# Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018

Regels

Vastgesteld

# Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018

# Inhoudsopgave


**Regels** 3

**Hoofdstuk 1 Inleidende regels** 5

Artikel 1 Begrippen 5

Artikel 2 Wijze van meten 11

**Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels** 13

Artikel 3 Groen 13

Artikel 4 Tuin 16

Artikel 5 Verkeer 18

Artikel 6 Wonen 20

Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4 25

**Hoofdstuk 3 Algemene regels** 29

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel 29

Artikel 9 Algemene bouwregels 30

Artikel 10 Algemene gebruiksregels 32

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 33

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 34

Artikel 13 Overige regels 35

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels** 37

Artikel 14 Overgangsrecht 37

Artikel 15 Slotregel 38

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## *Artikel 1 Begrippen*

**1.1 plan**

het bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018' met identificatienummer NL.IMRO.0222.R01B199A-0001 van de gemeente Doetinchem;

**1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

**1.3 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;

**1.4 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.6 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.7 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 dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (zie lijst bijlage 2);

**1.8 antennedrager**

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

**1.9 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;

**1.10 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;

### 1.11 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;

### 1.12 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;

### 1.13 bebouwing

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

### 1.14 bebouwingspercentage

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

### 1.15 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

### 1.16 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

### 1.17 bestaand

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

### 1.18 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;

### 1.19 bouwen

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

### 1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

### 1.21 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

### 1.22 bouwperceel

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

### 1.23 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

### 1.24 bouwvlak

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

### 1.25 bouwwerk

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

### 1.26 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;

### 1.27 detailhandel

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

### 1.28 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van op publiek gerichte diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen (dus geen kantoor);

### 1.29 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);

**1.30 functioneel verbonden**

huisvesting in verband met mantelzorg wordt in dit plan aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw, een en ander zoals bedoeld in artikel 1, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

**1.31 gebouw**

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

**1.32 gestapelde woning**

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, al dan niet met de daarbij behorende bergingen;

**1.33 hoofdgebouw**

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

**1.34 lessenaarsdak**

een dakvorm die bestaat uit uitsluitend één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht;

**1.35 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;

**1.36 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.37 mantelzorg**

het bieden van zorg aan iedereen die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband (dus niet professioneel);

**1.38 mogelijkheden voor ontmoeting**

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, kermissen, volksfeesten, stadsfeesten, straattheaterfestivals, openluchtfestivals, fancy fairs, circussen, stadspromotionele activiteiten (bijvoorbeeld tijdelijke ijsbaan), e.d.;

**1.39 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie;

**1.40 peil**

a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;

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

### 1.41 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

### 1.42 (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;

### 1.43 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;

### 1.44 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

a. een seksbioscoop;
b. een seksautomatenhal;
c. een sekstheater;
d. een parenclub;
e. een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, met uitzondering van thuisprostitutie;

### 1.45 straatmeubilair

bij of op de weg behorende bouwwerken zoals verkeersgeleiders, abri's, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken, ondergrondse vuilcontainers en cocons van vuilcontainers;

### 1.46 thuisprostitutie

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

### 1.47 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;

### 1.48 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

**1.49 vliering**

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

**1.50 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;

**1.51 vrij beroep**

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie lijst bijlage 1);

**1.52 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

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

**1.53 woning**

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

**1.54 woonfunctie**

wonen in enge zin;

**1.55 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;

**1.56 zorgwoning**

een woning bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt.

## *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 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, installaties, zonnepanelen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

**2.3 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;

**2.4 de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
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;

**2.5 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;

**2.6 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;

**2.7 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;

**2.8 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 inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten.

# Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

## *Artikel 3 Groen*

### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
b. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
c. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
d. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
e. nutsvoorzieningen;
f. kunstobjecten;
g. straatmeubilair en speeltoestellen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

### 3.2 Bouwregels

#### *3.2.1 Algemeen*

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

#### *3.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken*

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

a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
b. de afstand tot de bestemmingsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 $m^2$ bedragen;
d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

#### *3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
    1. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen, kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
    2. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 $m^2$ 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 'Groen' 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.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

### *3.4.1 Parkeervoorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1c voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

a. de oppervlakte maximaal 100 $m^2$ per 2.500 $m^2$ bestemmingsvlak mag bedragen;
b. de parkeervoorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plekke;
c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
d. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
e. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
f. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen (groen en verkeer);
g. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

### *3.4.2 Geluidswerende voorzieningen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.2.3 voor de aanleg van geluidswerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherm of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

a. de geluidswerende voorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plekke;
b. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
c. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidswerende voorziening het noodzakelijke effect heeft;
d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen (groen, verkeer en geluid);
e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

Activiteiten in het kader van 'mogelijkheden voor ontmoeting' moeten passen in het gemeentelijk terrassen-, standplaatsen- of evenementenbeleid, met dien verstande dat evenementen maximaal vijftien dagen mogen duren (inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen voor het evenement).

## 3.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

### *3.6.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Groen' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
b. het aanleggen van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen en waterpartijen;
d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

### *3.6.2 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
b. het werken en werkzaamheden betreft die:
    1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

### *3.6.3 Advies*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige.

# *Artikel 4 Tuin*

## 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen en erven;
b. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.

## 4.2 Bouwregels

### *4.2.1 Algemeen*

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

### *4.2.2 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. voor het bouwen van een overkapping, gelden de navolgende regels:
    1. de oppervlakte mag maximaal 30 $m^2$ bedragen;
    2. het bouwperceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin' mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
    3. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd:
        - 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;
        - als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
    4. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen,
    als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
    5. de overkapping is aan maximaal drie zijden gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

### *4.2.3 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 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 $m^2$ 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 'Tuin' nadere eisen stellen met betrekking tot:

a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
b. de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
c. de situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

### *4.4.1 Bouwhoogte overkapping*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2b4 tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

# *Artikel 5 Verkeer*

## 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
c. geluidswerende voorzieningen;
d. straatmeubilair en speeltoestellen;
e. parkeervoorzieningen;
f. groenvoorzieningen;
g. nutsvoorzieningen;
h. kunstobjecten;

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 'Verkeer' worden gebouwd.

### *5.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken*

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

a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij niet onevenredig afbreuk doen aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
b. de bouwhoogte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen;
c. de oppervlakte van een gebouw of bijbehorend bouwwerk mag maximaal 20 $m^2$ bedragen.

### *5.2.3 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, straatmeubilair (geen terrasinrichting), kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
    2. antennedragers inclusief antennes, verlichting en vergelijkbare bouwwerken maximaal 15 m bedragen;
c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 $m^2$ per bouwperceel bedragen.

## 5.3 Nadere eisen

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

## 5.4 Afwijken van de bouwregels

### *5.4.1 Gebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

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

### *5.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3a voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

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

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

Activiteiten in het kader van 'mogelijkheden voor ontmoeting' moeten passen in het gemeentelijk terrassen-, standplaatsen- of evenementenbeleid, met dien verstande dat evenementen maximaal vijftien dagen mogen duren (inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen voor het evenement).

# *Artikel 6 Wonen*

## 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, in de vorm van:
b. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
c. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
d. tuinen en erven;
e. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

## 6.2 Bouwregels

### *6.2.1 Algemeen*

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken 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 bouwhoogte bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aan gegeven bouwhoogte;
c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven woningen toegestaan.

### *6.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 $m^2$ per woning bedragen;
b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlaktenorm;
d. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorkant van de woning worden gebouwd;
e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d, tot op de bouwperceelsgrenzen 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 bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen.

#### *6.2.4 Erkers en toegangspartijen*

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.3d 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.

#### *6.2.5 Overkappingen*

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.3d 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 6.2.3a opgenomen oppervlaktenorm (100 $m^2$) en bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven.

#### *6.2.6 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 $m^2$ per bouwperceel 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 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.

## 6.4 Afwijken van de bouwregels

### *6.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2a voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot 2 m uit de zijdelingse bouwperceelsgrens, 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. voldaan wordt aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen.

### *6.4.2 Bouwhoogte overkapping*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

### *6.4.3 Mantelzorgwoning*

a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2.2 sub a en 6.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
    2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 6.2.3a genoemde oppervlaktenorm (100 $m^2$) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
    3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
       deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
    4. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
    5. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    6. het gestelde in 6.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
    7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
    1. in afwijking van het bepaalde in sub a4 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit *op* de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
    2. de in sub a2 genoemde oppervlaktenorm (100 $m^2$) 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 (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### *6.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf*

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (lijst bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (lijst bijlage 2), 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, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste bouwperceelsgrens 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 en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
f. 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 2;
g. 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;
h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
j. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
k. uitsluitend onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 $m^2$ 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 voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

### *6.5.2 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 bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen.

### *6.5.3 Parkeren*

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

*6.5.4 Strijdig gebruik*

Onverminderd het bepaalde in artikel 10 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

## 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

*6.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.1 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 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

*6.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 sub c en lid 6.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, 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. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
    1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
    2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in 6.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm (100 $m^2$);
    3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
    4. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
    5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
    6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
    7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
    1. de in sub a onder 4 opgenomen afstandsnorm (8 m tot de achterste bouwperceelsgrens) wordt teruggebracht tot 0 m;
    2. de in sub a onder 2 genoemde oppervlaktenorm (100 $m^2$) 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 extra woonruimte.

# *Artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4*

## 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologisch waarden in de bodem.

Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, gelden de meest strenge regels voor het hele bouwperceel.

## 7.2 Bouwregels

### *7.2.1 Archeologisch rapport*

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 $m^2$ dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
    4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
c. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, wat is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

### *7.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 7.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

### *7.2.3 Geen archeologisch rapport*

Het bepaalde onder lid 7.2.1 sub a geldt niet als:

a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 $m^2$ wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### 7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

a. de afmetingen van bouwwerken;
b. de situering van bouwwerken;
c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

### 7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### *7.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 $m^2$ waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### *7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

#### *7.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de

archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;

b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

*7.4.4 Voorschriften*

a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
   1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dot doel zijn gericht;
   2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
   3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
   4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

## 7.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

# Hoofdstuk 3 Algemene regels

## *Artikel 8 Anti-dubbeltelregel*

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 9 Algemene bouwregels*

### 9.1 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, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 50 cm bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
    1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
    2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder 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.

### 9.2 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 9.1 voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

a. stoepen, stoeptreden, 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 9.1 onder c, nummers 1 en 2;
d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.1 onder c;
e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 9.1 onder c;
f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 9.1 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. kelderingangen 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.

### 9.3 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.

### 9.4 Ondergronds bouwen

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

## *Artikel 10 Algemene gebruiksregels*

### 10.1 Verboden gebruik

a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan gebruik als:
    1. voorziening voor een 24 uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
    2. het gebruiken van één of meer bouwwerken in een volkstuin ten behoeve van permanente bewoning;
    3. staan- en/of ligplaats voor wagens en/of onderkomens;
    4. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
    5. opslagplaats voor gerede en/of ongerede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
    6. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
    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 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.

### 10.2 Afwijken verboden gebruik

#### *10.2.1 Seksinrichtingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 10.1 sub a genoemde gebruik als seksinrichting voor de vestiging van seksbioscopen, sekstheaters en seksautomatenhallen in een als zodanig bestemd winkel- of dienstverleningspand en andere daarmee vergelijkbare bestemmingen.

### 10.3 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 11 Algemene afwijkingsregels*

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 (zoals abri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conmatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 $m^3$ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
b. (voor alle bestemmingen, behalve de bestemming 'Wonen') het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een 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. (voor alle bestemmingen, behalve 'Groen' en 'Verkeer') het oprichten van kunstobjecten tot een bouwhoogte van maximaal 10 m.

## *Artikel 12 Algemene wijzigingsregels*

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 $m^3$ 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.

## *Artikel 13 Overige regels*

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luidden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

# Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

## *Artikel 14 Overgangsrecht*

### 14.1 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, 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.

### 14.2 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%.

### 14.3 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.

### 14.4 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.

### 14.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het in het vorige lid 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 15 Slotregel*

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hofstraat - J.F. Kennedylaan - 2018'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 28 februari 2019.

secretaris, burgemeester,