

DR. HUBER NOODTSTRAAT 38A-42 - 2022

gemeente Doetinchem

# INHOUDSOPGAVE

<b>regels</b>	<b>3</b>
hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
artikel 1 Begrippen	4
artikel 2 Wijze van meten	13
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
artikel 3 Wonen	15
hoofdstuk 3 Algemene regels	19
artikel 4 Anti-dubbelregel	19
artikel 5 Algemene bouwregels	19
artikel 6 Algemene gebruiksregels	20
artikel 7 Algemene aanduidingsregels	20
artikel 8 Algemene afwijkingsregels	21
artikel 9 Algemene wijzigingsregels	22
artikel 10 Overige regels	23
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	24
artikel 11 Overgangsrecht	24
artikel 12 Slotregel	24
<b>bijlagen bij regels</b>	<b>25</b>
1 Lijst van vrije beroepen	26
2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven	27
3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets	29
4 Woningbouwstrategie 2019	30
5 Gebiedstypen	31
6 Ontheffing Wnb provincie Gelderland Setax-locatie	32
<b>toelichting</b>	<b>33</b>
1 Inleiding	34
1.1 Aanleiding en doel	34
1.2 Plangebied	34
1.3 Geldende bestemmingsplannen	34
2 Planbeschrijving	36
2.1 Huidige situatie	36
2.2 Toekomstige situatie	36
3 Beleidskader	38
3.1 Inleiding	38
3.2 Rijksbeleid	38
3.3 Provinciaal beleid	38
3.4 Regionaal beleid	39
3.5 Gemeentelijk beleid	39

4 Haalbaarheid	40
4.1 Algemeen	40
4.2 Voorwaarden op basis van onderzoek	40
5 Wijze van bestemmen	42
5.1 Inleiding	42
5.2 Toelichting op de regels	42
6 Economische uitvoerbaarheid	48
7 Procedure	49
7.1 Algemeen	49
7.2 Overleg 3.1.1. Bro	49
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
<b>bijlagen bij toelichting</b>	<b>50</b>
1 Ruimtelijke onderbouwing Dr. Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022	51
1 Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - verkenning integrale duurzaamheid	51
2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologische bureau- en inventariserend veldonderzoek	51
3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning	51
4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwhistorische verkenning Setax-terrein	51
5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Briefrapportage waterparagraaf	51
6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofdepositie berekening	51
7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan flora en fauna	51
8 Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek	51
9 Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai	51
10 Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Doorlatendheidsonderzoek	51
11 Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing - Boomeffectanalyse en waardebeoordeling	51
12 Bijlage 12 bij ruimtelijke onderbouwing - Voorontwerp buitenruimte	51
13 Bijlage 13 bij ruimtelijke onderbouwing - Aanvullend natuuronderzoek	51
14 Bijlage 14 bij ruimtelijke onderbouwing - Activiteitenplan ontheffing Wnb soortbescherming	51
15 Bijlage 15 bij ruimtelijke onderbouwing - Ontheffing Wnb	51
16 Bijlage 16 bij ruimtelijke onderbouwing - bezonningstudie	52

# REGELS

# hoofdstuk 1 Inleidende regels

## artikel 1 Begrippen

### 1.1 (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;

### 1.2 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 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven);

### 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 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

### 1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één gevel tegen de gevel van het hoofdgebouw is gebouwd. Dit op een zodanige wijze dat een rechtstreekse - voor mensen toegankelijke - interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

### 1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

### 1.8 antenedrager

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

### 1.9 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

### 1.10 archeologisch onderzoek

een onderzoek gericht op het opsporen, waarden 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;

### **1.11 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;

### **1.12 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;

### **1.13 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 bedrijfswoning (dienstwoning)**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, uitsluitend bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en zijn gezin, van wie de huisvesting daar in verband met de bestemming noodzakelijk is;

### **1.18 beperkt kwetsbaar object**

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

### **1.19 bestaand**

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

### **1.20 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.21 bestemmingsplan**

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

### **1.22 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.23 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

### **1.24 boeiboord**

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

### **1.25 bouwen**

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

### **1.26 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.27 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;

### **1.28 bouwperceel**

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

### **1.29 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.30 bouwvlak**

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

### **1.31 bouwwerk**

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

### **1.32 bronmaatregel**

maatregel om de oorzaak van het probleem weg te nemen;

### **1.33 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;

### **1.34 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;

### **1.35 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);

### **1.36 druiplijn**

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

### **1.37 erf**

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

### **1.38 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);

### **1.39 escortbedrijf**

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;

### **1.40 externe veiligheid**

de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

### **1.41 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);



#### **1.42 gebouw**

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

#### **1.43 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;

#### **1.44 gevaarlijke stof**

stof zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

#### **1.45 gevellijn**

de als zodanig aangeduide lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

#### **1.46 groepsrisico**

de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

#### **1.47 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 belangrijkste is;

#### **1.48 huishouden**

persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

#### **1.49 kantoor**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of uitsluitend in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

#### **1.50 kleine windturbine**

een windturbine om energie op te wekken, deze staat op het maaiveld;

#### **1.51 kwetsbaar object**

object zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

#### **1.52 lessenaarsdak**

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

### **1.53 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;

### **1.54 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### **1.55 mantelzorg**

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

### **1.56 mini windturbine**

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

### **1.57 mogelijkheden voor ontmoeting**

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, stadspromotionele activiteiten en andere vergelijkbare activiteiten niet zijnde evenementen;

### **1.58 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;

### **1.59 onderbouw**

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

### **1.60 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;

### **1.61 openbaar toegankelijk gebied**

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, maar ook pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar toegankelijk gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

### **1.62 overig bouwwerk**

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

### **1.63 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie;

### **1.64 pand**

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

### **1.65 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);

### **1.66 plaatsgebonden risico (PR)**

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

### **1.67 plaatsgebonden risicocontour 10-6**

plaatsgebonden risicocontour waarbinnen de kans 1 op de 1.000.000 per jaar is dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

### **1.68 plan**

het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoB007-0003 van de gemeente Doetinchem;

### **1.69 raamprostitutie**

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

### **1.70 reclamezuil**

een rechtopstaand bouwwerk geen gebouw zijnde dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

### **1.71 rijbaan**

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

### **1.72 risicobron**

1. inrichtingen bij welke ingevolge het 'Bevi' een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of;
2. inrichtingen waar opslag, overslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt én die behoren tot een categorie van inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer én waarvan het invloedsgebied tot over de eigen perceelsgrens reikt en/of;
3. inrichtingen waarvoor, krachtens artikel 3.12, 3.17, 3.18, 3.28, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 of 4.81 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, regels gelden bij de opslag, overslag en / of het gebruik van gevaarlijke stoffen met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten en/of;
4. een inrichting waarin meer dan 1.000 kilogram consumentenvuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit of waarin professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit wordt opgeslagen of bewerkt of;
5. inrichtingen die niet onder 1 tot en met 4 vallen en waarvan de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  per jaar voor het plaatsgebonden risico is gelegen buiten de eigen perceelsgrens;
6. Transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
7. Transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

### **1.73 risicocontour**

denkbeeldige contour rondom een object (een bedrijf, buisleiding of weg), waarbinnen in geval van een calamiteit de bevolking ongewenste risico's loopt in de zin van doden en gewonden;

### **1.74 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;

### **1.75 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.

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting.

### **1.76 straatmeubilair**

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

### **1.77 terrasinrichting**

bij een terras behorende (semi-permanente) bouwwerken zoals terrasschermen, parasols en vlonders;

### **1.78 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;

### **1.79 tijdelijke woonunit**

een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw voor huisvesting voor mantelzorg onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

### **1.80 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;

### **1.81 verantwoording groepsrisico**

het afleggen van verantwoording over het genomen besluit om toename van het groepsrisico toe te staan. Hierbij moet aandacht worden besteed aan mogelijke alternatieven en risico reducerende maatregelen en het belichten van de mogelijkheid voor rampenbestrijding en hulpverlening;

### **1.82 verblijfsrecreatie**

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

### **1.83 vliering**

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

### **1.84 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;

### **1.85 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 [1 Lijst van vrije beroepen](#));

### **1.86 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.87 woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, woonwagens niet

inbegrepen;

### **1.88 woonfunctie**

wonen in enge zin;

### **1.89 woonwagen**

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd perceel is geplaatst;

### **1.90 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;

### **1.91 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 bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein**

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

### **2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een 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**

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;

## **2.7 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 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;

## **2.10 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;

## **2.11 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 Wonen

#### 3.1 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. een binnentuin met bijbehorende waterbergings- en waterinfiltratievoorzieningen, paden en groenvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - binnentuin';
- c. een (gedeeltelijk) verdiepte parkeervoorziening inclusief in- en uitritten en bergingen ten behoeve van woningen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage';
- d. waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. paden;
- h. nutsvoorzieningen;

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 'Wonen' worden gebouwd.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven woningen mogelijk;
- e. de voorgevelbreedte van een woning bedraagt minimaal 6 m.

##### 3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn bijbehorende bouwwerken niet toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage toegestaan, voor zover:
  1. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt en;
  2. de oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt.

##### 3.2.4 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.

### **3.2.5 (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage**

Voor het bouwen van een (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' gelden de volgende regels:

- a. het aantal bouwlagen bedraagt maximaal één en;
- b. het aantal parkeerplaatsen bedraagt minimaal 70.

### **3.2.6 Balustrade en afscheiding balkon/dakterras/galerij**

Voor het bouwen van balustrades en afscheidingen behorend bij een balkon/dakterras/galerij gelden, in afwijking van artikel 3.2.2 sub c en 3.2.4 sub a juncto artikel 2.3 de volgende regels:

- a. de hoogte van een balustrade diendend als vloerafscheiding bij een balkon of dakterras bedraagt, gerekend van de af te scheiden vloer, maximaal de hoogte zoals wordt voorgeschreven in daarvoor geldende wet- en regelgeving.
- b. de hoogte van afscheiding tussen aan elkaar verbonden balkons en dakterrassen mag maximaal 2 meter bedragen gerekend vanaf de vloer van een balkon of dakterras.

## **3.3 Nadere eisen**

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

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de 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.

## **3.4 Afwijken van de bouwregels**

### **3.4.1 Voorgevelbreedte**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub e voor een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

### **3.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4 sub a voor het toestaan van een grotere bouwhoogte ten behoeve van liftschacht(en), technische installatie(s) en voorzieningen voor vluchtroutes onder voorwaarden dat:

- a. het uitsluitend een bouwwerk geen gebouwen zijnde betreft ten behoeve van/in de vorm van liftschacht(en), technische installatie(s) en voorzieningen voor vluchtroutes;
- b. de maximale bouwhoogte 18,5 m bedraagt;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is;
- e. advies wordt ingewonnen bij een stedenbouwkundige.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 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 (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (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. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- 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 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- k. 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;
- 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; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

#### 3.5.2 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 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **3.5.3 Strijdig gebruik**

Onverminderd het bepaalde in artikel 6 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

### **3.5.4 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater**

De in lid 3.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van ten minste 20 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak binnen het plangebied.

### **3.5.5 Voorwaardelijke verplichting - mitigerende maatregelen ontheffing Wnb**

De in lid 3.1. omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd en vervolgens in stand gehouden worden indien de mitigerende maatregelen zoals opgenomen in tabel 3 en bijlage 3 van de ontheffing Wnb van GS van de Provincie Gelderland (bijlage 6) worden gerealiseerd en in stand worden houden.

### **3.5.6 Voorwaardelijke verplichting - geluid**

Het gebruiken en/of in gebruik laten nemen van de in lid 3.1 genoemde woningen is uitsluitend toegestaan indien de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied is gerealiseerd en in stand wordt gehouden met als doel om de binnenwaarde van minimaal 33 dB (vanwege wegverkeerslawaaï) in dat verblijfsgebied te behalen en te behouden.

## **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **3.6.1 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 3.5.1 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.

## **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### **3.7.1 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 bouwperceelsgrens 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 'Woningbouwstrategie 2019', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 november 2019 (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 4 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 5 Algemene bouwregels

#### 5.1 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, 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.

#### 5.2 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 5.1 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 5.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 5.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 5.1 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.

### **5.3 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.

### **5.4 Ondergronds bouwen**

In dit plan gelden de bouwregels, met uitzondering van artikel 3.2.5, uitsluitend voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen.

## **artikel 6 Algemene gebruiksregels**

### **6.1 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 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
  6. seksinrichting, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
  7. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
- 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.

### **6.2 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 7 Algemene aanduidingsregels**

### **7.1 Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten**

#### **7.1.1 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.

#### **7.1.2 Afwijking van het vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.1 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 5);
- 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.

## **artikel 8 Algemene afwijkingsregels**

### **8.1 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  $75 \text{ m}^3$  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 bestemming '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, voor alle bestemmingen.

### **8.2 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  $100 \text{ m}^2$  bedraagt;
  4. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hiervoor vooraf advies is ingewonnen bij terzake 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;
- c. het oprichten van een kleine windturbine, onder voorwaarde dat:

1. de kleine windturbine een maximale as-hoogte heeft van 30 m;
2. de kleine windturbine niet mag staan in het gebiedstype 'woongebieden', zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage 5) mag staan;
3. in het landelijk gebied op het erf gerealiseerd moet worden, op maximaal 100 m afstand van het op dat erf aanwezige hoofdgebouw;
4. de kleine windturbine moet minimaal (A) m van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' af liggen, zoals berekend uit de volgende formule:  $A = H + 1/3 W$ ;  
 Waarin:  
 A = minimale afstand  
 H = ashoogte  
 W = Wiek lengte  
 De wiek lengte = 1/2 ashoogte
5. de kleine windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
6. voor de kleine windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden.

### 8.3 Voorwaardelijke verplichtingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van in de artikel 3.5 opgenomen voorwaardelijke verplichting (en) onder voorwaarden dat:

- a. is aangetoond dat een afwijking van de voorwaardelijke verplichting noodzakelijk is en dat de afwijking zich uitsluitend daartoe beperkt;
- b. is aangetoond dat aan de bedoeling van de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken onverminderd invulling wordt gegeven;
- c. de afwijking niet leidt tot een kwalitatieve verslechtering van het resultaat dat werd beoogd met de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken;
- d. de afwijking gerealiseerd en in stand wordt gehouden binnen, dan wel voor een bepaalde of onbepaalde termijn overeenkomstig de voorwaardelijke verplichting waarvan wordt afgeweken;
- e. over de afwijking advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige adviseur;
- f. over de afwijking zo nodig afstemming plaatsvindt met een overlegpartner als bijvoorbeeld het Waterschap, Omgevingsdienst, VNOG en Provincie.

## artikel 9 Algemene wijzigingsregels

### 9.1 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 aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 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 10 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 11 Overgangsrecht**

#### **11.1 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.

#### **11.2 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%.

#### **11.3 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.

#### **11.4 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.

### **artikel 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Dr Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022'

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

de griffier, de voorzitter,

## **BIJLAGEN BIJ REGELS**

# 1 Lijst van vrije beroepen

Lijst van vrije beroepen op grond van de Handelsregisterwet

- Advocaat
- Accountant-administratieconsulent
- Alternatieve genezer
- Belastingconsulent
- Bouwkundig architect
- Dierenarts
- Fysiotherapeut
- Gerechtsdeurwaarder
- Huidtherapeut
- Huisarts
- Interieurarchitect
- Juridisch adviseur
- Kunstenaar
- Logopedist
- Medisch specialist
- Notaris
- Oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- Organisatie-adviseur
- Orthopedagoog
- Psycholoog
- Raadgevend adviseur
- Redacteur
- Registeraccountant
- Stedenbouwkundige
- Tandarts
- Tandartsspecialist
- Tolk-vertaler (al dan niet beëdigd)
- Tuin- en landschapsarchitect
- Verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders kan aantonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie wonen. Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor de vestiging van vrije beroepen is geen procedure nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet ruimtelijke ordening, zolang de beroepsuitoefening plaatsvindt in de woning en de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden.

## 2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

bron: Bedrijven en milieuzonering VNG (editie 2009)

SBI-code ('hoofdgroep': 'subgroep')	Omschrijving
15: 1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.
18: 182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
20: 205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkbedrijven
22: 221	Uitgeverijen (kantoren)
22: 2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
22: 2223	Grafische afwerking
22: 2223	Binderijen
22: 2224	Grafische reproductie en zetten
22: 2225	Overige grafische activiteiten
22: 223	Reproductiebedrijven opgenomen media
33: 33	Vervaardigen van medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie
36: 361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>
36: 362	Vervaardiging van munten, sieraden e.d.
36:363	Vervaardigen van muziekinstrumenten
51: 511	Handelsbemiddeling (kantoren)
52: 527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's, motors, bromfietsen en scooters)
55: 551,1 5512	Pensions en Bed & Breakfast
55: 5552	Cateringbedrijven
61, 62: 61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
63: 6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
63: 633	Reisorganisaties
63: 634	Expeditie-, cargadoors (kantoren)
64: 641	Post- en koeriersdiensten
65, 66, 67: 65, 66, 67	Banken en verzekeringsbedrijven
70: 70	Verhuur van en handel in onroerend goed
72: 72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.
73: 731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
73: 732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
74: 74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
74: 7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales
85: 8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
85: 853	Kinderopvang (gastouderschap)
91: 9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)
92: 921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)
92: 9251, 9252	Ateliers, e.d.
93: 9301.3	Wasverzendinrichtingen
93: 9301.3	Wasserettes, wassalons
93: 9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten

93: 9305

Persoonlijke dienstverlening (waaronder thuisprostitutie en escortbedrijf), niet elders genoemd in de richtafstandenlijst 1 - Activiteiten van Bedrijven en milieuzonering van het VNG (editie 2009)

## **3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets**

3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets

## **4 Woningbouwstrategie 2019**

4 Woningbouwstrategie 2019

## 5 Gebietstypen

5 Gebietstypen



## **6 Ontheffing Wnb provincie Gelderland Setax-locatie**

6 Ontheffing Wnb provincie Gelderland Setax-locatie

# TOELICHTING

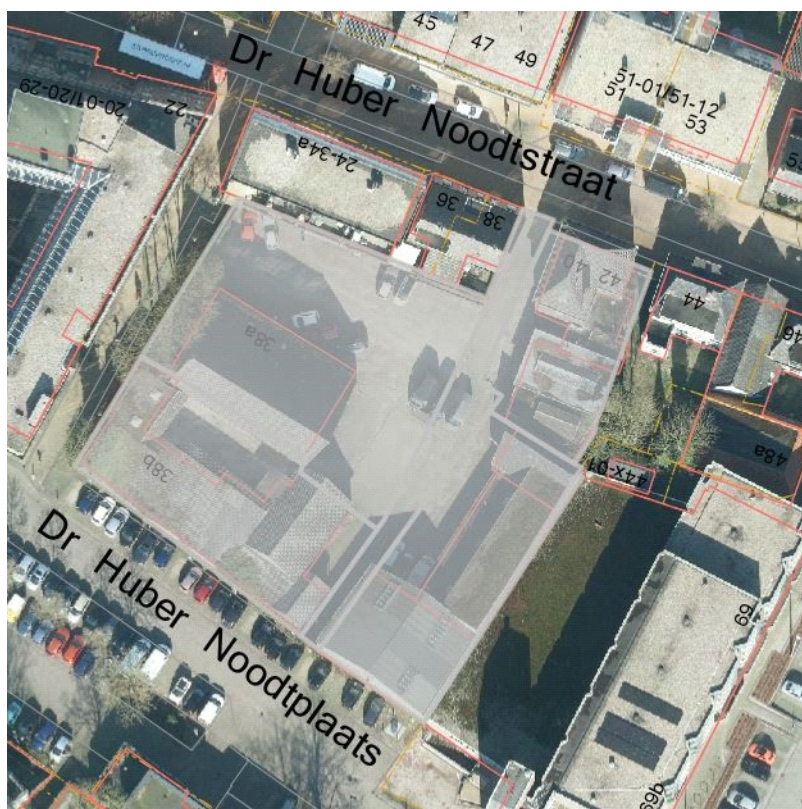
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is voornemens een appartementengebouw te realiseren aan de Dr. Huber Noodtstraat 38a in Doetinchem. Om deze nieuwbouw te realiseren wordt de huidige bebouwing t.b.v. het voormalige Setaxterrein gesloopt. De nieuwbouw omvat de toevoeging 62 wooneenheden. Het Setax-kantoor blijft gehandhaafd en daar worden 2 wooneenheden toegevoegd aan de 2 bestaande wooneenheden. Het totaal aantal woningen binnen het plangebied bedraagt daarmee 64. De gewenste toekomstige situatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Een herziening van dat plan is daarom noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Plangebied

De beoogde ontwikkeling is gelegen in het centrum van Doetinchem. De locatie is gelegen aan de Dr. Huber Noodtstraat 38A en B, 40 en 42. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.850 m<sup>2</sup>. Het betreffen (globaal) de kadastrale percelen 3105, 3106, 1386, 1388, 1509 en 1563 (kadastrale gemeente Doetinchem, sectie C) (zie onderstaande afbeelding met grijs gearceerd het plangebied).



## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

*Bestemmingsplan Stedelijk gebied - 2021 (vastgesteld 24-6-2021; onherroepelijk)*

Voor het plangebied geldt conform het vastgestelde bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' de bestemming 'Centrum' en tevens geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Daarnaast zijn de functieaanduidingen 'sportschool', 'horeca van categorie 1' en gedeeltelijk 'cultuurhistorische waarden' aanwezig. Het plangebied heeft geen bouwvlak, met uitzondering van de noordelijke straatzijde. Wel is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' aanwezig.

*Parapluherzieningen*

Naast genoemd bestemmingsplan gelden de navolgende bestemmingsplannen zijnde parapluherzieningen:

- a. 'Parapluherziening Archeologie - 2020', vastgesteld op 27 mei 2021 en onherroepelijk.

- b. 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020', vastgesteld op 25 februari 2021 en onherroepelijk.
- c. 'Parapluherziening Kantoren, uitsluiten woningbouw en supermarkt - 2019', vastgesteld 5 maart 2019 en onherroepelijk.
- d. 'Parapluherziening Parkeren - 2018', vastgesteld op 11 januari 2018 en onherroepelijk.
- e. 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2019', vastgesteld op 28 juni 2018 en onherroepelijk.

Ad a.

Voor voorliggend uitwerkingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen). Op basis daarvan is het plangebied vrijgegeven door de regioarcheoloog.

Ad b.

Met het opnemen van de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' in het voorliggende bestemmingsplan is geen sprake van strijdigheid met de 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020'.

Ad c.

Deze parapluherziening voorzagt wat betreft wonen in het wegbestemmen van nog in bestemmingsplannen onbenutte directe bouw mogelijkheden om uitvoering te geven aan het destijds vastgestelde (regionale) woonbeleid. Deze parapluherziening is niet van invloed op voorliggend bestemmingsplan. Het maakt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk passend binnen het huidige woonbeleid.

Ad d.

Met het opnemen van de specifieke gebruiksregel Parkeren in dit bestemmingsplan is geen sprake van strijdigheid met de 'Parapluherziening Parkeren - 2018'.

Ad e.

Deze parapluherziening voorzagt in het uitsluiten van nog aanwezige onbenutte directe bouw mogelijkheden voor nieuwe woningen binnen de bestemmingen 'Centrum en Gemengd' om uitvoering te geven aan het destijds vastgestelde (regionale) woonbeleid. Deze parapluherziening is niet van invloed op voorliggend bestemmingsplan. Het maakt de realisatie van nieuwe woningen mogelijk passend binnen het huidige woonbeleid.

### **Werking geldende bestemmingsplannen in relatie tot voorliggend bestemmingsplan**

Bij het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan zal voor wat betreft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de werking komen te vervallen van:

- a. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied- 2021' (NL.IMRO.0222.SgB003-0002)
- b. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B017A-0002)
- c. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B013A-0002)
- d. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren - 2018' (NL.IMRO.0222.R70B016A-0002)

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Voor de beschrijving van de huidige situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.1. van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). Onderstaande afbeelding geeft de huidige situatie weer.



(Bron: obliquefoto gemeente Doetinchem 2022)

### 2.2 Toekomstige situatie

Voor de beschrijving van de toekomstige situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2. van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

#### **Wijziging naar aanleiding van terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan**

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het plan aangepast. De meest noordelijke woning op de 1e verdieping is komen te vervallen. Deze woning wordt teruggebracht door een woning toe te voegen op de 4e verdieping. De verbeelding/plankaart is op basis van deze aanpassing aangepast. De ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) en bijbehorende bijlagen is niet aangepast op deze aanpassing. De aanpassing heeft geen invloed op de inhoudelijke uitkomst van uitgevoerde onderzoeken. Afbeeldingen in de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlagen geven de uiteindelijke situatie niet weer; de verbeelding en regels van het bestemmingsplan (waar voornoemde aanpassing in is verwerkt) is bepalend. Onderstaande afbeeldingen geven schetsmatig de aanpassing weer naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.





STUDIE GEVEL FIETSSTREEG.  
DOETINCHEM. SETAX TERREIN DAT. 01-02-2023



STUDIE PENTHOUSE 4e VERDIEPING  
SETAX TERREIN DOETINCHEM  
DAT 01-02-2023.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan.

### 3.2 Rijksbeleid

Voor het relevante rijksbeleid (Nationale omgevingsvisie (NOVI), Nationale woonagenda 2018-2021, Besluit regels ruimtelijke ordening (Barro) en Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)) wordt verwezen naar paragraaf 3.2. van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

#### *Samenvatting*

In voorliggend plan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten van de NOVI opgenomen. Het Barro is niet van invloed op voorliggend plan. Er is met voorliggend plan sprake van een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

### 3.3 Provinciaal beleid

Voor het relevante provinciaal beleid (omgevingsvisie Gelderland en omgevingsverordening Gelderland) wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

#### *Aanvulling omgevingsverordening Gelderland*

Op 21 december 2022 is een geactualiseerde omgevingsverordening door PS van de provincie Gelderland vastgesteld (NL.IMRO.9925.PVOmgverordeningGC-gc11). Deze is op 14 januari 2023 in werking getreden. Deze geactualiseerde omgevingsverordening heeft ten opzichte van de daarvoor geldende geen andere betekenis voor voorliggend plan. Voor het voorliggend plan en de daarmee beoogde ontwikkeling van 64 woningen (waarvan al 2 bestaande appartementen) zijn/blijven de volgende regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing:

- a. instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)
- b. instructieregel klimaatadaptie (art. 2.65b)

Ad a.

De beoogde ontwikkeling van 64 (gestapelde) koopwoningen (waarvan al 2 bestaande appartementen) is passend binnen het gemeentelijk beleid c.q. de Woningbouwstrategie 2019 die op basis van regionale afspraken over het toevoegen van nieuwe woningen is opgesteld (zie 3.5.4. van de ruimtelijke onderbouwing). Regionale afspraken die als onderdeel worden beschouwd van de regionale woonagenda. Omdat de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt passend is binnen Woningbouwstrategie 2019, is deze ook passend binnen de regionale afspraken voor het toevoegen van nieuwe woningen en de regionale woonagenda. Daarmee is geen strijdigheid met de instructieregel uit art. 2.2. van de omgevingsverordening

Ad b.

Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

#### *Risico's als gevolg van klimaatverandering*

Op basis van de klimaatatlas gemeente Doetinchem is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen als gevolg van klimaatverandering.

- Wateroverlast. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat geen risico's worden verwacht als gevolg van plasvorming na een korte of lange bui.
- Hittestress. Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat bij warme dagen de temperatuur ter plaatse warmer/veel warmer aanvoelt. Dit is naar verwachting een gevolg van het binnenstedelijke karakter van de locatie. Met de beoogde ontwikkeling wordt het verhard oppervlak per saldo verminderd; een deel van de bestaande verharding wordt vervangen door een binnentuin/groen (op de verdiepte parkeergarage) met hoogwaardige groeninrichting volgens de 'daktuin-principes'. Zo wordt er op het gehele oppervlak van de binnentuin een intensief daktuinsubstraat aangelegd in verschillende laagdiktes, afgestemd op de gevarieerde beplanting. Onder deze substraatlaag zal een retentielaag worden aangebracht die zorgt voor de berging van regenwater. Het groen dat hierdoor ontstaat kan zorgen voor verdampingskoeling, wat bij kan dragen aan het stabiliseren of verminderen van hittestress. Daarnaast is sprake van nieuwbouwwoningen die goed geïsoleerd zijn conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door hittestress als gevolg van klimaatverandering.
- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden. Informatie over de droogtegevoeligheid is niet in de kaartbeelden voor de locatie opgenomen. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat als gevolg van het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn (door de hogere ligging) geen risico's worden verwacht voor het plangebied. Daarnaast wordt verwacht dat de Waterschappen c.q. verantwoordelijke medeoverheden zich ook inzetten om zorg te dragen voor een goede waterveiligheid in het stroomgebied van de IJssel en de Rijn.

### 3.4 Regionaal beleid

Voor het relevante regionaal beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

#### *Samenvatting*

Relevant regionaal beleid heeft betrekking op woningbouw. Dit beleid is doorvertaald in het gemeentelijk beleid in de vorm van de Woningbouwstrategie 2019. De ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt is passend binnen de Woningbouwstrategie 2019 (paragraaf 3.5.4 ruimtelijke onderbouwing). Daarmee is de ontwikkeling ook passend binnen het regionale beleid over woningbouw.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

Voor het relevante gemeentelijk beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.5 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

#### *Samenvatting*

De voorgenomen ontwikkeling is, met in achtneming van de milieu- en omgevingsaspecten (en bijbehorende geldendewet- en regelgeving) die bij het plan betrokken zijn, niet strijdig met het gemeentelijk beleid.



## 4 Haalbaarheid

### 4.1 Algemeen

In de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 Haalbaarheid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten m.e.r.-beoordeling, bodem, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren, kabels, leidingen en straalpaden en bezonning. En de daarvoor uitgevoerde onderzoeken. Op basis daarvan is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte aspecten, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen/toegelicht onder 4.2.

#### *Nadere toelichting parkeren*

Paragraaf 4.11 van de ruimtelijke onderbouwing gaat in op het aspect verkeer en parkeren. Hierin is opgenomen dat in de parkeerkelder in totaal 73 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan is in de bouwregels opgenomen dat minimaal 70 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in de (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage. Daarmee is geborgd dat voor elke appartement (64) tenminste 1 parkeerplek wordt gerealiseerd en het aantal van 70 sluit aan bij de in de ruimtelijke onderbouwing berekende parkeervraag van bewoners (afgerond 70 parkeerplaatsen).

### 4.2 Voorwaarden op basis van onderzoek

Uit de uitgevoerde onderzoeken volgt een aantal voorwaarden die in voorliggend bestemmingsplan zijn doorvertaald in regels en/of verbeelding. Daarbij gaat het om het volgende:

- *Voorwaardelijke verplichting ontheffing Wet natuurbescherming als specifieke gebruiksregel*  
In 2021 is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar vleermuizen. Met dit aanvullend onderzoek zijn twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis aangetroffen. Door de geplande activiteiten verdwijnen deze twee zomerverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis. Voor het aantasten van deze vaste rust- en verblijfplaatsen moet een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming worden aangevraagd en een projectplan worden opgesteld met voorstellen voor mitigatie en compensatie. Op 3 februari 2022 is een ontheffing van de Wnb aangevraagd bij de provincie Gelderland. Ten behoeve van de aanvraag voor een ontheffing van de Wet natuurbescherming soortenbescherming is een activiteitenplan opgesteld. De ontheffing is op 16 juni 2022 door Gedeputeerde Staten verleend (bijlage 15 ruimtelijke onderbouwing). Met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de benodigde mitigerende maatregelen worden uitgevoerd en in stand worden gehouden.
- *Vastleggen bouwhoogten in verband met bezonning*  
Voor het voorliggende bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd (bijlage 16 ruimtelijke onderbouwing). Uit de bezonningsstudie blijkt dat met het plan kan worden voldaan aan de lichte norm die door TNO is gesteld voor bezonning/schaduwwerking. Dit betekent dat sprake moet zijn van ten minste twee mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari-21 oktober (gedurende 8 maanden) in de woonkamer. Voor de bezonningsstudie is uitgegaan van de toekomstige situatie met bijbehorende bouwhoogten. Conclusie is dat het bouwplan voldoet aan de lichte TNO-norm voor bezonning/schaduwwerking. Daarom zijn in de verbeelding deze bouwhoogten opgenomen als maximale bouwhoogte. De hoogtes van het voorziene bouwplan voldoen daarmee aan de uitkomsten van de bezonningsstudie. De bezonningsstudie is geactualiseerd op basis van de aanpassing zoals toegelicht in paragraaf 2.2. Deze geactualiseerde versie is bijgevoegd als bijlage 16 en sluit aan bij de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten.
- *Voorwaardelijke verplichting geluid*  
Voor de ruimtelijke onderbouwing is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Om een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan de binnenwaarde geluid van de te realiseren woningen ten hoogste 33 dB mag

bedragen. Omdat een besluit hogere waarde op basis van de Wet geluidshinder niet aan de orde is (in onderhavig geval is geluid afkomstig van een 30 km-weg), kan artikel 3.3. van het Bouwbesluit 2012 niet worden toegepast. Daarom is op basis van een goede ruimtelijke ordening en aanvaardbaar woon- en leefklimaat een voorwaardelijke verplichting opgenomen met dezelfde bedoeling als artikel 3.3. van het Bouwbesluit 2012. Anders zou alleen artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 van toepassing zijn en geldt alleen dat dat de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied een karakteristieke geluidwering moet hebben met een minimum van 20 dB. Dan zou het gewenste binnenwaarde van 33 dB niet geborgd zijn.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige bestemming 'Centrum' met bijbehorende aanduidingen herzien naar de bestemming 'Wonen' met bijbehorende aanduidingen om de realisatie van 64 woningen (waarvan al 2 bestaande woningen) mogelijk te maken. Duidelijk is voor welke doeleinden de gronden en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Tegelijkertijd is het bieden van flexibiliteit wenselijk om in te kunnen spelen op ontwikkelingen. Dat is mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

### 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). Hiermee 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.

#### Funcctieaanduidingen

Er wordt op diverse manieren gebruik gemaakt van aanduidingen op de plankaart. Bij de functieaanduidingen die in de hoofdfunctieomschrijvingen aangehaald worden, zijn verschillende manieren van omschrijven in de regels mogelijk. In voorliggend plan is gebruik gemaakt van onderstaande omschrijving.

Binnentuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - binnentuin'

Bij deze zinsopbouw mag deze functie alleen daar aanwezig zijn op een locatie waar de aanduiding aanwezig is, daarbij gelden ook de overig genoemde, algemeen geldende functies van de hoofdfunctie.

#### 5.2.2.2 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen zijn toegelaten. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. In dit bestemmingsplan zijn gestapelde woningen toegestaan. Dat is met een bouwaanduiding binnen het bouwvlak opgenomen. Het bouwvlak is gepositioneerd op basis van de voorziene bebouwing op het terrein. De maximale toegestane bouwhoogte is met een maatvoeringssymbool op de plankaart opgenomen. Dit geldt ook voor het maximaal aantal toegestane woningen. Met een aanduiding is aangegeven dat een (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage en bijbehorende in- en uitritten en bergingen zijn toegestaan. Ook is met een aanduiding aangegeven dat op een deel van het terrein een binnentuin met bijbehorende waterbergings- en waterinfiltratievoorzieningen, paden en groenvoorziening zijn toegestaan.

#### *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 in een woning. 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. Alleen in geval van gastouderschap is een buitenactiviteit in de vorm van buitenspelende kinderen toegestaan. Omdat in beginsel geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan is een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

#### *Wijzigen (bouw)aanduiding*

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

#### *Voorgevelbreedte*

Om levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren is er ruimte nodig in de woning. Daartoe moet de woning een minimale voorgevelbreedte van 6 meter hebben. Deze eis geldt voor zowel nieuwbouw als vervangende nieuwbouw. Burgemeester en wethouders kunnen van deze eis afwijken als deze onredelijk is, de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

#### *Dakoverstekken*

Steeds meer gebouwen worden voorzien van royale dakoverstekken. Dat heeft soms met architectuur te maken, maar vaak is de overkapte ruimte gewoon functioneel. Daarnaast kunnen dakoverstekken bijdragen aan een verminderde opwarming van binnenruimte door zonlicht. De ruimte wordt dan bijvoorbeeld gebruikt als veranda (overdekt terras) of carport. Volgens de Nederlandse Norm (NEN) is tot 75 centimeter sprake van een overstek. Bij een grotere afmeting is sprake van een overkapping en dan telt de overkapte ruimte mee bij de berekening van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. Dit is van belang omdat de oppervlakte is genormeerd.

#### *Bouwwerken op daken*

Afscherming technische installatie op daken zoals airco's, warmtepompen, zonnepanelen, e.d. zijn mogelijk tot 0,5 m boven het dakvlak. Als het dak daarbij al de maximum bouwhoogte heeft bereikt. Deze maat komt dan extra bovenop de de maximum bouwhoogte. Zodat de afscherming van technische installaties ook op deze daken mogelijk zijn. Daarnaast is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor de maximale bouwhoogte voor liftschachten en technische installaties, ingeval deze niet als onderschikt bouwdeel worden gezien, omdat de bouwhoogte volgens de wijze van meten gerekend wordt vanaf het peil.

#### *Bijbehorende bouwwerken*

Bijbehorende bouwwerken zijn in onderhavig geval niet toegestaan omdat sprake is van gestapelde woningen en voorzien wordt in bergingen (als zijnde bijbehorende bouwwerken) in de (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage. In afwijking daarvan is bij recht wel de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden een bijbehorend bouwwerk op te richten ten behoeve van de (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage.

#### *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

In het plan is een binnenplanse afwijking opgenomen om onder voorwaarden bouwwerken geen gebouwen zijnde te

kunnen realiseren met een grotere hoogte dan 3 meter. Die afwijkingsmogelijkheid ziet specifieke op bouwwerken geen gebouwen zijnde die worden gerealiseerd ten behoeve van/in de vorm van lifschachten, technische installaties en vluchtroutes. Deze regeling is ook opgenomen omdat landelijke wet- en regelgeving bij grotere hoogte beperkte mogelijkheden bieden om medewerking te kunnen verlenen. De maximale toegestane hoogte van 18,5 meter is afgeleid van het stedenbouwkundig plan voor de locatie. Wat betreft de voorwaarde dat de afwijking ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn wordt opgemerkt dat in dat kader bezonning (van omliggende percelen/gebouwen) een aspect is dat in dat kader betrokken moet worden. Omdat de maximale hoogte van een bouwwerken geen gebouwen zijnde wordt gerekend vanaf peil, is eveneens een regeling opgenomen om balustraden en afscheidingen bij balkons/dakterassen/galerijen bij recht toe te staan met een maximale hoogte (gerekend vanaf balkon/dakterras/galerijen) wat in wet- en regelgeving wordt voorgeschreven.

#### *(gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage*

Met een aanduiding is aangegeven dat een (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage en bijbehorende in- en uitritten en bergingen zijn toegestaan. In de bouwregels is opgenomen aan welke regels de bouw van de (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage en bijbehorende in- en uitritten en bergingen aan moet voldoen. In de bouwregels is opgenomen het maximum aantal bouwlagen. Ook is aanvullend op de gebruiksregel parkeren het minimale aantal parkeerplaatsen dat moet worden gerealiseerd. Dit omdat in afwijking van de Nota Parkeernormen alleen wordt voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein (middels de (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage) voor de bewoners; voor bezoekers is voldoende openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving beschikbaar. Omdat de parkeergarage gebruikt wordt door uitsluitend bewoners van de appartementen wordt ook wel gesproken over een stallingsgarage (NEN 2443 - bestemd voor vaste gebruikers met een vaste plaats)

#### **5.2.2.4 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden**

Een aantal planregels geeft burgemeester en wethouders 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.

#### **5.2.2.5 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.

#### *Nadere toelichting*

Ten behoeve van voorliggend plan is met de gemeente overeengekomen dat, in afwijking van de Nota Parkeernormen, bezoekers gebruik kunnen maken van de parkeerplaatsen in de directe omgeving waar voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar is.

### **5.2.2.7 Specifieke gebruiksregel - voorwaardelijke verplichting**

Met een voorwaardelijke verplichting als specifieke gebruiksregel wordt met het oog op een goede ruimtelijke ordening en aanvaardbaar woon- en leefklimaat geborgd dat uitvoering wordt gegeven aan maatregelen en deze in stand worden gehouden. In onderhavig geval is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat betrekking heeft op de bergingscapaciteit van hemelwater binnen het plangebied. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te borgen dat de maatregelen uit de verleende ontheffing Wet natuurbescherming worden uitgevoerd. Tot slot is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om in het kader van een goede ruimtelijke ordening en aanvaardbaar woon- en leefklimaat een gewenste binnenwaarde geluid in de te realiseren woningen te borgen. Zie ook paragraaf 4.2.

## **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 'bestaande matenregeling' 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 bestemmingsplan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan.

In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor uitsluitend bouwwerken boven de grond. Omdat voor het realiseren van de (gedeeltelijk) verdiepte parkeergarage wel sprake is van ondergronds bouwen, is het artikel dat ziet op de bouwregels voor de parkeergarage uitgezonderd van het artikel 'Ondergronds bouwen'.

### **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. De volgende algemene aanduidingsregels komen in dit bestemmingsplan voor:

##### **Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten**

In deze zone is het verboden om nieuwe risicobronnen te vestigen of bestaande risicobronnen uit te bereiden.

#### **5.2.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels**

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. 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.

Voor het opwekken van kleinschalige duurzame energie. Hierbij moet gedacht worden aan zonnepanelen, mini windturbines en kleine windturbines.

Voor zonnepanelen voor eigen gebruik gelden een aantal voorwaarden, bijvoorbeeld dat de zonnepanelen op eigen grond geplaatst moeten worden, daarnaast ook dat deze grond in gebruik moet zijn als erf. De oppervlakte maat van 100 vierkante meter is extra t.o.v. de standaard oppervlakte van 20 vierkante meter (bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Mini windturbines (ook wel windwokkels genoemd) zijn met een afwijking toegestaan op het dak, waarbij voorwaarden gelden, onder andere dat de as-hoogte maximaal 5 meter boven het hoogste punt van het gebouw of bouwwerk waar de mast op staat uit komt.

Kleine windturbines (ook wel windmolentjes genoemd) staan op de grond en zijn met een afwijking toegestaan in de gebiedstype buitengebied en bedrijventerreinen, zie Bijlage 5 Gebiedstypen. In een woonwijk (gebiedstype woongebieden) is het niet toegestaan om een kleine windturbine op te richten. Om de afwijking vergund te krijgen moet verder aan een aantal andere voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld dat de maximale as-hoogte 30 meter is van de turbine.

In het bestemmingsplan kunnen voorwaardelijke verplichtingen zijn opgenomen (om de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan te waarborgen). Tegelijkertijd kunnen er na vaststelling van het bestemmingsplan redenen zijn waardoor de uitvoering van de voorwaardelijke verplichting niet kan plaatsvinden zoals bij het vaststellen van het bestemmingsplan was beoogd. Of dat door voorschrijdend inzicht een gewijzigde uitvoering noodzakelijk is. Daarom is in het bestemmingsplan de mogelijkheid geboden aan het bevoegd gezag om bij een omgevingsvergunning en onder voorwaarden af te kunnen wijken van een in het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting als daarvoor de noodzaak bestaat.

#### **5.2.3.6 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 wanneer deze afwijkingen acceptabel zijn.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.



## **6 Economische uitvoerbaarheid**

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. Zij neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor haar rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure ook worden doorberekend. Met de gemeente Doetinchem is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn de kosten via de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. Planschade maakt onderdeel uit van de gesloten anterieure overeenkomst. Daarmee blijft eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade voor rekening van initiatiefnemers. Ook kosten die in de openbare ruimte moeten worden gemaakt, als gevolg van deze ontwikkelingen komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voorts zijn er geen twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

## 7 Procedure

### 7.1 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. Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met een aantal instanties. Het resultaat van het vooroverleg is opgenomen in paragraaf 7.2. In paragraaf 7.3 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Deze maken onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

### 7.2 Overleg 3.1.1. Bro

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 26 juli 2022 (2022-009675) laten weten dat de provinciale belangen klimaatadaptatie en woningbouw goed zijn meegewogen in het plan. Omdat het vooroverleg is gevoerd op basis van een nog niet-definitieve stedenbouwkundige/architectonische uitwerking is per mail op 2 november 2022 de definitieve verschijningsvorm van het project gedeeld. Met daarbij de duiding dat de definitieve verschijningsvorm geen invloed heeft op de provinciale belangen. Per mail heeft de provincie Gelderland deze duiding geaccordeerd. Daarmee zijn ook bij de definitieve verschijningsvorm van het project de provinciale belangen goed meegewogen.

#### *Waterschap Rijn en IJssel*

Het waterschap Rijn en IJssel heeft op 31 mei 2021 per mail laten weten dat zij voor de herontwikkeling van de locatie kunnen instemmen met een waterberging van 20 mm. Op 30 juni 2022 heeft het waterschap deze reactie (her) bevestigd. Als uitgangspunt voor de herontwikkeling (sloop en herbouw in een dicht stedelijke ontwikkeling zonder toename verharding) wordt namelijk aangehouden dat er 20 mm waterberging wordt gerealiseerd. Dit wordt gerealiseerd op het dak van de (gedeeltelijk) verdiepte parkeerkelder en vormt een binnentuin.

Op basis van het vooroverleg hebben geen inhoudelijke aanpassingen aan het plan plaatsgevonden.

### 7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 6.2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). Aanvullend daarop het volgende. N.a.v. overleg in 2022 tussen initiatiefnemer en burens aan de noordzijde van de nieuwbouw (Dr. Huber Noodstraat 24 t/m 38) is tussen de nieuwbouw en de burens op het terrein van de ontwikkelaar een pad toegevoegd om o.a. de achtertuinen en technische installaties van de bestaande woningen bereikbaar te houden. Op verzoek van de burens worden de nestkasten die oorspronkelijk gepland waren aan de noordgevel daar niet gemaakt. Afgesproken is dat de gevel in kwestie wordt voorzien van spandraden met "klimhulp" t.b.v. een nader te bepalen type klimplanten. De nestkasten krijgen een plek elders in de gevel van het gebouw. N.a.v. overleg in 2023 met een bewoner van de bestaande woningen aan de noordzijde van de nieuwbouw is het plan aangepast. De meest noordelijke woning op de 1e verdieping is komen te vervallen. Deze woning wordt teruggebracht door een woning toe te voegen op de 4e verdieping. De verbeelding/plankaart is hier op aangepast. Zie ook paragraaf 2.2.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

# **1 Ruimtelijke onderbouwing Dr. Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022**

1 Ruimtelijke onderbouwing Dr. Huber Noodtstraat 38a-42 - 2022

## **1 Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - verkenning integrale duurzaamheid**

1 Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - verkenning integrale duurzaamheid

## **2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologische bureau- en inventariserend veldonderzoek**

2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologische bureau- en inventariserend veldonderzoek

## **3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning**

3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwhistorische en cultuurhistorische verkenning

## **4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwhistorische verkenning Setax-terrein**

4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwhistorische verkenning Setax-terrein

## **5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Briefrapportage waterparagraaf**

5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Briefrapportage waterparagraaf

## **6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofdepositie berekening**

6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofdepositie berekening

## **7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan flora en fauna**

7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan flora en fauna

## **8 Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek**

8 Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek

## **9 Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

9 Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

## **10 Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Doorlatendheidsonderzoek**

10 Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Doorlatendheidsonderzoek

## **11 Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing - Boomeffectanalyse en waardebeoordeling**

11 Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing - Boomeffectanalyse en waardebeoordeling

## **12 Bijlage 12 bij ruimtelijke onderbouwing - Voorontwerp buitenruimte**

12 Bijlage 12 bij ruimtelijke onderbouwing - Voorontwerp buitenruimte

## **13 Bijlage 13 bij ruimtelijke onderbouwing - Aanvullend natuuronderzoek**

13 Bijlage 13 bij ruimtelijke onderbouwing - Aanvullend natuuronderzoek

## **14 Bijlage 14 bij ruimtelijke onderbouwing - Activiteitenplan ontheffing Wnb soortbescherming**

14 Bijlage 14 bij ruimtelijke onderbouwing - Activiteitenplan ontheffing Wnb soortbescherming

## **15 Bijlage 15 bij ruimtelijke onderbouwing - Ontheffing Wnb**

15 Bijlage 15 bij ruimtelijke onderbouwing - Ontheffing Wnb

## **16 Bijlage 16 bij ruimtelijke onderbouwing - bezonningstudie**

16 Bijlage 16 bij ruimtelijke onderbouwing - bezonningstudie