronden zoals genoemd onder sub a niet onevenredig aangetast mogen worden.

7. Aanlegvergunning

Algemeen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'archeologische waarden' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:
 - 1. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 2. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
 - 3. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 - 4. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
 - 5. het verlagen van het (grond)waterpeil;
 - 6. het uitvoeren van heiw werken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - 7. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Uitzonderingen

- b. Geen aanlegvergunning is vereist indien:
 - 1. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;

2. de werken c.q. werkzaamheden beperkt blijven tot een gebied met een oppervlak van maximaal 100 m² of in geval het oppervlak meer dan 100 m² bedraagt de diepte van werken en werkzaamheden niet dieper reikt dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
4. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - b. archeologisch onderzoek betreffen;
 - c. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingvergunning.

Voorwaarden

- c. 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 archeologisch beleid omtrent de vraag of het verlenen van de aanlegvergunning tot aantasting van archeologische waarden leidt, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld.

7. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid wijzigen ten behoeve van een ander bebouwingsklasse, onder voorwaarde dat:
 1. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Wonen van overeenkomstige toepassing blijven, met uitzondering van het bepaalde onder 9.2.B.1;
 2. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
 3. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

Bijlage 7 Motketel 2011

Artikel 6 Wonen

Plan: Motketel 2011
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50B220A-0004

6.1 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. nutsvoorzieningen;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

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

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen)

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen inclusief overkappingen) gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak wordt bebouwd;
- b. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mogen bijgebouwen buiten het bouwvlak ook vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning of op minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd, voor zover voorzien van de bestemming 'Wonen';
- e. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

6.2.4 Bijbehorende bouwwerken (erkers en toegangspartijen)

In afwijking van het bepaalde in 6.2.3 sub c mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;

- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

6.2.5 Bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde (overkapping)

In afwijking van het bepaalde in 6.2.3 sub c mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. indien wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk.
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in artikel 6.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

6.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 - 1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 - 3. antennes maximaal 15 m bedragen;

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' 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 een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub 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 ruimtelijke uitwerking van de afwijking 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.

6.4.2 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevel tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 6.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

6.4.3 Bouwhoogte bijbehorend bouwwerk (overkapping)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, indien de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent.

6.4.4 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 sub a en 6.5.3 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de zorggever en de zorgbehoevende een familiair relatie;
 3. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 6.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen de woonunit en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m indien de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 7. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 8. het gestelde in 6.2.3 sub c en g is van overeenkomstige toepassing;
 9. er is en blijft sprake van een 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe, zelfstandige woning ontstaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. een woonunit, in afwijking van het bepaalde in sub a5, op de perceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. Als de noozaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte en de tijdelijke woonunit is verwijderd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep.
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;

- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 1;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

6.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aangebouwde bijgebouwen)

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

6.5.3 Strijdig gebruik

Onder een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een gedeelte van een woning, dan wel een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Burgemeester en wethouder kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 sub f voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 1 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

6.6.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken (aangebouwde bijgebouwen)

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste perceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

6.6.3 Mantelzorg

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.3 en toestaan dat een gedeelte van een woning dan wel een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bijgebouw) wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg, mits:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;

3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in artikel 6.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m indien de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
1. de in sub a5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a3 genoemde oppervlaktenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. Als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning wrden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Verschuiven van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bouwvlak van bestaande woningen, inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 4 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

6.7.2 Wijziging bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in lid 6.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat er in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.

Bijlage 8 Nieuw Wehl 2008

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de vorm van een aannemersbedrijf zoals ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' is weergegeven;
- b. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de categorieën zoals ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is weergegeven en zoals is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten";
- c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 200 m² van de in sub a en b genoemde bestemming;
- d. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in sub a en b genoemde bestemming;
- e. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- f. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, 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 Bedrijf worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. voor bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning gelden de bepalingen zoals vermeld in 10.2.3 sub a, d en e van de bestemming Wonen.

3.2.3 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 in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2, op gronden met de bestemming Bedrijf 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.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1 sub f voor de bouw van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per instelling maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. 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;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels van 3.2.2 in acht genomen worden.

3.4.2 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 sub 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 logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

3.4.3 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 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 wordt bevestigd met aan weerszijden een overstek van 0,75 m mag bedragen;
- d. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning op gronden met de bestemming Bedrijf is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1, van de bestemming Wonen.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1 sub b 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Bedrijfswoning

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

- a. de bestemming Bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' in de bestemming Wonen en in de bestemming Tuin mag worden gewijzigd;
- b. de bouwregels en gebruiksregels van de bestemming Wonen en de bestemming Tuin van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

3.7.2 Wonen

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

- a. de bestemming Bedrijf uitsluitend in zijn geheel ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied' in de bestemming Wonen en in de bestemming Tuin mag worden gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming Wonen of de bestemming Tuin van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijk structuur;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de categoriën zoals ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is weergegeven en zoals is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten";
- b. detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel;
- c. wonen;
- d. nutsvoorzieningen;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. voor bijgebouwen behorende bij een woning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 10.2.3 sub a, d en e van de bestemming Wonen.

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 in sub 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 mag maximaal 20 m² bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming Gemengd 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 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2 sub 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 logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

4.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 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 wordt bevestigd met aan weerszijden een overstek van 0,75 m mag bedragen;
- d. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning op gronden met de bestemming Gemengd is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1, van de bestemming Wonen.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de als bijlage bijgevoegde "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 reeds 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.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, niet zijnde een discotheek/bar-dancing;
- b. wonen;
- c. nutsvoorzieningen;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;
- c. voor bijgebouwen behorende bij een woning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 10.2.3 van de bestemming Wonen.

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 in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antenne's maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming Horeca 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 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.2.2 sub 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 logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

6.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 6.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 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 wordt bevestigd met aan weerszijden een overstek van 0,75 m mag bedragen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming Horeca is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1, van de bestemming Wonen.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- d. wonen, uitsluitend ten dienste van de in sub a genoemde bestemming;
- e. nutsvoorzieningen;

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. voor bijgebouwen behorende bij een woning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 10.2.3 van de bestemming Wonen.

7.2.3 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 in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antenne's maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de bestemming Maatschappelijk 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.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand van gebouwen en overkappingen tot dat gebied minimaal 2 meter bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de totale oppervlakte aan bouwwerken en overkappingen niet meer bedraagt dan de reeds toegestane oppervlakte;
- g. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden;
- h. de bouwregels van lid 7.2.2 in acht worden genomen.

7.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 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 wordt bevestigd met aan weerszijden een overstek van 0,75 m mag bedragen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming Maatschappelijk is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1, van de bestemming Wonen.

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

7.6.1 Galerie, atelier

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

- a. de functie passend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Wonen

10.1 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 aan een';
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - b. tuinen en erven;
 - c. nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. bij (vervangende) nieuwbouw bij woningen als bedoeld in lid 10.1 sub a, nummers 1 t/m 3, moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

10.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² 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. binnen het bouwvlak geldt geen oppervlakenorm voor bijgebouwen;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen 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 de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

10.2.4 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 lid 10.2.4 sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 5 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

10.4 Ontheffing van de bouwregels

10.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2.2 sub a voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan die zijde en ter hoogte van het hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen aangetast;
- d. de weergegeven aanduidingen in acht genomen moeten worden.

10.4.2 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevelbreedte tot maximaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 10.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

10.4.3 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2.3 sub a voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;
- b. het bouwperceelsgedeelte waar de overkapping wordt gebouwd voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- d. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- e. de onder 10.2.3, sub a. opgenomen oppervlaktebepaling onverminderd blijft gelden.

10.4.4 Erker, toegangspartij

Burgemeester en wethouders kunnen (ook in de bestemming "Tuin" of vergelijkbare bestemming) ontheffing verlenen van het bepaalde onder 10.2.3, sub c voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder de voorwaarde dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt, met dien verstande dat de goothoogte niet hoger mag worden dan de hoogte 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 bedraagt;
- c. de diepte maximaal 1,5 m bedraagt.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; ingeval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik van het 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 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht 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.

10.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning aangebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m van de van de weg afgekeerde bouwgrens 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.

10.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

10.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

10.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.5.1, sub c en/of lid 10.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw ten behoeve van het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf en/of 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 vrijstelling ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Bijlage 9 Norman Belvealstraat 2009

Artikel 6 Wonen

Plan: Norman Belvealstraat 2009
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50B217A-0006

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend 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';
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 4. bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning';
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gelden de weergegeven maximaal aantal wooneenheden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' maximaal 4 woningen aaneen mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' gelden de weergegeven maximale goot- en bouwhoogte;
- e. de voorgevel bij woningen als bedoeld in lid 6.1 sub a, nummers 1 t/m 3, moet minimaal 6 m bedragen.

6.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak, 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 sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen 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 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;
- f. in geval van een bijgebouw met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijgebouw bedragen.

6.2.4 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 bij a, mag de bouwhoogte van:

1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub 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 ruimtelijke 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.

6.4.2 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevel tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 6.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

6.4.3 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.3 sub c voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. het bouwperceelgedeelte waar de overkapping wordt gebouwd voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- d. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

6.4.4 Erkers/toegangspartijen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.3 sub c voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde of zijkant van de woning 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.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; ingeval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlaktenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter 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 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht 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.

6.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens 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.

6.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 6.5.2 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.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bouwvlak van woningen, inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijk uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

Bijlage 10 Norman Belvealstraat 2009 - 1e herziening

Plan: Norman Belvealstraat 2009 - 1e herziening (Verbod dak- en thuislozenvoorziening)
Status: ontwerp
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50B224A-0003

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, uitsluitend in de vorm van:

1. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
2. bijzondere woonvorm, ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' en met uitzondering van voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- en thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;

b. tuinen en erven;

c. nutsvoorzieningen;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' gelden de weergegeven maximaal aantal wooneenheden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' maximaal 4 woningen aaneen mogen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' gelden de weergegeven maximale goot- en bouwhoogte;
- e. de voorgevel bij woningen als bedoeld in lid 3.1 sub a, nummers 1 t/m 3, moet minimaal 6 m bedragen.

3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak, 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 sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen 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 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;
- f. in geval van een bijgebouw met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijgebouw bedragen.

3.2.4 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 bij a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub 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 ruimtelijke 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.

3.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevel tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 3.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

3.4.3 Overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 sub c voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. het bouwperceelgedeelte waar de overkapping wordt gebouwd voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- d. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

3.4.4 Erkers/toegangspartijen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.3 sub c voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde of zijkant van de woning 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.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; ingeval 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 woondoeleinden 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 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht 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.

3.5.2 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.

3.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 3.5.2 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.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bouwvlak van woningen, inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijk uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

Bijlage 11 Spoorverdubbeling Wehl - 2013

Plan: Spoorverdubbeling Wehl - 2013
Status: vastgesteld
Plantype: bestemmingsplan
IMRO-idn: NL.IMRO.0222.R50B225A-0003

Artikel 7 Woongebied - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. ondergrondse afvalcontainers, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming Woongebied - 2 worden gebouwd.

7.2.2 Hoofdgebouw

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' gelden de weergegeven maten;

voor vrijstaande woningen:

- b. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, waarbij de voorgevel minimaal 0,50 m moet verspringen ten opzichte van de naastgelegen woning indien deze reeds vergund is;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 m bedragen;
- d. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen;

voor twee-onder-een-kap woningen:

- e. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de andere helft van de twee-onder-een-kap woning, indien deze reeds vergund is
 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde twee-onder-een-kap woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de andere helft van de twee-onder-een-kap woning;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 4 m bedragen;
- g. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;

voor aaneengebouwde woningen:

- h. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de overige aaneen te bouwen woning in dezelfde rij en deze reeds vergund is;
 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde aaneengebouwde woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de overig aaneen te bouwen woningen in dezelfde rij;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;
- j. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 13 m bedragen.

7.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Woongebied - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte op het bouwperceel mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer bedraagt dan 50 %;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan de woning, geldt de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de bestemming Woongebied - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 6 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 3 m bedragen;

2. antennes achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 15 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag de bouwhoogte maximaal 6 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de bestemming Woongebied - 2 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van bouwwerken;
- f. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein;

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

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Overkappingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub b voor het bouwen van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 7.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm;
- c. het deel van het bouwperceel gelegen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw én tot 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- e. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

7.4.2 Erker/toegangspartij

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub b voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
 1. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlaktenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- b. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;

- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- d. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 4 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;
- f. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. 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 bedrijf aan huis;
- h. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- j. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- k. 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;
- l. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

7.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt.

7.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 7.5.2 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 ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Bijlage 12 Wehl 2008

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij dit plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - b. een hoveniersbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
 - c. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in a en b genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in a en b genoemde bestemming bestemd blijft voor die doeleinden;
 - d. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 200 m² van de in a en b genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in a en b genoemde bestemming bestemd blijft voor die doeleinden;
 - e. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in a en b genoemde bestemming;
 - f. bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(bw)';
 - g. 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 'Bedrijf' worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' dient bij de realisatie van een kas een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 25 m te worden aangehouden;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m³ bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning ook buiten het bouwvlak toegelaten mits niet gebouwd achter de van de weg af gekeerde bouwgrens en mits het bepaalde onder g in acht wordt genomen;
- g. voor bijgebouwen en overkappingen behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals bepaald in 4.2.3 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. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 4.2.2 bedragen; indien geplaatst vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² 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 f, voor de realisatie van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in 4.2.2 in acht genomen worden.

4.4.2 Entreepartijen

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

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits een strook van minimaal 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;

- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.4.3 *Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de 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 wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- 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 plaats vinden.

4.5 **Specifieke gebruiksregels**

4.5.1 *Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

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 *Detailhandel*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 onder d voor het toestaan van 100% detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- b. parkeren behorende bij het andere gebruik binnen het bouwvlak op eigen terrein plaatsvindt;
- c. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wonen, Tuin

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

- a. de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend indien op het bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' mag worden gewijzigd;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

4.7.2 Wijzigingsgebied I

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

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn met dien verstande dat uitsluitend de functies wonen, detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten;
- b. de functie detailhandel niet is toegestaan;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 5 Bedrijventerrein

5.1 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 als bijlage bij dit plan gevoegde 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 als bijlage bij dit plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
 - b. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 200 m² van de onder a genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemming bestemd blijft en gebruikt wordt en blijft voor die doeleinden;
 - c. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a en b genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a en b genoemde bestemming bestemd blijft en gebruikt wordt en blijft voor die doeleinden;
 - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
 - e. bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(bw)';
 - f. verkeer, 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, niet zijnde bedrijfswoningen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Bedrijventerrein' worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. voor een bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen gelden de goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaten zoals die waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

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 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 bouwhoogte als bedoeld in 5.2.2 onder b bedragen; indien meer dan 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens geldt een maximale hoogte van 2 m, met dien verstande dat maximaal 1 reclamemast per bouwperceel is toegelaten;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 5.2, 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.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 onder e en het bepaalde in 5.2.2 onder c, voor de uitbreiding of verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen, onder de voorwaarde dat:

- a. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- b. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering, dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- c. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is, dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. ingeval van verplaatsing de bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel wordt (terug)gebouwd;
- f. de volgende bouwregels in acht worden genomen:
 - 1. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
 - 3. voor bijgebouwen en overkappingen gelden de regels zoals bepaald in 14.2.3 onder a, c, d en e.

5.4.2 Entreepartijen

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

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw niet zijnde de bedrijfswoning;

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

5.4.3 *Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de 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 wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van 0,75 m;
- 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 plaats vinden.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

5.5.2 *Parkeren*

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

5.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

5.6.1 *Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de als bijlage bijgevoegde "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.

5.6.2 *Detailhandel in volumineuze goederen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 onder b voor detailhandel in volumineuze goederen, onder voorwaarden dat:

- a. slechts detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van auto's, boten, caravans landbouwmachines en aanverwant is toegestaan;
- b. de logistieke afwikkeling op eigen terrein plaatsvindt;

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

5.6.3 Kantoren

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 onder c voor het gebruik van maximaal 80% van het brutovloeroppervlak voor kantoren, onder voorwaarden dat:

- a. kantoor en bedrijfsruimte fysiek aan elkaar gekoppeld zijn;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

5.7 Wijzigingsgebied I

5.7.1 Centrum

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

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn met dien verstande dat uitsluitend de functies wonen, detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten;
- b. de functie detailhandel niet is toegestaan;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' de functie detailhandel niet is toegestaan;
 2. detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel niet zijn toegestaan;
 - b. (commerciële) dienstverlening;
 - c. maatschappelijke voorzieningen;
 - d. horeca in de vorm van een dagzaak;
 - e. horeca in de vorm van een cafe, discotheek/bar-dancing uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 - f. wonen;
 - g. 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 'Centrum' worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;
- d. voor bijgebouwen en overkappingen behorende bij een woning gelden de regels zoals bepaald in 14.2.3 onder a, c, d en e.

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, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 6.2, 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 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 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 voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

6.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de 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 wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- 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 plaats vinden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis bij een woning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

6.6.1 Galerie, atelier

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1 ten behoeve van een galerie, een atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbare functie, onder voorwaarden dat:

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

Artikel 7 Detailhandel

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 1. detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel niet zijn toegestaan;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' uitsluitend een groothandel is toegestaan;
- b. dienstverlening, uitsluitend ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. groen- en 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 'Detailhandel' worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m³ bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning ook buiten het bouwvlak toegelaten mits niet gebouwd achter de van de weg af gekeerde bouwgrens en het bepaalde onder f in acht wordt genomen;
- f. voor bijgebouwen en overkappingen behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals bepaald in 14.2.3 sub a, c, d en e.

7.2.3 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 in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 7.2, op gronden met de bestemming 'Detailhandel' 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.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1 sub d voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per instelling maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven;
- d. 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;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in 7.2.2 in acht genomen worden.

7.4.2 Gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.2 sub 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 openbaar gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de bouwregels in 7.2.2 in acht worden genomen.

7.4.3 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 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 wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- 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.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis bij een bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

7.6.1 Galerie, atelier

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1 ten behoeve van een galerie, een atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbare te stellen functie, onder voorwaarden dat:

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

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

7.7.1 Wonen

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

- a. de bestemming 'Detailhandel' uitsluitend indien op het bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' mag worden gewijzigd;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 9 Kantoor

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
- c. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. nutsvoorzieningen;

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

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

9.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m³ bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag maximaal 100 m² bedragen;
- e. voor bijgebouwen en overkappingen behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals bepaald in 14.2.3 onder a, c, d en e.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 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. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwperceel mag maximaal 20 m² bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 9.2, 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.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

9.4.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.1 onder c voor de bouw van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per instelling/bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. 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;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in 9.2.2 in acht genomen worden.

9.4.2 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

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

9.4.3 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de 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 wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- 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.

Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' een begraafplaats is toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' een paardrijvereniging en een scouting zijn toegestaan;
 - b. kantoor, voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemming;
 - c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
 - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
 - e. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
 - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m³ bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning ook buiten het bouwvlak toegelaten mits niet gebouwd achter de van de weg af gekeerde bouwgrens en mits het bepaalde onder f in acht wordt genomen;
- f. voor bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning gelden de bepalingen zoals vermeld in 14.2.3 onder a, c, d en e.

10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 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, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;

- c. de oppervlakte per bouwperceel zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 10.2, 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.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

10.4.1 Bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1 onder e voor de bouw van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per instelling/bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. 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;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in 10.2.2 in acht genomen worden.

10.4.2 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

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

10.4.3 Hoogte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.2 onder b voor het afwijken van de maximaal toegestane goothoogte en/of bouwhoogte, onder voorwaarden dat:

- a. de ontheffing uitsluitend verleend mag worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte';
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de goothoogte na ontheffing maximaal 9 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte na ontheffing maximaal 12 m mag bedragen.

10.4.4 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de 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 wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- 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.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

10.6 Ontheffing van de gebruiksregels

10.6.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1 voor het gebruik van gronden en opstellen ten behoeve van wonen, onder voorwaarden dat:

- a. de ontheffing uitsluitend verleend mag worden ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. de woning uitsluitend gerealiseerd mag worden in het hoofdgebouw;
- c. per aanduiding maximaal 1 woning is toegestaan;
- d. voor bijgebouwen behorende bij de woning de bepalingen gelden zoals vermeld in 14.2.3 onder a, c, d en e;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

10.6.2 Kantoor

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.1 sub b voor het gebruik van maximaal 100% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoor, onder voorwaarden dat:

- a. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

10.7 Wijzigingsbevoegdheid

10.7.1 Wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gehele wijzigingsgebied in een keer wordt gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijk structuur;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

10.7.2 Wijzigingsgebied 2

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 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Verkeer' en/of in de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gehele wijzigingsgebied in een keer wordt gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 14 Wonen

14.1 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 aan een';
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 5. woonwagen, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
 - b. autoboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-ax';
 - c. een glas- en schildersbedrijf naast de onder a genoemde bestemming en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glas- en schildersbedrijf';
 - d. tuinen en erven;
 - e. nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

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

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. de bouwhoogte van een woonwagen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag maximaal 5 m bedragen;
- d. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen van een type als bedoeld in 14.1 onder a, nummers 1 t/m 3, moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen;

14.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² 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 bouw mogelijkheden 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 sub a genoemde oppervlaktenorm;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen 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 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

- f. in geval van een bijgebouw met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijgebouw bedragen.

14.2.4 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. 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 m² bedragen.

14.2.5 Autoboxen

Voor het bouwen van autoboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-ax' geldt dat uitsluitend autoboxen met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximum bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 14.2 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.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

14.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.2 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 ruimtelijke 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.

14.4.2 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.2 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 14.2.2 onder c voorgeschreven regel onredelijk is.

14.4.3 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.3 onder c voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de in 14.2.3 onder a genoemde oppervlakenorm;
- 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.

14.4.4 Erkers/toegangspartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.3 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.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 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 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 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden bedrijf of beroep; ingeval 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, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'glas- en schildersbedrijf' daar geldt de bestaande oppervlak als oppervlakenorm;
- 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 met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'glas- en schildersbedrijf' daar geldt de bestaande afstand van het bedrijf tot de achterste perceelsgrens;

- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 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 bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf, tenzij bij wet anders is voorgeschreven;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

14.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens 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.

14.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

14.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

14.6.1 Centrum

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.1 voor het gebruik van de woning ten behoeve van centrumfuncties ter plaatse van de aanduiding 'centrum', onder voorwaarden dat:

- a. uitsluitend detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing ten behoeve van wonen niet onevenredig mogen worden aangetast;
- c. de ontheffing ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aan het bouwperceel aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

14.6.2 Detailhandel/bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.1 voor het gebruik van de woning ten behoeve van detailhandel en/of een bedrijf of beroep ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en/of 'bedrijf', onder voorwaarden dat:

- a. uitsluitend detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, is toegelaten;
- b. slechts een bedrijf of beroep toelaatbaar is, dat behoort tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen dan wel bedrijven of beroepen aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing en het gebruik en behoefte van wonen niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. de ontheffing ruimtelijke aanvaardbaar moet zijn;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aan het bouwperceel aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

14.6.3 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.5.1 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 14.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand van 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 ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

14.6.4 Vrijstaande bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.5.3 voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor de woonfunctie ten behoeve van mantelzorg, onder voorwaarden dat:

- a. er een familiale relatie bestaat tussen de hoofdbewoners van het hoofdgebouw en de gebruiker van het vrijstaande bijgebouw;
- b. geen zelfstandige woonruimte ontstaat;
- c. de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en het hoofdgebouw maximaal 5 m mag bedragen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de bouwregels in 14.2.3 van overeenkomstige toepassing zijn.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

14.7.1 Wijzigingsgebied I

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied I' wijzigen in:

1. de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming Tuin;
2. de woonvorm 'vrijstaand' wijzigen in de woonvorm 'twee aan een', 'aaneengebouwd' en/of 'gestapeld';

onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gehele wijzigingsgebied in een keer wordt gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

14.7.2 Wijzigingsgebied 2

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 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Centrum' en/of de bestemming 'Verkeer', onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gehele wijzigingsgebied in een keer wordt gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum' en/of de bestemming 'Verkeer' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

Bijlage 13 Wehl 2008 Didamseweg 30

Artikel 5 Wonen

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

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

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

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten een bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in een bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd;
- e. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

5.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

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

5.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. in lid 5.2.3 sub a opgenomen oppervlaktenorm (100 m²) en sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

5.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde (overige bouwwerken)

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Voorgevelbreedte

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

5.4.2 Bouwhoogte overkapping

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

5.4.3 Mantelzorg

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

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

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoelinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 2;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen zijn toegestaan;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

5.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

5.5.3 Strijdig gebruik

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

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

5.6.2 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.3 en toestaan dat een gedeelte van een woning dan wel een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. er bestaat aantoonbaar behoefte aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden door middel van een onafhankelijke doktersverklaring;
 2. er bestaat tussen de aanvrager en de zorgbehoevende een familiale relatie;
 3. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 5.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt;
 6. er is en blijft sprake van een afhankelijke woonruimte; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan;
 7. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 8. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. burgemeester en wethouders kunnen in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. de in sub a onder 5 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste perceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
 2. de in sub a onder 3 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van afhankelijke woonruimte.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Verschuiven van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro het bouwvlak van bestaande woningen, inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 4 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;

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

5.7.2 Wijziging bouwaanduiding

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

Bijlage 14 Beleid niet van toepassing

De volgende beleidsstukken zijn voor het voorliggende bestemmingsplan onderzocht, waaruit bleek dat zij niet van toepassing zijn op het bestemmingsplan:

- Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), Rijksoverheid, inwerking getreden op 13 maart 2012;
- Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), Rijksoverheid, vastgesteld op 22 augustus 2011, inclusief de latere aanvullingen, laatstelijk aangevuld 1 januari 2018;
- Besluit ruimtelijke ordening, Rijksoverheid, 21 april 2008, inclusief latere wijzigingen, laatstelijk gewijzigd 1 juli 2017;
- Cultuur en Erfgoed 2017-2020, Beleef het mee!, Provincie Gelderland, vastgesteld 29 juni 2016;
- Regionale Structuurvisie Achterhoek 2012, Regio Achterhoek, vastgesteld 26 april 2012;
- Structuurvisie Doetinchem 2035, gemeente Doetinchem, vastgesteld 26 september 2013;
- Doetinchem natuurlijk Duurzaam, gemeente Doetinchem, vastgesteld 16 februari 2016;
- Planologisch beleid 2011, gemeente Doetinchem, vastgesteld op 30 juni 2011 en onherroepelijk op 5 september 2011;
- Masterplan Schil, gemeente Doetinchem, d.d. 13 december 2007;
- Mobiliteitsvisie 2016-2026, gemeente Doetinchem, vastgesteld 3 november 2016;
- Groenstructuurplan 2017, gemeente Doetinchem, vastgesteld 31 augustus 2017;
- Cultuurnota Dossier Cultuur 2003, gemeente Doetinchem, vastgesteld d.d. 18 december 2003;
- Nota cultuurhistorie, Doetinchem: Cultuurhistorierijk!, gemeente Doetinchem, vastgesteld 25 september 2008;
- Nota Parkeerbeleid 2012, gemeente Doetinchem, vastgesteld 23 februari 2012;
- Lijnen op het veld, kadernota sportbeleid Doetinchem 2004 t/m 2007, vastgesteld op 23 oktober 2003.

