

**Gemeente Doetinchem**

## **Vulcaanstraat 1-3, Gaanderen**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

Vastgesteld  
28 maart 2024

Kenmerk 0222-18-T02  
Projectnummer 0222-18



# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>4</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>Hoofdstuk 2 Geldende bestemmingsplannen</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 4 Haalbaarheid en uitvoerbaarheid</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen</b>	<b>10</b>
5.1 Inleiding	10
5.2 Toelichting op de regels	10
<b>Hoofdstuk 6 Procedure</b>	<b>15</b>
6.1 Algemeen	15
6.2 Inspraak	15
6.3 Overleg	15
<b>Bijlagen toelichting</b>	
Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing	
Bijlage 2 Verkennend bodem- en asbestonderzoek	
Bijlage 3 Quick scan bedrijven en milieuzonering	
Bijlage 4 Toets Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 5 Vergunningencheck Digitale watertoets	
Bijlage 6 Eindrapportage archeologisch bureau- en booronderzoek	
Bijlage 7 Nader bodemonderzoek	
Bijlage 8 Wegverkeerslawaaï	
Bijlage 9 Inrichtingstekening	
Bijlage 10 Quick scan natuur	
Bijlage 11 Stikstofonderzoek	
Bijlage 12 Toetsingsformulier Woonvisie 2023 - 2036	
Bijlage 13 Aanvullend onderzoek natuur	
Bijlage 14 Ecologisch werkprotocol Steenmarter	

<b>Regels</b>		<b>18</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>19</b>
Artikel 1	Begrippen	19
Artikel 2	Wijze van meten	24
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>26</b>
Artikel 3	Tuin	26
Artikel 4	Verkeer	28
Artikel 5	Wonen	30
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>34</b>
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	34
Artikel 7	Algemene bouwregels	35
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	37
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 12	Overige regels	43
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en Slotregels</b>	<b>44</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	44
Artikel 14	Slotregel	46
<b>Bijlagen regels</b>		<b>48</b>
Bijlage 1	Gebiedstypen	
Bijlage 2	Lijst van vrije beroepen	
Bijlage 3	Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven	
Bijlage 4	Nota Parkeernormen Auto- en Fiets	
Bijlage 5	Woonvisie 2023-2036	
Bijlage 6	Terreininrichting	

## Toelichting



## Hoofdstuk 1      Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Vulcaanstraat 1-3 in Gaanderen een appartementengebouw te realiseren met 22 wooneenheden. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van dat plan is daarom noodzakelijk. Hiervoor is het voorliggende bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023' opgesteld. Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld welke als Bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Per hoofdstuk in deze toelichting zal ook naar deze ruimtelijke onderbouwing worden verwezen en de onderzoeken die in dat hoofdstuk van toepassing zijn. Wat betreft de verdere aanleiding, planbeschrijving en ligging van het plangebied wordt dan ook verwezen naar hoofdstuk 1 en 2 uit de ruimtelijke onderbouwing die in Bijlage 1 is opgenomen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit andere actuele bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de burgers vergroot

## **Hoofdstuk 2      Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' van toepassing dat is vastgesteld op 24 juni 2021. Voor een uiteenzetting van de planologische situatie en de strijdigheden van de voorgenomen ontwikkeling met dit planologisch kader wordt verwezen naar paragraaf 1.2 van de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in Bijlage 1.



## Hoofdstuk 3      Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid in hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in Bijlage 1. De conclusie is dat het plan aansluit bij het beleid van de verschillende overheden. Bij de toetsing van het plan aan de verschillende beleidskaders zijn geen specifieke aandachtspunten naar voren gekomen. Met het realiseren van de woningen wordt voorzien in een gewenste aanvulling voor de wijk. Zie hiervoor ook bijhorende rapportage die als Bijlage 12 is opgenomen.

## Hoofdstuk 4      Haalbaarheid en uitvoerbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de verschillende haalbaarheidsaspecten in hoofdstuk 4 van de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in Bijlage 1. De volgende aspecten met bijhorende onderzoeken zijn getoetst:

- Paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing: Milieueffectrapportage - (vormvrije) m.e.r.-(beoordelings)plicht;
- Paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing: Bodem. Zie ook bijhorende rapportages die als Bijlage 2 en Bijlage 7 zijn opgenomen;
- Paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing: Geluid. Zie ook bijhorende rapportage die als Bijlage 8 is opgenomen;
- Paragraaf 4.4 van de ruimtelijke onderbouwing: Luchtkwaliteit;
- Paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing: Bedrijven en milieuzonering. Zie ook bijhorende rapportage die als Bijlage 3 is opgenomen;
- Paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing: Externe veiligheid
- Paragraaf 4.7 van de ruimtelijke onderbouwing: Water. Zie ook bijhorende rapportage die als Bijlage 5 is opgenomen;
- Paragraaf 4.8 van de ruimtelijke onderbouwing: Natuur. Zie ook bijhorende rapportages die als Bijlage 10, Bijlage 13 en Bijlage 14 zijn opgenomen;
- Paragraaf 4.9 van de ruimtelijke onderbouwing: Stikstof. Zie ook bijhorende rapportage die als Bijlage 11 is opgenomen;
- Paragraaf 4.10 van de ruimtelijke onderbouwing: Archeologie. Zie ook bijhorende rapportage die als Bijlage 6 is opgenomen;
- Paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing: Cultuurhistorie
- Paragraaf 4.12 van de ruimtelijke onderbouwing: Verkeer en parkeren
- Paragraaf 4.13 van de ruimtelijke onderbouwing: Klimaatadaptatie

Voor onderhavig plan is een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk. Verder levert het plan geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, water, natuur, stikstof, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren, klimaatadaptatie), mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Voor deze maatregelen wordt verwezen naar de betreffende paragrafen in hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in Bijlage 1. Tot slot wordt de voorgenomen ontwikkeling vanuit economisch en maatschappelijk oogpunt uitvoerbaar geacht.

## Hoofdstuk 5      Wijze van bestemmen

### 5.1    Inleiding

Met dit bestemmingsplan worden de huidige bestemmingen 'Bedrijf' en 'Centrum' herzien in de bestemming 'Tuin' 'Verkeer' en 'Wonen', waarmee de bouw van de appartementen mogelijk wordt gemaakt. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.2    Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

#### 5.2.1    Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hiemee is planspecifiek vastgelegd wat bedoeld wordt en hoe gemeten moet worden. Als een begrip niet omschreven is, dan geldt de algemeen gangbare uitleg van het begrip.

#### 5.2.2    Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, in overeenstemming met de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2012), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

#### 5.2.2.1 Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' maken juridisch en feitelijk deel uit van de bouwpercelen waarop woningen zijn gesitueerd. In de bestemmingsomschrijving is daartoe een koppeling aangebracht met de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden aan de voorzijde van en tot 1 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gesitueerd. Vanwege het behoud van het straatbeeld en het zicht op de woningen is binnen deze bestemming alleen een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor het bouwen van vlaggenmasten, speeltoestellen, en dergelijke. In het algemeen geldt dat gebouwen op deze gronden dan ook niet zijn toegestaan. Alleen de bouw van bijbehorende bouwwerken is binnen deze bestemming mogelijk.

#### 5.2.2.2 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Ook is de bestemming toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Er is een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, en dergelijke. Binnen de regels zijn afwijkingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

#### 5.2.2.3 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. In dit bestemmingsplan zijn gestapelde woningen toegestaan. De bouwhoogte van de gebouwen zijn in een maatvoeringaanduiding op de plankaart opgenomen. Daarnaast is aangegeven dat er maximaal 22 woningen zijn toegestaan en is met een aanduiding aangegeven waar de bijgebouwen gerealiseerd mogen worden.

##### *Voorwaardelijke verplichting*

Aan de bestemming 'Wonen' is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld waarmee wordt geborgd dat wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van waterberging/infiltratie voor hemelwater.

##### *Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf*

Op gronden met de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming 'Wonen' nadrukkelijk uitgesloten. Een internetwinkel is onder voorwaarden toegestaan, zo mag de internetwinkel alleen online verkopen, geen winkeluitstraling hebben, geen showroom en geen opslag binnen of buiten.

*Verschuiven bouwvlak met aanduidingen*

In de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van het bouwvlak met de bijbehorende aanduidingen.

*Bijbehorende bouwwerken*

Bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan binnen de aanduiding '**bijgebouwen**' binnen de bestemming 'Wonen'. Voor bijbehorende bouwwerken geldt een maximale goothoogte van 3,5 m en maximale bouwhoogte van 6 m.

**5.2.2.3.1 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden**

Een aantal planregels geeft burgemeester en wethouders, respectievelijk het bevoegd gezag, de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of een afwijking te verlenen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d, respectievelijk onder c, van de Wet ruimtelijke ordening. De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Deze kunnen toegepast worden als het concrete bouwplan voor de genoemde onderdelen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een ongewenst gevolg voor de omgeving heeft. Binnen de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden komen veelal de volgende voorwaarden voor:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is;

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen: als een afwijking of wijziging op een aangrenzend perceel van zodanige invloed is dat deze grond, minder goed te gebruiken is dan het was, dan is het niet gewenst om aan de afwijking of wijziging mee te werken;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is: ten aanzien van de binnen een regeling toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de milieu- en andere aspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking. Als hierdoor de omgeving nadelig belast wordt, dan is medewerking niet gewenst;
- c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is: de (met name) financiële uitvoerbaarheid van een plan moet hierbij onderbouwd worden. Aan een (financieel) niet haalbaar plan kan niet meegewerkt worden.

#### **5.2.2.3.2 Specifieke gebruiksregel parkeren**

Daar waar het relevant is voor de bestemming, is een specifieke gebruiksregel voor parkeren opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel. In Doetinchem ligt het parkeerbeleid vast in de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020' en 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017. In het bestemmingsplan wordt tot uitdrukking gebracht, dat bij de toets op het onderdeel parkeren, deze beleidsregel betrokken moet worden bij bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State blijkt, dat een zogenoemde dynamische verwijzing in het bestemmingsplan acceptabel is. Daarom is aan de parkeerbepaling in het bestemmingsplan de zinsnede 'met dien verstande dat wanneer deze parkeerregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat in principe te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus gedurende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk.

### **5.2.3 Algemene regels**

#### **5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel**

Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

#### **5.2.3.2 Algemene bouwregels**

In de algemene bouwregels is onder andere omschreven wanneer er geen verbod geldt voor het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor bepaalde bouwdelen. Ook is omschreven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van bouw- en/of bestemmingsgrenzen.

De regeling voor bestaande maten is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in dit plan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan.

In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

#### **5.2.3.3 Algemene gebruiksregels**

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierbij zijn een aantal gebruiksvormen specifiek benoemd. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten. In de algemene gebruiksregels is ook benadrukt welk gebruik sowieso is toegestaan. Namelijk het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak.

#### 5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels kunnen zo nodig de regels met betrekking tot één of meer gebiedsaanduidingen een plaats krijgen. In dit bestemmingsplan komt de aanduiding '**Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten**' voor waarmee het is verboden om een nieuwe risicobron te vestigen of uit te breiden.

#### 5.2.3.5 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen.

#### 5.2.3.6 Algemene wijzigingsregels

De in het plan opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheden laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

De wijzigingsregels voorzien in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter en de bouwgrens met maximaal 10 meter te verschuiven. Verder kan het plan gewijzigd worden om kleine gebouwen van openbaar nut op te richten en om bouwvlakken anders te situeren of uit te breiden. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak met maximaal 20% van de oorspronkelijke oppervlakte toeneemt.

#### 5.2.3.7 Overige regels

Onder overige regels zijn die regels geplaatst die niet onder een andere regel zijn te vatten.

### 5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld hoe met deze afwijking wordt omgegaan. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten als gevolg van het in het bestemmingsplan neergelegde 'bestaande matenregeling' als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro) overlegd met een aantal instanties. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

### 6.2 Inspraak

In paragraaf 6.2 van de ruimtelijke onderbouwing die is opgenomen in Bijlage 1 is aangegeven hoe er invulling is gegeven aan het participatiebeleid van de gemeente Doetinchem.

### 6.3 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de Rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is het bestemmingsplan voor advies toegezonden aan betrokken instanties. Het plan is op basis van artikel 3.1.1. Bro overlegd met de volgende instanties:

- provincie Gelderland;
- waterschap Rijn en IJssel.

Op basis van richtlijnen van de rijksoverheid is vooroverleg met deze instantie niet nodig. Er is geen rijksbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

#### *Provincie Gelderland*

De provincie Gelderland heeft per brief van 24 oktober 2023 laten weten dat het provinciaal belang 'Klimaatadaptatie' goed is meegewogen in het plan. Met betrekking tot het provinciaal belang 'Wonen' is de ruimtelijke onderbouwing aangevuld met een verantwoording waarom voor dit plan wordt afgeweken van de regionale afspraken die zijn gemaakt in de Woondeal/Regionale Woonagenda.

#### *Waterschap Rijn en IJssel*

Het waterschap Rijn en IJssel heeft op 19 oktober 2023 per mail gereageerd. In een gesprek op donderdag 9 november heeft het laten weten dat het voor de herontwikkeling van de locatie kan instemmen met een waterberging van 55 mm/m<sup>2</sup>. Dit is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan. Verder is naar aanleiding van de reactie van het waterschap de ruimtelijke onderbouwing aangepast met betrekking tot afvalwater.



## Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 2	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 3	Quick scan bedrijven en milieuzonering
Bijlage 4	Toets Ladder voor duurzame verstedelijking
Bijlage 5	Vergunningencheck Digitale watertoets
Bijlage 6	Eindrapportage archeologisch bureau- en booronderzoek
Bijlage 7	Nader bodemonderzoek
Bijlage 8	Wegverkeerslawaaï
Bijlage 9	Inrichtingstekening
Bijlage 10	Quick scan natuur
Bijlage 11	Stikstofonderzoek
Bijlage 12	Toetsingsformulier Woonvisie 2023 - 2036
Bijlage 13	Aanvullend onderzoek natuur
Bijlage 14	Ecologisch werkprotocol Steenmarter



# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

een beroep en/of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij het beroep en/of bedrijf een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (zie Bijlage 3);

### 1.2 Aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

### 1.3 Aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### 1.4 Antennedragers

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

### 1.5 Archeologisch deskundige

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

### 1.6 Archeologisch onderzoek

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

### 1.7 Archeologische verwachting

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

### 1.8 Archeologische waarde

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

**1.9 Balkon**

een buiten de gevel stekende constructieve open buitenruimte van een gebouw die niet verbonden is met de begane grond of een aan- of uitbouw.

**1.10 Bebouwing**

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

**1.11 Bedrijf**

een zelfstandige productie-eenheid;

**1.12 Bestaand**

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

**1.13 Bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.14 Bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbijbehorende bijlagen;

**1.15 Bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.16 Boeiboord**

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

**1.17 Bouwen**

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

**1.18 Bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.19 Bouwperceel**

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

**1.20 Bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.21 Bouwvlak**

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

**1.22 Bouwwerk**

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

**1.23 Dagrecreatie**

recreatie in de vorm van:

- a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen;
- b. intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aantrekken van (grote) groepen mensen zoals een attractiepark en een dierentuin;

**1.24 Druiplijn**

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

**1.25 Erf**

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

**1.26 Erker**

een erker of een uitgebouwd venster is een in plattegrond recht-, drie-, veelhoekige of halfronde uitbreiding van een ruimte in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met de bedoelde ruimte. De buitenzijde bestaat uit (een borstwering en) raamconstructies (wanden die grotendeels bestaan uit glas);

**1.27 Gebouw**

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

**1.28 Hoofdgebouw**

gebouw of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.29 Luifel**

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

**1.30 Maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.31 Mini windturbine**

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

**1.32 Naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn)**

een lijn van een bouwvlak, gekeerd naar de weg, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

**1.33 Onderbouw**

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

**1.34 Ondergronds bouwwerk**

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

**1.35 Overig bouwwerk**

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

**1.36 Peil**

- c. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;
- d. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- e. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse;
- f. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: het hoogste punt van het aansluitende afgewerkte bouwperceel (incidentele verhogingen niet meegerekend);

**1.37 Plan**

het bestemmingsplan 'Vulcaanstraat 1-3 - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.GaB005-0002 van de gemeente Doetinchem;

**1.38 Rijbaan**

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

**1.39 Ruimtelijke uitwerking**

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

**1.40 Toegangspartij**

een toegangspartij of een uitgebouwde toegang is een uitbreiding van de toegangsruimte (hal) van een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en al dan niet in open verbinding staat met die ruimte;

#### **1.41 Verblifsrecreatie**

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

#### **1.42 Vliering**

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

#### **1.43 Voorgevel**

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

#### **1.44 Vrij beroep**

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (Bijlage 2);

#### **1.45 (Rij)wegen**

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

#### **1.46 Woning**

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

#### **1.47 Woonfunctie**

wonen in enge zin;

#### **1.48 Zolder**

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



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

de kortste afstand tussen enig punt van een bouwwerk en een perceelsgrens, de overdekte gebouwgebonden buitenruimten (dakoverstekken) tot 0,75 m niet meegerekend;

### 2.2 De bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

de som van de oppervlakten van alle op een perceel of een ander terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m boven peil neerwaarts projecteerd en buitenwerks gemeten;

### 2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.4 De breedte van een bouwwerk

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

### 2.5 De bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.)

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de bouwlagen, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, buitenwerks gemeten;

### 2.6 De dakhelling

- a. langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. bij een 'half-ronde' of anderszins gebogen kapvorm, wordt de dakhelling berekend als de hoek tussen de lijn die de goothoogte en het hoogste punt van het bouwwerk verbindt ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.7 De goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen; bij afgeknotte schilddaken is de onderste goothoogte maatgevend, onder de voorwaarde dat de dakhelling van alle dakvlakken maximaal 60° is;

### 2.8 De inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen; de inhoud van een eventueel ondergronds bouwwerk niet meegerekend;

## **2.9 De onderbouwde terreinoppervlakte**

de som van de oppervlakten van de delen van een gebouw, die zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen of erboven uitsteken, voor zover deze oppervlakte binnen de terreinoppervlakte is gelegen. Bij de bepaling van de onderbouwde terreinoppervlakte wordt niet meegerekend:

- a. een ondergeschikt bouwdeel, waarvan de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 4 m<sup>2</sup>;
- b. een uitkragend constructiedeel, waarvan de breedte van de verticale projectie op het horizontale vlak kleiner is dan 0,75 m;

## **2.10 De oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

## **2.11 De oppervlakte van een overkapping**

tussen de rand van het dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

## **2.12 De vloeroppervlakte van een woning**

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, zolders en vlieringen welke gebruikt worden als berging, maar ook in pandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Tuin

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
  - b. nutsvoorzieningen;
  - c. toegangswegen en -paden;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Tuin' worden gebouwd.

##### 3.2.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

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

- a. aan het hoofdgebouw mag een erker en/of een toegangspartij worden gebouwd, onder voorwaarden dat:
  1. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
  2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
  3. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.
- b. binnen de bestemming 'Tuin' mogen geen overkappingen worden gebouwd.

##### 3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
  2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
  3. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken;
- b. de afmetingen van bouwwerken;

- c. het aantal en de situering van bouwwerk;
- d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;
- e. onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## Artikel 4 Verkeer

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
  - b. straatmeubilair en speeltoestellen;
  - c. parkeervoorzieningen;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. kunstobjecten;
- en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

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

#### 4.2.2 Gebouwen

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

- a. de gebouwen dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij niet onevenredig afbreuk doen aan de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer' ;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;

#### 4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten, straatmeubilair (geen terrasinrichting), kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming 'Verkeer' nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

## **4.4 Afwijken van de bouwregels**

### **4.4.1 Gebouwen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

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

### **4.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3 sub b voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

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

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen ter plaatse van de aanduiding '**gestapeld**';
  - b. onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding '**onderdoorgang**';
  - c. tuinen en erven;
  - d. 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 uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

#### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goothoogte, maximum bouwhoogte**' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' is maximaal het aantal aangegeven woningen mogelijk.

#### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. op percelen met de aanduiding '**bijgebouwen**' mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van die aanduiding '**bijgebouwen**';
- b. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de bouwperceelgrenzen worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

#### 5.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

### 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 Specifieke gebruiksregels

### 5.4.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een als zodanig bestemde woning mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 2) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 3), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- 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 en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. uitsluitend een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toelaatbaar is, dat behoort tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 3;
- f. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
  - 1. internetverkoop (internetwinkels);
  - 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep en/of bedrijf aan huis;
- g. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- h. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- i. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- j. uitsluitend onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- k. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
- l. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

### 5.4.2 Parkeren



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

#### **5.4.3 Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in Artikel 8 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

#### **5.4.4 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing**

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Wonen' zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 6 opgenomen terreintekening, om uiteindelijk te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en gebouwen ten behoeve van 'Wonen' worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na verlening van de omgevingsvergunning bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen, zoals opgenomen in Bijlage 6 om uiteindelijk te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### **5.4.5 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater**

De in lid 5.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van tenminste 55 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak binnen het plangebied.

### **5.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **5.5.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dat niet in de lijst is opgenomen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 3 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

### **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **5.6.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen**

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

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van 3 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;

- d. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot verschuiving van het bouwvlak ten grondslag ligt, voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 2023 (Bijlage 5), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### **5.6.2 Wijziging bouwaanduiding**

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in lid 5.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat:

- a. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot wijziging van de bouwaanduiding ten grondslag ligt, past in het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 20 april 2023 (Bijlage 5), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. in geval van een perceel met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', een verbouwing tot meerdere wooneenheden gewenst of noodzakelijk is, ter behoud van (de cultuurhistorische waarde van) het pand;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 6    Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## Artikel 7 Algemene bouwregels

### 7.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, reclame-uitingen, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
  1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
  2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover dezen de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. goten, ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voorzover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand:
  1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden;
  2. de grens van de weg overschrijden;
  3. lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven een rijbaan.

### 7.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 7.1 onder c;

- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 7.1 onder c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
  - 1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
  - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

### **7.3 Bestaande maten**

Voor een legaal bouwwerk dat op grond van de geldende bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud afwijken van de bouwregels in dit plan:

- a. is de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend;
- b. is herbouw uitsluitend mogelijk op dezelfde plaats;
- c. is het overgangsrecht in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

### **7.4 Ondergronds bouwen**

In dit plan gelden de bouwregels uitsluitend voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen.

## **Artikel 8 Algemene gebruiksregels**

### **8.1 Verboden gebruik**

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan.

- a. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan (het gebruik als):
  1. staan- en/of ligplaats voor wagens en/of onderkomens;
  2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
  3. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
  4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
  5. voorziening voor een 24 uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
  6. het gebruiken van één of meer bouwwerken in een volkstuin ten behoeve van permanente bewoning;
  7. seksinrichting, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
  8. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
  9. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen.
- b. Het bepaalde onder sub a 1 t/m 4 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud, gebruik en/of beheer van gronden en/of bouwwerken.

### **8.2 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie**

Het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak is toegestaan.

## Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

### 9.1 Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

#### 9.1.1 Algemeen

Het is ter plaatse van de aanduiding '**Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten**' verboden om:

- a. een nieuwe risicobron te vestigen;
- b. een bestaande risicobron uit te breiden.

#### 9.1.2 Afwijking van het vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.1.1 en de vestiging van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande risicobron toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de risicobron zich niet binnen het gebiedstype 'woongebieden' bevindt, zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage 1);
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen kwetsbare objecten in de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  liggen; beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan indien er zwaarwegende redenen voor zijn;
- c. wordt voldaan aan minimale veiligheidsafstanden op grond van wet- en regelgeving;
- d. ingeval de nieuw te vestigen of uit te breiden risicobron een risicovolle inrichting betreft moet de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van de inrichting gelegen zijn binnen de inrichtingsgrens van de inrichting;
- e. de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met de geldende bestemming;
- f. het groepsrisico is verantwoord;
- g. advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

### 9.2 Overige zone - cultuurhistorische waarden

#### 9.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding '**overige zone - cultuurhistorische waarden**' zijn de gronden bestemd voor de instandhouding van de aldaar aanwezige cultuurhistorische waarden.

### 9.3 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 9.3.1 Verbod

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

#### 9.3.2 Beoordelingscriteria

- a. Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 voor gehele of gedeeltelijke sloop van een bouwwerk met de gebiedsaanduiding '**overige zone - cultuurhistorische waarden**' kan slechts worden verleend, indien:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het uitwendige cultuurhistorische karakter van het bouwwerk voor wat betreft:
    - de karakteristieke hoofdvorm;

- de hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen;
  - de bouwmassa en de bouwvorm;
  - de dakvorm, dakrichting en dakhelling;
  - de nokrichting;
  - de gevelindeling door ramen, deuropeningen en erkers;
  - de historische materialisering en detaillering; of
  - andere cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken;
2. de karakteristieke hoofdvorm van het bouwwerk niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het bouwwerk kan worden hersteld;
  3. het onderdelen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek dan wel cultuurhistorisch waardevol kunnen worden aangemerkt, en sloop van die onderdelen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van het bouwwerk tot gevolg heeft;
  4. uit onderzoek is gebleken dat gehele of gedeeltelijke sloop van het bouwwerk onoverkomelijk is vanuit een oogpunt van (bouw)veiligheid;
  5. uit onderzoek is gebleken dat gehele of gedeeltelijke instandhouding van het bouwwerk om technische en financieel-economische redenen redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
  6. behoud van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk niet opweegt tegen een zwaarwegend (algemeen) maatschappelijk belang, mits:
    - uit onderzoek is gebleken dat er geen reëel alternatief is voor het (deels) slopen van het bouwwerk; en
    - er voldoende compenserende maatregelen worden getroffen; of
  7. er andere redenen zijn op grond waarvan het belang van de vergunningaanvrager bij gehele of gedeeltelijke sloop van het bouwwerk in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan.
- b. Van het overleggen van een deskundigenrapport als bedoeld in lid 9.3.2 sub a nrs. 4, 5, en 6 kan worden afgezien, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders uit andere beschikbare informatie afdoende blijkt dat er sprake is van feiten en omstandigheden op grond waarvan het belang van de vergunningaanvrager bij gehele of gedeeltelijke sloop van het bouwwerk in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan.
  - c. Alvorens burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 9.3.1 verlenen, vragen zij de cultuurhistorisch beleidsmedewerker, al dan niet in samenspraak met de stedenbouwkundige van de gemeente, om schriftelijk advies omtrent de mogelijke aantasting van cultuurhistorische waarden als gevolg van gehele of gedeeltelijke sloop.
  - d. In aanvulling op het bepaalde in lid 9.3.2 sub c vragen burgemeester en wethouders tevens de Commissie Welstand en Monumenten dan wel de toekomstige Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om schriftelijk advies, indien voor de beoordeling van de aanvraag de specifieke deskundigheid van één van voornoemde commissies noodzakelijk is.

## 9.4 Onderbouwing van de aanvraag

- a. Om de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk met de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorische waarden' te kunnen beoordelen dient de aanvrager schriftelijk te motiveren, waarom gehele of gedeeltelijke sloop gewenst is. Hierbij dient de aanvrager aandacht te besteden aan:
  1. de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het bouwwerk dat aanvrager



- geheel of gedeeltelijk beoogt te slopen;
  - 2. de mate waarin het bouwwerk geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinnig (her)gebruik overeenkomstig de geldende bestemming; en
  - 3. de cultuurhistorische waarde van het bouwwerk of van onderdelen daarvan.
- b. Bij volledige sloop van cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken dient de aanvraag voor een sloopvergunning tevens te worden voorzien van een plan voor de herinrichting van de locatie van het te slopen bouwwerk, waarbij het behoud van de cultuurhistorisch relevante ruimtelijke kwaliteit voorop staat.

## 9.5 Voorschriften

Aan de omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen van een bouwwerk kunnen voorschriften worden verbonden ten behoeve van de bescherming van cultuurhistorische waarden.

## 9.6 Uitzonderingen

Het in lid 9.3.1 bepaalde is niet van toepassing op:

- a. sloopwerkzaamheden, die:
  - 1. legaal in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
  - 2. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende sloop- of andere vergunning dan wel op grond van een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. sloopwerkzaamheden, die:
  - 1. het normale onderhoud betreffen;
  - 2. uitsluitend inpandige delen van het cultuurhistorisch waardevolle bouwwerk betreffen;
  - 3. uitsluitend bouwwerken betreffen, waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het aspect bouwen is vereist.
- c. sloopwerkzaamheden, die:
  - 1. betrekking hebben op cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
  - 2. zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken.

## Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

### 10.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%, met uitzondering van de regels in de bestemmingen 'Wonen';
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grens met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m;
- f. het oprichten van kunstobjecten tot een bouwhoogte van maximaal 10 m.

### 10.2 Kleinschalige duurzame energie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. Het oprichten van zonnepanelen op de grond onder voorwaarde dat:
  1. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, op het perceel dat als erf gebruikt wordt;
  2. de hoogte maximaal 1,5 m is;
  3. de totale oppervlakte van de op de grond geplaatste zonnepanelen maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hiervoor vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie en landschap;
- b. het oprichten van een mini windturbine op het dak van een bouwwerk onder voorwaarde dat:
  1. de as van de mini windturbine maximaal 5 m uitsteekt boven het hoogste punt van het bouwwerk waarop de turbine geplaatst wordt;
  2. de mini windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
  3. voor de mini windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden;

## Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

### 11.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduiding als bedoeld in Artikel 9 als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing van de functie of waarde veranderd is, hetzij de wijziging meer recht doet aan het beoogde doel van de regeling. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van het onderwerp in kwestie.

## **Artikel 12 Overige regels**

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

#### 13.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

#### 13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 13.4 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **13.5 Persoonsgebonden overgangsrecht**

Indien toepassing van het in het in lid 13.4 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

## **Artikel 14 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Vulcaanstraat 1-3 - 2023".





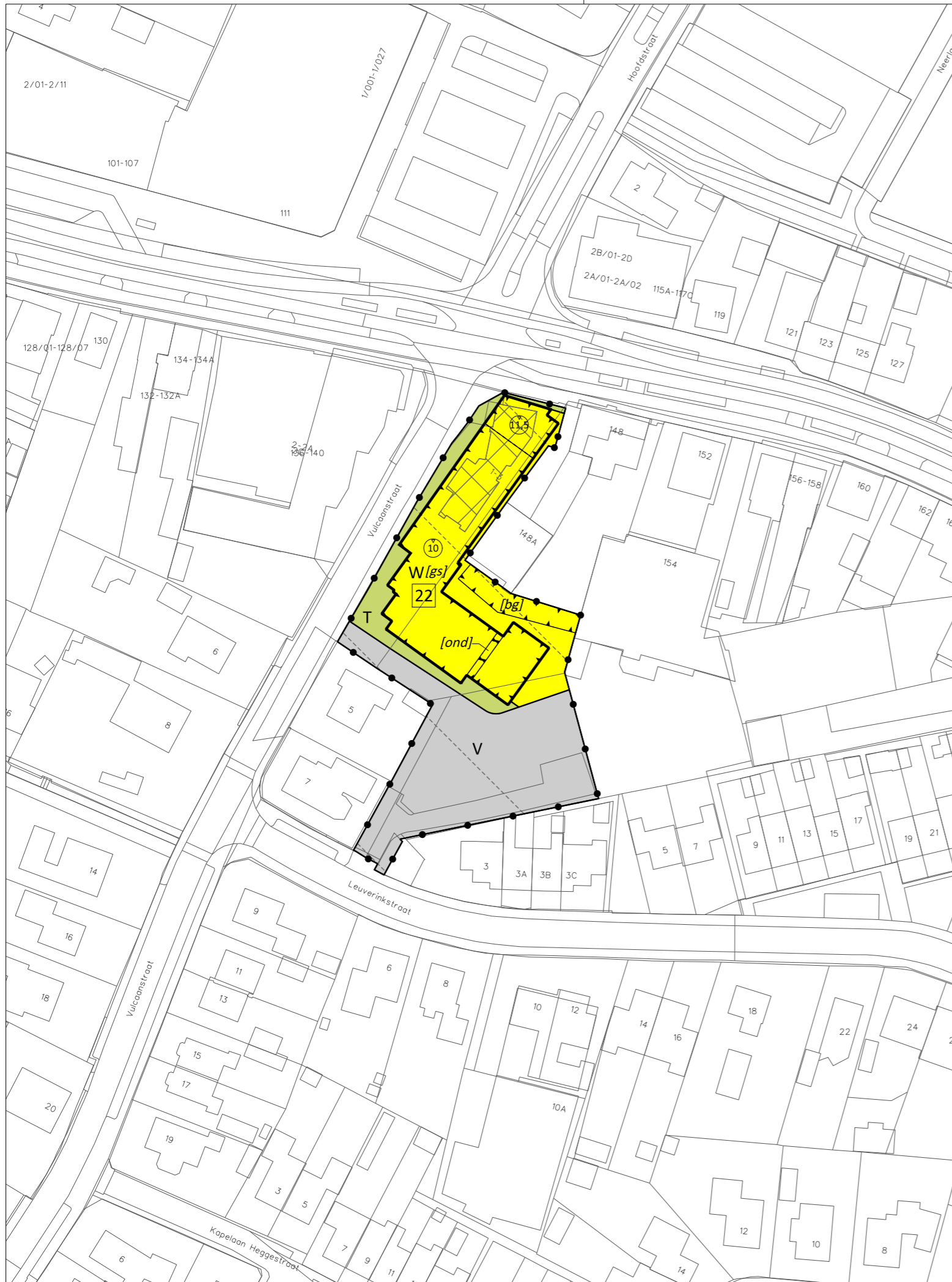
## Bijlagen regels

Bijlage 1	Gebiedstypen
Bijlage 2	Lijst van vrije beroepen
Bijlage 3	Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven
Bijlage 4	Nota Parkeernormen Auto- en Fiets
Bijlage 5	Woonvisie 2023-2036
Bijlage 6	Terreininrichting



# **Analoge verbeelding**

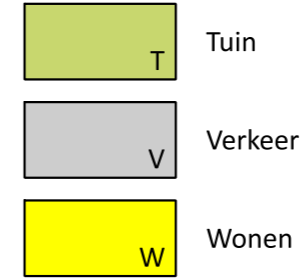




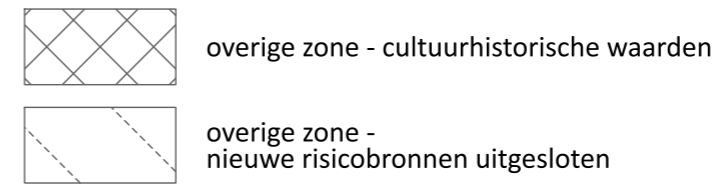
### Plangebied



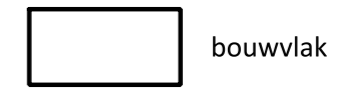
### Bestemmingen



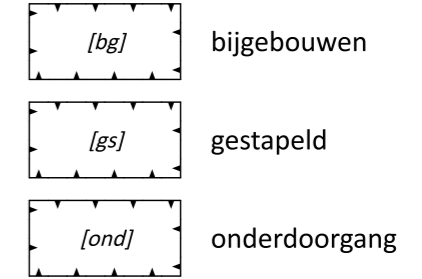
### Gebiedsaanduidingen



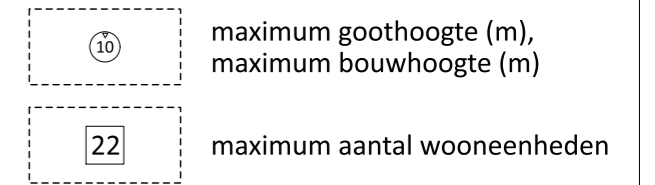
### Bouwvlak



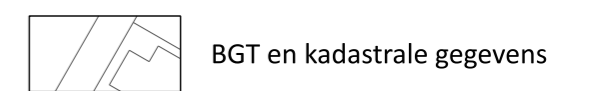
### Bouwaanduidingen



### Maatvoeringaanduidingen

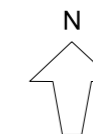


### Verklaringen



## Gemeente Doetinchem

Team Leefomgeving



### Bestemmingsplan Vulcaanstraat 1-3, Gaanderen

Vastgesteld door de raad in zijn vergadering van 28 maart 2024  
De griffier, De voorzitter,

**FASTGESTELD**

NL.IMRO.0222.GaB005-0002

schaal 1:1000

tek. get. / gew.

buRO februari 2024

formaat: A3

BGT: 25-07-2023  
DKK: 25-07-2023