

Beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2014

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

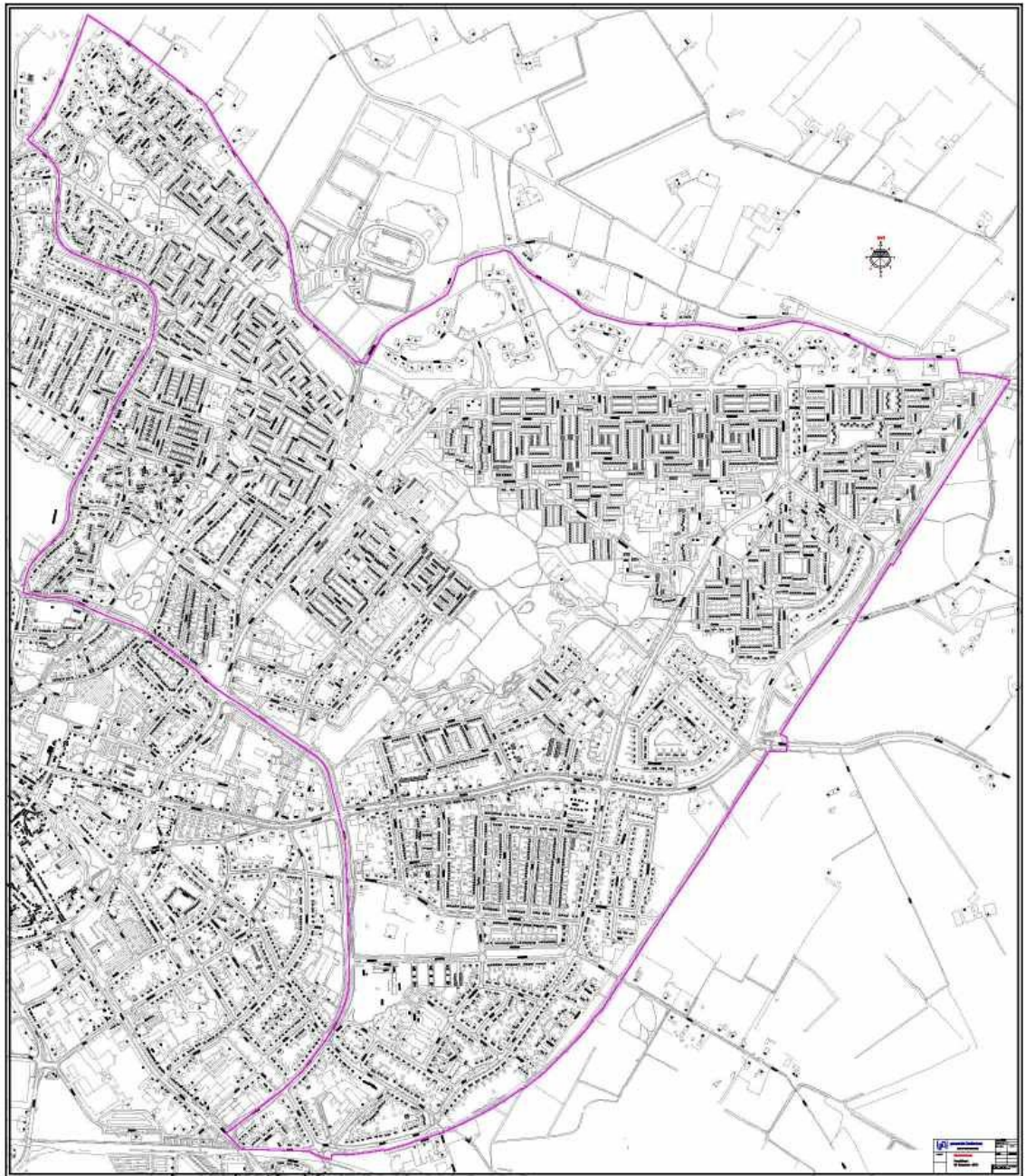
1.1 Aanleiding

Op 6 december 2012 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de beheersverordening 'Noordoost Doetinchem 2012' vastgesteld. Omdat het instrument 'beheersverordening' nieuw is (was) binnen Doetinchem, zal nog een evaluatie plaatsvinden. Vooruitlopend op de evaluatie zijn er 'werkenderwijs' een aantal inhoudelijke punten geconstateerd die niet juist of onduidelijk zijn. Voorliggende beheersverordening 'Noordoost Doetinchem - 2014' is opgesteld om deze onjuistheden / onduidelijkheden te corrigeren. Daarbij gaat het onder andere om het toevoegen van een regeling voor bijbehorende bouwwerken, verduidelijking van enkele begrippen en bouwregels voor volkstuinen. Daarnaast zijn recente aanpassingen van de gemeentelijke standaardregels overgenomen. Een overzicht van alle aanpassingen is weergegeven in bijlage 2 van de toelichting. Voor het overige is de inhoud van de voorliggende beheersverordening gelijk met de beheersverordening uit 2012.

1.2 Verordeningengebied

Het verordeningengebied van deze verordening wordt begrensd door:

- de Haareweg;
- de Velswijkseweg;
- de Bezelhorstweg;
- De Gaarde;
- de Zelhemseweg;
- het fietspad over het oude spoorwegtracé / oostelijke randweg;
- de J.F. Kennedylaan.



het verordeninggebied globaal (paarse lijn)

Een beheersverordening is een beherregeling voor het bestaand gebruik in een gebied met een lage dynamiek. Er worden geen ruimtelijke ontwikkelingen verwacht binnen 10 jaar na vaststelling van de verordening.

In het verordeninggebied zijn een aantal percelen buiten de verordening gehouden. Hier worden op korte termijn wél ontwikkelingen verwacht. Daarom worden deze plekken niet in de verordening opgenomen. Dit zijn:

1. Mackaylaan, deel van de ontwikkeling van Goldewijk voor woningbouw op vrijgekomen locatie van het Ulenhof College.
2. Themanstraat 46, (bestemmingsplan Bezelhorst / IJkenberg 2007, 1e wijziging), de mogelijkheid voor de realisatie van een vrijstaande woning.
3. Tollenstraat 18 - 24, bestemmingsplan Rozengaardsevelde 2004, 1e wijziging.
4. Zuivelweg 180-182, herbestemming woningen.
5. Zuivelweg 188, herontwikkeling terrein met 24 wooneenheden voor licht gehandicapten.
6. Boddens Hosangstraat, twee locaties nabij winkelcentrum Overstegen, ontwikkeling van Ultimo Vastgoed b.v. i.s.m. Sité Woondiensten, bouw van 29 appartementen met detailhandel en dienstverlening.

Deze ontwikkelingen hebben of zullen een eigen procedure doorlopen, via de Wabo of de Wro.

Hoofdstuk 2 De beheersverordening

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving de beheersverordening als instrument en van de uitgangspunten van de beheersverordening. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee - naast de beheersverordening - het ruimtelijke beheer van het verordeninggebied is ingevuld.

2.2 De beheersverordening

2.2.1 Wat is een beheersverordening?

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaand gebruik in een gebied met een lage dynamiek. In het verordeninggebied worden geen ruimtelijke ontwikkelingen verwacht binnen 10 jaar na vaststelling van de verordening .

Het begrip 'bestaand gebruik' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd.

Bestaand gebruik, enge uitleg

Bij bestaand gebruik in enge zin worden alleen de bestaande feitelijk aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief dat wat op basis van verleende vergunningen is toegestaan maar nog niet is gebouwd.

Bestaand gebruik, ruime uitleg

Bij bestaand gebruik in ruime zin wordt het geldende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Hierbij is weer onderscheid mogelijk in een beperkte en een brede variant.

In de beperkte variant wordt het - met het bestemmingsplan in overeenstemming zijnde - bestaande gebruik met de bijbehorende bouwwerken vastgelegd. Hierbij worden ook de opgenomen, al dan niet gerealiseerde, bij recht toegestane uitbreidingsmogelijkheden meegenomen. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbebouwing en uitbreidingen van het hoofdgebouw.

In de brede variant kunnen ook alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen. Waarvoor een afwijking of een bestemmingsplanwijziging nodig is.

In de beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2014 is ervoor gekozen de ruimte die het bestemmingsplan bij recht biedt mee te nemen. Zo is invulling gegeven aan het begrip bestaand gebruik in ruime zin met de beperkte variant. In paragraaf 3.2.1 is dat beschreven en onderbouwd.

2.2.2 Bestanddelen beheersverordening

De Wro geeft niet aan uit welke elementen een beheersverordening moet bestaan. Duidelijk is dat de beheersverordening betrekking heeft op een gebied en regels geeft voor het beheer van dat gebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. Maar de beheersverordening heeft een digitale component en sluit aan bij de digitale opzet van de andere instrumenten uit de Wro.

De beheersverordening bestaat uit:

- een object dat bestaat uit het gebied waarop de verordening betrekking heeft. Dit is op de kaart aangegeven als het verordeninggebied;
- een of meer objecten binnen het gebied, die op de kaart zijn aangegeven als besluit(sub)vlakken;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten binnen het gebied en die gericht zijn op het beheer van het gebied; de regels kunnen gaan over gebruiken, bouwen en aanleggen;
- een toelichting waarin gemotiveerd wordt beschreven:
 - de keuze voor het instrument beheersverordening;
 - waarom er géén ruimtelijke ontwikkelingen worden verwacht;
 - welke onderzoeken hebben plaatsgevonden, etc;
 - uitleg van de regels.

Er is geen sloopverbod opgenomen. Hier is geen reden voor. Ook zijn geen afwijkingsregels opgenomen. Dit past niet bij de keuze voor de beperkte variant, zoals aangegeven in 2.2.1.

Uitgangspunt bij de beheersverordening is het vastleggen van de feitelijk bestaande (legale) situatie. Daar waar sprake is van strijdig gebruik geldt het overgangsrecht een en ander zoals opgenomen in hoofdstuk 4.1 van de regels.

2.2.3 Procedureel

De beheersverordening is een gemeentelijke verordening. In tegenstelling tot een bestemmingsplan of omgevingsvergunning staat tegen de vaststelling van een beheersverordening geen beroep open. De raad kan volgens de wet zonder inspraak en ter visie legging de nieuwe beheersverordeningen vaststellen. Bij de totstandkoming van de oorspronkelijke beheersverordening voor voorliggend gebied is de beheersverordening desondanks als ontwerp twee weken ter inzage gelegd. In die periode is aan eenieder de gelegenheid geboden op de verordening te reageren. Deze mogelijkheid is toen vooral geboden om feitelijke onjuistheden uit de verordening te halen.

Ook voorliggende reparatie is als ontwerp twee weken terinzage gelegd. Ook nu was het doel om feitelijke onjuistheden uit de verordening te halen.

De beheersverordening wordt digitaal vastgesteld tegelijk met de versie op papier. Bij verschil in uitleg is de digitale versie de beslissende.

2.3 Aanvullende ruimtelijke regelingen

De beheersverordening is slechts één van de beschikbare regelingen voor het ruimtelijke beheer van het gebied in het noordoosten van Doetinchem. Het kan niet los worden gezien van de andere regelingen en andere middelen die ook voor het beheer kunnen worden benut. De belangrijkste worden hieronder genoemd. Dit staat los van het vergunningvrij bouwen. Bouwwerken die hieraan voldoen, zijn altijd toegelaten.

2.3.1 Planologisch beleid 2011

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad het Planologisch beleid 2011 vastgesteld. Dit is het ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijgebouwen. Het Planologisch beleid 2011 is verwerkt in de beheersverordening. Het is ook het toetsingskader voor uitbreidingsplannen die niet passen in de beheersverordening.

2.3.2 Kruiemelgevallenregeling

In bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), zijn in artikel 4 de zogenaamde planologische kruiemelgevallen opgenomen. Het gaat onder andere om:

- bijbehorende bouwwerken, die niet vallen onder vergunningvrije bouwwerken;
- infrastructurele - en nutsvoorzieningen;
- gebruiksveranderingen van bouwwerken.

Als het om een planologische kruiemelgeval gaat, kan afgeweken worden van de beheersverordening (of bestemmingsplan). Voor deze buitenplanse afwijking geldt de reguliere voorbereidingsprocedure, paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit betekent dat er een beslistermijn van acht weken geldt na ontvangst van de aanvraag. Nadat de vergunning is verleend, is tegen de vergunning bezwaar en beroep mogelijk.

2.3.3 Omgevingsvergunning met afwijking (uitgebreide procedure)

Het kan zijn dat er in de toekomst toch ontwikkelingen zijn die niet binnen de kruiemelgevallenregeling vallen. De Wabo geeft in paragraaf 3.3 de mogelijkheid om in dat geval van de beheersverordening af te wijken. Er moet dan wel worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor geldt de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Deze procedure heeft een termijn waarin de ontwerpvergunning ter inzage wordt gelegd en iedereen zijn of haar zienswijze kan indienen. De procedure heeft een wettelijke looptijd van 26 weken. Nadat de vergunning is verleend is hiertegen direct beroep mogelijk bij de rechtbank.

2.3.4 Bestemmingsplan

Onvoorziene, toekomstige, ontwikkelingen kunnen ook via een bestemmingsplan toegestaan worden. Hiervoor geldt dan ook een eigen procedure met een eigen ruimtelijke onderbouwing. Deze procedure heeft ook een termijn van 26 weken, waarin het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en iedereen zijn of haar zienswijze kan indienen. Daarna zal de raad het bestemmingsplan vaststellen. Hierna is het mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 3 Verantwoording en uitgangspunten

3.1 Waarom een beheersverordening voor noordoost Doetinchem?

Het noordoosten van Doetinchem bestaat in hoofdzaak uit woongebieden. Er staan zo'n 5.500 woningen. De woonwijken zijn allen na-oorlogs. Er is wel oudere bebouwing aanwezig, vooral langs de historische linten, zoals de Varsseveldseweg.

Vooral langs de Varsseveldseweg is sprake van enige menging van functies, zoals wonen, bedrijven, detailhandel, horeca en dienstverlening. Er is één buurtwinkelcentrum in het verordeninggebied gelegen, winkelcentrum Overstegen. Daarnaast zijn er ook een aantal buurtsteunpunten aanwezig:

- Haareweg/Surinamestraat;
- Mozartlaan;
- Heemskerklaan;
- J F Kennedylaan.

Op andere plaatsen zijn ook (detailhandels)voorzieningen aanwezig, maar dit is dan niet van zodanige omvang dat gesproken kan worden van een buurtsteunpunt.

Ook komen op diverse locaties maatschappelijke voorzieningen voor, met name voor onderwijs.

Sportvoorzieningen en functies verbonden aan cultuur en ontspanning komen ook voor. Het gebied is aan te merken als laag dynamisch. Ontwikkelingen vinden er de komende tien jaar nauwelijks plaats.

Slechts op zes locaties zijn ontwikkelingen aan de orde, die buiten deze verordening zijn gehouden. Dit omdat ontwikkelingen niet thuis horen in een beheersverordening. Deze locaties zijn in paragraaf 1.2 toegelicht.

Om de bestaande kwaliteit van de woonwijken te behouden is de beheersverordening ingezet. De beheersverordening is voor dit doel het geschikte instrument, omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven. De gemeente zet daar waar nodig aanvullende regelingen in (zoals uitgelegd in paragraaf 2.3) om het gebied niet op slot te zetten en af en toe binnen het beheer van het gebied aanvaardbare ontwikkelingen mogelijk te maken.

3.2 Uitgangspunten

De beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2014 is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

7. het beheer van de bestaande situatie;
8. handhaven van de bouw- en gebruiksmogelijkheden bij recht die nu in de bestemmingsplannen zijn geregeld, voor zover passend binnen de grenzen van het instrument beheersverordening;
9. afwijkingen die niet passen in de beheersverordening mogelijk toestaan met een ruimtelijke regeling als aangegeven in paragraaf 2.3.

3.2.1 Beheer van de bestaande situatie

Het beheer van de bestaande situatie vormt de basis van deze beheersverordening. Dit leidt ertoe dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden. De bestaande kwaliteit van het woon(-en gedeeltelijk) werkgebied wordt zo behouden.

In 2.1.1 in de regels van deze verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen dat zowel voor gebruik als bouwen de bestaande legale situatie ook de toegestane situatie is. De bestaande situatie bestaat uit gebruik en bouwen:

- gebruik: het gebruik van gebouwen en gronden zoals aanwezig op het moment dat de verordening wordt vastgesteld; voor zover dit gebruik strijdig is met het ervoor geldende bestemmingsplan, valt dit gebruik niet onder het begrip bestaand gebruik.
- bouwen (bestaande bouwwerken): bouwwerken die volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd (ofwel vergunningvrij, ofwel op basis van een vergunning), of nog legaal kunnen worden gebouwd (op grond van een nog niet benutte vergunning).

Bij de beheersverordening is de bestaande situatie op de volgende manier bepaald:

- de geldende bestemmingsplannen;
- informatie afkomstig uit de WOZ-database;
- luchtfoto's van de gemeente Doetinchem;
- gemeentelijk vergunningenarchief.

Deze informatie heeft geleid tot het vastleggen van de bestaande situatie in de volgende bijlagen van deze toelichting en regels:

- kaart hoofdfuncties, zie bijlage Functiekaart van de regels;
- lijst met andere functies, niet de hoofdfunctie wonen, zie bijlage 1 Overzicht andere functies van de toelichting.

Bij een aanvraag om omgevingsvergunningen en in handhavingzaken zijn deze bronnen ook te raadplegen.

Kaart hoofdfuncties

Aan de hand van de functiekaart, bijlage 4 Functiekaart van de regels, is het bestaand gebruik te zien via de functie die aangegeven is. Deze omschrijving van de hoofdfuncties sluit aan op de namen van bestemmingen bij bestemmingsplannen. Als op deze kaart bebouwing geen functie heeft gekregen, dan betekent dit dat sprake is van openbaar toegankelijk gebied en dat de basisregel van de beheersverordening geldt, artikel 3.1. Dit regelt het bestaande gebruik. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij trafo's en bij garageboxen.

Lijst met andere functies, niet de hoofdfunctie wonen

In bijlage 1 Overzicht andere functies van deze toelichting is een lijst opgenomen waarin per adres is aangegeven welke functie(s) hier voorkomen. Alle adressen die op de functiekaart de hoofdfunctie 'wonen' hebben gekregen komen niet in deze lijst voor. De functie 'wonen' komt wel in deze lijst voor, als onderdeel van een hoofdfunctie. Ook is aangegeven welk bebouwingspercentage en goot- of bouwhoogte geldt. Deze normen zijn afgeleid van het laatst geldende bestemmingsplan voor die locatie. Deze maatvoering is het uitgangspunt maatgevend voor vergunningaanvragen voor bouwplannen.

3.2.2 Afstemming op het geldende planologische regime

Één van de uitgangspunten van de beheersverordening is om de planologische ruimte bij recht die de geldende bestemmingsplannen kent - zo mogelijk - te behouden. Hiervoor is een vergelijking gemaakt tussen de bestaande situatie (aanwezige bebouwing en functies) en wat het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt. Daarna zijn twee afwegingen gemaakt:

1. deze ruimte wel of niet in de beheersverordening opnemen, ook gelet op de mogelijkheid om één en ander via de aanvullende regelingen mogelijk te maken;
2. bij opname in de beheersverordening, hoe deze ruimte in de beheersverordening wordt opgenomen.

Bij de beoordeling van de verschillen tussen de bestaande situatie en de geldende plannen, is het volgende onderscheid gemaakt:

- de hoofdfunctie wonen;
- de andere hoofdfuncties, zoals maatschappelijk, detailhandel, bedrijven, etcetera. Dit is in sommige gevallen gecombineerd met de functie wonen.

Wonen

Deze hoofdfunctie is de meest voorkomende functie. Hiervoor geldt in het hele verordeninggebied dat de bij recht toegelaten bouw- en gebruiksregels uit de bestemmingsplannen zoveel mogelijk één op één zijn doorvertaald. Dit staat in 2.1.1 Bestaand gebruik en 2.1.2 Wonen van de regels.

Als er sprake is van vervanging van een woning ter plaatse van een bestaande woning, dan kan bij het bouwplan voor de nieuwe woning meteen de ruimte voor vergroting van de woning meegenomen worden. Men hoeft dan dus niet eerst een woning te bouwen die gelijk is aan de bestaande woning en later een uitbreidingsplan aan te vragen.

De afwijkingsregels uit de bestemmingsplannen zijn niet in de verordening in regels vertaald. Dit is niet mogelijk zie, paragraaf 2.2 en 2.3. Als iemand gebruik wil maken van een van deze mogelijkheden, dan kan dit meestal via één van de andere ruimtelijke regelingen, zoals de kruimelgevallenregeling in het Bor. Het toetsingskader is dan het geldende planologische beleid. Op dit moment is dat het Planologisch beleid 2011.

In het gebied zijn negen woonwagenstandplaatsen aanwezig. Drie zijn gelegen aan de Horstingstraat 32, 34 en 36 en zes aan de Anna Blamanstraat, huisnummers 1, 3, 5, 7, 9 en 11. Deze vallen onder de algemene regel, zoals opgenomen in 2.1.1 van de regels.

De aanwezige garageboxen/bergingen zijn op de functiekaart niet specifiek benoemd. Ook deze vallen onder de algemene regel, zoals opgenomen in 2.1.1 van de regels.

Andere hoofdfuncties

Voor de andere hoofdfuncties in het verordeninggebied geldt min of meer hetzelfde. Als het college dat wenst kan ook hier de kruimelgevallenregeling worden toegepast.

In de geldende bestemmingsplannen is voor de meeste hoofdfuncties - niet wonen - een goot- en bouwhoogte en ook bebouwingspercentage geregeld. Deze staan in "bijlage 3 Overzicht bebouwingspercentage en toegestane goothoogte en bouwhoogte bij andere functies" van de regels. Dit is de basis voor het toepassen van herbouw en/of uitbreiding van een functie. Verandering van het gebruik is toegestaan, voor zover het past binnen de hoofdfunctie. Voor veranderingen in de hoofdfunctie Bedrijf is een koppeling aangebracht met een bedrijvenlijst (bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten bij de hoofdfunctie Bedrijf). Voor de wijze van lezen van deze bedrijvenlijst is een uitgebreide uitleg te vinden in het brondocument van de bedrijvenlijst.

Openbaar toegankelijk gebied

Speciale aandacht gaat uit naar het openbaar toegankelijk gebied. Dit heeft betrekking op alle wegen, pleinen, fiets- en voetpaden. Maar ook op kleine groenvoorzieningen en structureel groen tot een natuurpark. Al deze gronden vallen onder het openbaar toegankelijk gebied.

De beheersverordening legt de bestaande situatie vast. Maar het is niet de bedoeling de aanwezige dynamiek in de openbare ruimte weg te nemen. Zo moet het mogelijk blijven om bepaalde functies uit te wisselen of wijzigingen aan te brengen. Denk aan verbreding of versmalling van wegen, stoepen, fietspaden en dergelijke. Gebaseerd op de Doetinchemse standaard voor bestemmingsplannen biedt de verordening enige flexibiliteit voor de inrichting van het openbaar gebied. Maar dit gaat niet zover dat wegen kunnen worden veranderd of verlegd waardoor de Wet geluidhinder van toepassing is ('reconstructie' in het kader van die wet) of het structurele groen kan worden aangetast.

Voor structureel groen kent de beheersverordening een beschermende regeling. Dit groen, inclusief aanwezige waterpartijen en waterstromen, is met een kaart aan de regels gekoppeld. Bescherming van deze groenelementen zorgt voor het behoud van een aantrekkelijke groene verblijfsruimte die de gemeente nastreeft, onder meer voor extensieve dagrecreatie en natuurontwikkeling. Afbreuk van dit structurele groen zou de kwaliteit van het gebied aantasten.

Verbod dak en thuislozenvoorzieningen

In 2013 is door de gemeenteraad de parapluziening voor 'Verbod dak- en thuislozenvoorzieningen' vastgesteld. Deze parapluziening ziet tot op het verbieden van 24-uurs voorzieningen voor dak- en thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden. In de beheersverordening is dit specifieke verbruik ook verboden. De afwijkingsregels uit de parapluziening die het mogelijk maken om onder voorwaarden toch en dergelijke voorziening te realiseren, zijn niet in de verordening in regels vertaald. Dit is niet mogelijk zie, paragraaf 2.2 en 2.3. Indien het gemeentebestuur een dergelijke voorziening toch mogelijk wil maken, dan kan dit meestal via één van de andere ruimtelijke regelingen, zoals de kruimelgevallenregeling in het Bor. Het toetsingskader zijn dan de eisen die aan het toestaan zijn gekoppeld zoals vermeld in de bewuste parapluziening.

3.2.3 Inpassing van de gemeentelijke standaard

De afgelopen jaren heeft de gemeente een standaard voor bestemmingsplannen ontwikkeld. Deze is ook te gebruiken bij andere ruimtelijke besluiten, zoals de beheersverordening. Het doel van de standaard is een gelijklopende regeling voor veelvoorkomende ruimtelijke aspecten binnen de gemeente. Deze gaat onder meer over:

- begripsbepalingen;
- de wijze van meten;
- flexibiliteitsregelingen, zoals regels voor bebouwing en beroep/bedrijf aan huis;
- een regeling van het openbare gebied, zoals wegen, parken, water, etc.

In de afgelopen jaren zijn de gebieden in het kader van actualisatie van bestemmingsplannen al wel voorzien van een modernere regeling. Dit zijn echter niet allemaal plannen gebaseerd op de Wro, maar ook op de (oude) WRO. Daarnaast heeft de gemeentelijke standaard recent zijn laatste vorm gekregen. Met het oog op de rechtsgelijkheid is de gemeentelijke standaard - voor zover mogelijk - in de beheersverordening toegepast.

Voor het bepalen van de voorgevel is het begrip 'voorgevel' in de regels opgenomen. Als een woning, of ander gebouw, op een hoek van twee wegen staat, dan kan er sprake zijn van twee voorgevels. Dit is alleen het geval als de zijgevel gericht is op een hoofdonthutingsweg. De hoofdonthutingswegen in of grenzend aan het verordeninggebied zijn:

- Terborgseweg;
- J. F. Kennedylaan;
- Varsseveldseweg;
- Haareweg;
- Velswijkseweg;
- Rozengaardseweg;
- Bilderdijkstraat;
- Bevrijdingsstraat;
- Boddens Hosangstraat;
- Normandiëstraat.

3.2.4 Aanpassingen ten opzichte van voorgaande beheersverordening

In gemeente Doetinchem zijn recent een drietal beheersverordeningen vastgesteld, te weten:

- Noordoost Doetinchem - 2012;
- Beheersverordening bedrijventerreinen Wijnbergen, De Huet, Keppelseweg en Hamburgerbroek - 2013;
- Beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2013;

Zoals aangegeven is (was) het instrument 'beheersverordening' nieuw binnen Doetinchem. Daarom zal een evaluatie van dit instrument plaatsvinden. Vooruitlopend op de evaluatie zijn er 'werkenderwijs' een aantal inhoudelijke punten geconstateerd die niet juist of onduidelijk zijn. Daarom is voor alle drie de beheersverordeningen een 'reparatie' uitgevoerd.

De doorgevoerde aanpassingen zijn opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Voor het overige is de inhoud van de voorliggende beheersverordening gelijk met de beheersverordeningen uit 2012 en 2013.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

In dit hoofdstuk vindt toetsing plaats aan beleids- en omgevingsaspecten. De conclusie is dat deze aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

4.1 Beleidsaspecten

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn. Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening, is uitsluitend stil gestaan bij beleid dat eventuele consequenties voor de beheersverordening kan of moet hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situaties is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk.

Deze werkwijze leidt tot de conclusie dat het rijks- en provinciale beleid de beheersverordening niet in de weg staat. Er moet wel stil worden gestaan bij gemeentelijk beleid.

4.1.1 Planologisch beleid 2011

Dit gemeentelijke beleid is eerder in deze toelichting al aan de orde gekomen, in paragraaf 2.3.1. Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen zullen aan dit beleid getoetst worden, als ze niet passen in de regels van de verordening.

4.1.2 Welstandsnota

Aanvragen voor omgevingsvergunningen voor bouwen zullen aan de in deze nota genoemde kenmerken en criteria worden getoetst. In het overgrote deel van het verordeninggebied gelden minimale welstandseisen. De welstandscommissie speelt dan bij de welstandsbeoordeling geen rol.

4.2 Omgevingsaspecten

Voorafgaand aan de keuze voor de inzet van de beheersverordening heeft een scan plaatsgevonden van relevante omgevingsaspecten in het verordeninggebied. Dit onderzoek was beperkt van aard, omdat de beheersverordening gericht is op instandhouding van de bestaande situatie.

4.2.1 Cultuurhistorie

De cultuurhistorie is in Doetinchem vastgelegd in de structuurvisie "Doetinchem, cultuurhistorierijk!" (vastgesteld 3 november 2008) en de Erfgoedverordening gemeente Doetinchem 2011 (vastgesteld 8 december 2011). In het verordeninggebied zijn diverse panden aanwezig die geïnventariseerd zijn als cultuurhistorisch waardevol (rapport "Cultuurhistorische verkenning woonwijken Doetinchem (1940 - 1965)", maart 2010). Het bestaande gebruik kan gewoon voortgezet worden. Een specifieke regeling voor deze bebouwing is niet nodig.

De archeologische verwachtingswaarden zijn in de gemeente vastgelegd in de archeologische beleidskaart. Deze verwachtingen zijn in de verordening vertaald naar een beschermende regeling via afzonderlijke besluitsubvlakken. De regels zijn gebaseerd op de nieuwe verdeling van de beschermingsniveaus, zoals aangegeven in de nota "Archeologie met beleid. Afwegingskader voor archeologiebeleid in de Regio Achterhoek" (vastgesteld door de raad op 25 april 2013)

4.2.2 Andere omgevingsaspecten

Er is geen onderzoek verricht naar de bodemkwaliteit en de aanwezige flora en fauna. Deze aspecten zijn alleen relevant als er nieuwe ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. De beheersverordening biedt hier geen ruimte voor. In het geval van sloop- of bouwwerkzaamheden, moet voor de bodemkwaliteit en de beschermde soorten uit de Flora- en faunawet in het kader van de omgevingsvergunning alsnog het benodigde onderzoek worden verricht. Ook bij afgraven of afvoeren van grond, moet aan de regels uit het Besluit bodemkwaliteit en de Wet bodembescherming worden voldaan.

Er worden in het gebied geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan. Ook is uitgesloten dat bij veranderingen in het openbaar toegankelijk gebied herinrichting van wegen plaats kan vinden die in de zin van de Wet geluidhinder aan te merken zijn als reconstructie.

Er zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Nader onderzoek is voor dit aspect dus ook niet nodig.

De bescherming van geluidgevoelige objecten in verband met het industrielawaai van Hamburgerbroek is geregeld in een afzonderlijk besluitsubvlak.

Ecologische verbindingen, straalpaden en luchtkwaliteit spelen geen rol in het verordeninggebied.

De conclusie is dat geen van de genoemde omgevingsaspecten in het gebied aanleiding geeft tot het treffen van maatregelen. De bestaande situatie wordt gehandhaafd en er wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving.

Regels

Hoofdstuk I Inleidende regels

1.1. Begrippen

1.1.1 verordening

de beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2014 van de gemeente Doetinchem;

1.1.2 verordeninggebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, 'besluitvlak 1', vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R05KE006A-0002 met bijbehorende bestanden;

1.1.3 aan huis gebonden bedrijf

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

1.1.4 aan huis gebonden beroep

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

1.1.5 achtererfgebied

erf achter de met het aangrenzende openbaar toegankelijk gebied evenwijdig gelegen lijn, die het hoofdgebouw raakt:

- a. aan een niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op 1 m achter het snijpunt met de voorgevel, en,
- b. aan een naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevel, op het snijpunt met de achtergevel.

1.1.6 archeologisch deskundige

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

1.1.7 archeologische verwachting

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

1.1.8 archeologische waarde

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

1.1.9 archeologisch monument

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

1.1.10 archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.1.11 bebouwing

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

1.1.12 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;

1.1.13 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.1.14 bedrijfswoning (dienstwoning)

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

1.1.15 besluitsubvlak

een geometrisch bepaald vlak of een figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waarvoor ingevolge deze verordening nadere regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik van deze gronden;

1.1.16 bestaand gebruik

het bestaande legaal tot stand gekomen of op grond van een vergunning toegestaan maar nog niet gerealiseerd gebruik van gronden en die bouwwerken, zoals aanwezig op het moment van de vaststelling van de verordening;

daaronder valt niet het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

1.1.17 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; met het volgende onderscheid:

- a. **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;

b. vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.1.18 bouwen

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

1.1.19 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;

1.1.20 bouwperceel

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

1.1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.1.22 braakliggend terrein

Een terrein dat ten tijde van het kracht worden van de verordening:

- a. voorzien is van een eigen adres en/of aan te merken is als een zelfstandig kadastraal perceel én
- b. op basis van het voorgaande planologische regime aantoonbaar beoogd is voor zelfstandige bebouwing;

1.1.23 detailhandel

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

1.1.24 dienstverlening

hulp die een persoon, instantie of onderneming bedrijfsmatig biedt aan de klant;

1.1.25 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 het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.1.26 erker

een erker of een uitgebouwd venster is een in plattegrond rechthoekige, 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);

1.1.27 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;

1.1.28 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;

1.1.29 gebouw

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

1.1.30 gebiedsontsluitingsweg

een weg die een functie heeft voor afwikkelen en uitwisselen van verkeer en zorgt voor de ontsluiting tussen dorpen en wijken onderling en tussen dorp en snelweg als bedoeld in het gemeentelijke wegen-categoriseringsplan;

1.1.31 gebruik

gebruik in de meest ruime zin van het woord, dus ook bouwen;

1.1.32 geluidsgevoelig object

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.1.33 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;

1.1.34 grondgebonden woning

een woning die direct met de grond is verbonden, en die niet als een woonwagen is aan te merken, of de onderste laag van gestapelde woningen die op maaiveldhoogte ligt;

1.1.35 hoofdgebouw

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

1.1.36 horeca categorie 1

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 1 begrepen:

- a. dagzaak: een horecabedrijf dat is ingericht op het nuttigen van koffie, thee, frisdranken, kleine maaltijden en dergelijke, zoals een dag-, eet- of grand café, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- b. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- c. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- d. restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- e. snackbar/cafetaria: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

1.1.37 horeca categorie 2

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken waarbij het doen beluisteren van muziek een wezenlijk onderdeel vormt; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 2 begrepen:

- a. (nacht)bar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- b. café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- c. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

1.1.38 horeca categorie 3

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 3 begrepen:

- a. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en vergaderingen waarbij consumpties, kleine etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;
- b. congrescentrum: een bedrijf waarin ten minste één grote zaal is voor het houden van bijeenkomsten al dan niet met aanwezigheid een cateringbedrijf voor alle eten en drinken voor de bezoekers zorg draagt;

1.1.39 instellingen voor cultuur en ontspanning

culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan;

1.1.40 inwoning

vorm van huistesting in een bestaande woning en/of de bijbehorende bouwwerken, dat op grond van de verordening bij recht is toegestaan.

1.1.41 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of alleen in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder congres- en vergaderaccommodatie;

1.1.42 kantoor- of praktijkruimte aan huis

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

1.1.43 kwetsbaar object

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

1.1.44 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.1.45 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.1.46 mogelijkheden voor ontmoeting

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

1.1.47 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 gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.1.48 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.1.49 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 maaiveld 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).

1.1.50 (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;

1.1.51 seksinrichting

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

onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

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

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

1.1.52 straatmeubilair

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

1.1.53 thuisprostitutie

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

1.1.54 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;

1.1.55 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.1.56 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.1.57 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. Bij gebouwen met een verspringende voorgevel is het deel van de gevel dat het dichtst bij de openbare weg ligt bepalend. Bij gebouwen waarvan een zijgevel aan een gebiedsontsluitingsweg ligt, is sprake van twee voorgevels. In alle gevallen worden ondergeschikte bouwdelen niet meegerekend;

1.1.58 vrij beroep

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

1.1.59 vrije beroepsbeoefenaar

iemand die wordt ingehuurd om zijn/haar individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten;

1.1.60 woning

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

1.1.61 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.1.62 woonwagen

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

1.1.63 zorgwoning 1

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig hebben;

1.2. Wijze van meten**1.2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens**

de kortste afstand tussen enig punt van een bouwwerk en een perceelsgrens;

1.2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

1.2.3 de breedte van een bouwwerk

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur, als de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, moet het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

1.2.4 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;

1.2.5 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;

1.2.6 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;

1.2.7 de vloeroppervlakte van een woning

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, binnenwerks gemeten; hieronder vallen ook keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, zolders en vlieringen welke gebruikt worden als berging, en inbandige of aangebouwde bergingen die op grond van de beheersverordening verbouwd mogen worden tot woonruimte.

Hoofdstuk 2 Gebiedsregels**2.1. Gebruiksregels****2.1.1 Bestaand gebruik**

- a. De in het verordeninggebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik waarbij de hoofdfuncties zijn aangegeven in bijlage 4 Functiekaart;
- b. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde plek waarbij de gebruiksregels gelden als beschreven in 2.1.2, 2.1.3 of 2.1.4;
- c. voor braakliggende terreinen gelden voor nieuwbouw de gebruiksregels voor de van toepassing zijnde hoofdfunctie, als beschreven in 2.1.2, 2.1.3 of 2.1.4.

2.1.2 Wonen*2.1.2.1 Hoofdgebouwen***2.1.2.1.1 Grondgebonden woningen**

In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 is het toegestaan om grondgebonden woningen te veranderen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. een uitbreiding mag niet vóór de voorgevel plaats vinden;
- b. de diepte van het hoofdgebouw mag:
 1. bij vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen maximaal 15 m zijn;
 2. bij aaneengebouwde woningen maximaal 13 m zijn;
- c. de afstand tussen het hoofdgebouw en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 m zijn, met uitzondering van
 1. besluitsubvlak '1', hier geldt een maximale goothoogte van 4 m;
 2. besluitsubvlak '4', hier geldt een minimale goothoogte van 5 m;

3. besluitsubvlak '5', hier geldt een maximale goothoogte van 3,5 m;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 10 m zijn, met uitzondering van
 1. besluitsubvlak '1', hier geldt een maximale bouwhoogte van 4 m;
 2. besluitsubvlak '4', hier geldt een maximale bouwhoogte van 6 m;
 3. besluitsubvlak '11', hier geldt een maximale bouwhoogte van 6 m;
- f. de afstand van een zijgevel tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m; als het bouwperceel grenst aan openbaar toegankelijk gebied moet de afstand minimaal 2 m bedragen; als de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minder is dan de hiervoor gestelde maten, dan geldt deze bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens als minimale maat.
- g. ter plaatse van besluitsubvlak '4' mag op de woning van een opbouw (3e bouwlaag) worden gebouwd met een maximale hoogte van 3,2 m, die plat moet worden afgedekt. Deze opbouw moet ten opzichte van de voorgevel exact 1 meter terugliggen en ten opzichte van de achtergevel ten minste 2,5 m. De breedte van de opbouw moet de volledige breedte van de woning beslaan.

2.1.2.1.2 Gestapelde woningen

In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 is het toegestaan om gestapelde woningen te veranderen, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. een uitbreiding mag niet vóór de voorgevel plaats vinden;
- b. de diepte van het hoofdgebouw mag niet meer zijn dan de bestaande diepte;
- c. de goothoogte als volgt is:
 1. besluitsubvlak '2', hier geldt een minimale goothoogte van 9 m;
 2. besluitsubvlak '3', hier geldt een minimale goothoogte van 14 m;
 3. besluitsubvlak '6' en '7', hier geldt een minimale goothoogte van 8 m;
 4. besluitsubvlak '8', hier geldt een minimale goothoogte van 11 m;
 5. besluitsubvlak '9', hier geldt een minimale goothoogte van 13 m;
 6. besluitsubvlak '10', hier geldt een maximale goothoogte van 12 m;
 7. besluitsubvlak '12', hier geldt een minimale goothoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 11,5 m;
 8. besluitsubvlak '13', hier geldt een minimale goothoogte van 12 m en een maximale goothoogte van 13,5 m;
 9. besluitsubvlak '14', hier geldt een minimale goothoogte van 8 m en een maximale goothoogte van 13,5 m;
- d. de bouwhoogte als volgt is:
 1. besluitsubvlak '2' en '9', hier geldt een maximale bouwhoogte van 14 m;
 2. besluitsubvlak '3', hier geldt een maximale bouwhoogte van 25 m;
 3. besluitsubvlak '6' en '10', hier geldt een maximale bouwhoogte van 12 m;
 4. besluitsubvlak '7', hier geldt een maximale bouwhoogte van 16,5 m;
 5. besluitsubvlak '8', hier geldt een maximale bouwhoogte van 13 m;

2.1.2.1.3 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 is het toegestaan om bij grondgebonden woningen onder de hierna genoemde voorwaarden bijbehorende bouwwerken te bouwen en/of te veranderen:

- a. bijbehorende bouwwerken *algemeen*:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
 2. niet meer dan 50% van het achtererfgebied mag worden bebouwd; als het bouwperceel grenst aan openbaar toegankelijk gebied hoort hier ook het voorerfgebied bij dat gelegen is aan de zijkant van de woning, gerekend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 3. als de bouw mogelijkheden van het hoofdgebouw niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, uitsluitend op de plek waar een hoofdgebouw mag worden gerealiseerd en zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlakenorm;
 4. bijbehorende bouwwerken mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
 5. bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrenzen worden gebouwd;
 6. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 7. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;

8. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen;
- b. erkers en toegangspartijen:
 1. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen, waarbij de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. de breedte mag maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning bedragen;
 3. de diepte mag maximaal 1,50 m bedragen;
 - c. overkappingen in het voorerfgebied:
 1. de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen;
 2. het voorerfgebied waar de overkapping wordt gebouwd mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
 3. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm; als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
 4. de bouwhoogte mag maximaal 3,5 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
 5. de overkapping mag maximaal aan drie zijden gesloten zijn met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

2.1.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

2.1.2.2.1 Overige bouwwerken in het voorerfgebied

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

2.1.2.2.2 Overige bouwwerken in het achtererfgebied

- 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.

2.1.2.3 Gebruik

2.1.2.3.1 Aan huis gebonden bedrijf of beroep en escortbedrijf.

In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 is het toegestaan om een woning inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken ook te gebruiken voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep of een escortbedrijf onder de voorwaarde dat:

1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
2. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
3. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
4. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
5. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
6. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden bedrijven en beroepen;
7. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
8. geen detailhandel mag plaatsvinden behoudens:
 - a. internetverkoop (internetwinkels)

- b. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
9. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
 10. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
 11. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, dus niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
 12. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, dus primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
 13. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
 14. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
 15. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

2.1.2.3.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 is het toegestaan om aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen te gebruiken voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De *laatstgenoemde* afstandsnorm geldt niet als de bijbehorende woning op minder dan 8 m ligt; in dat geval is de bestaande afstand tussen woning en achterste perceelsgrens maatgevend.

2.1.3 Andere functies

2.1.3.1 Bouwwerken

In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 is het toegestaan om de bouwwerken voor hoofdfuncties bedrijf, detailhandel, horeca, kantoor, recreatie, sport, cultuur en ontspanning, dienstverlening en maatschappelijk, onder de hierna genoemde voorwaarden te veranderen.

2.1.3.1.1 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken

1. een uitbreiding mag niet vóór de voorgevel plaats vinden;
2. het bebouwingspercentage en hoogtenormen die zijn opgenomen in bijlage 3 Overzicht bebouwingspercentage en toegestane goothoogte en bouwhoogte bij andere functies gelden.

2.1.3.1.2 Woningen, bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Hiervoor gelden de regels opgenomen in paragraaf 2.1.2 Wonen.

2.1.3.1.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde in het voorerfgebied (overige bouwwerken)

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

2.1.3.1.4 Bouwwerken geen gebouwszijnde in het achtererfgebied (overige bouwwerken)

1. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
2. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 - a. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 - b. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 - c. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
 - d. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 2.1.3.1.1 sub 2 bedragen; als een bouwwerk vóór 0,5 m van (het verlengde van) de voorgevel wordt geplaatst, mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen.

2.1.3.1.5 Volkstuinen

In afwijking van 2.1.3.1.3 en 2.1.4.1.4 gelden voor volkstuinen de volgende voorwaarden:

1. per volkstuin zijn maximaal twee gebouwen toegelaten in de vorm van een berging en/of een kweekkasje;
2. per volkstuin mag maximaal 10 m² bebouwd worden, met dien verstande dat het bebouwingspercentage per volkstuin niet meer mag bedragen dan 5%.
3. de bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen.
4. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals teeltondersteunende constructies, geldt een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

2.1.3.2 Gebruik

2.1.3.2.1 Kinderopvang bij sport

a. in aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 sub a mogen, voor zover het de hoofdfunctie sport betreft, de in het verordeningsgebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken ook worden gebruikt voor kinderopvang;

2.1.3.2.2 Wijziging gebruik

In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 kan het bestaande gebruik worden gewijzigd, op voorwaarde dat:

- geen verandering plaatsvindt van de hoofdfunctie die is vastgelegd in de hoofdfunctiekaart (bijlage 4 Functiekaart);
- een wijziging van de bedrijven alleen mogelijk is naar een ander bedrijfstype met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uit dezelfde bedrijfscategorie of lager in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten bij de hoofdfunctie Bedrijf);
- het aantal woningen niet toeneemt;
- een wijziging van horeca-voorzieningen alleen mogelijk is binnen de categorie waartoe de bestaande voorziening hoort (horeca categorie 1, 2 of 3);
- een wijziging van de maatschappelijke voorzieningen niet mogelijk is naar een voorziening voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.

2.1.4 Openbaar toegankelijk gebied

2.1.4.1 Openbaar toegankelijk gebied

In aanvulling op het bepaalde in paragraaf 2.1.1 is het toegestaan om het openbaar toegankelijk gebied te gebruiken voor (rij)wegen, fiets- en wandelpaden, mogelijkheden voor ontmoeting, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, straatmeubilair, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterlopen, waterberging, *waterinfiltratievoorzieningen*, geluidwerende voorzieningen, reclame-uitingen en kunstobjecten, met dien verstande dat:

- het openbaar toegankelijk gebied niet zodanig mag worden gewijzigd dat er sprake is van een reconstructie van wegen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
- het openbaar toegankelijk gebied dat is aangemerkt als structureel groen (bijlage 6 Structureel Groen), niet mag worden gebruikt voor (rij)wegen, parkeervoorzieningen en mogelijkheden voor ontmoeting;
- activiteiten in het kader van 'mogelijkheden voor ontmoeting' moeten passen in het gemeentelijk terrassen-, standplaatsen- of evenementenbeleid, met dien verstande dat evenementen maximaal vijftien dagen mogen duren (inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen voor het evenement);

2.2. Specifieke regels

2.2.1 Archeologische verwachting

Ter plaatse van besluitsubvlakken 'Archeologische verwachting - 1', 'Archeologische verwachting - 2', 'Archeologische verwachting - 3' en 'Archeologische verwachting - 4' moet rekening gehouden worden met het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

2.2.1.1 Gebruik

2.2.1.1.1 Archeologisch rapport

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² (besluitsubvlakken 'Archeologische verwachting - 1' en 'Archeologische verwachting - 2'), 1000 m² (besluitsubvlak 'Archeologische verwachting - 3') of 5000 m² (besluitsubvlak 'Archeologische verwachting - 4') moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- als uit sub 1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden voor een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
3. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het bevoegde gezag kan de onder sub 2 genoemde voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden.

2.2.1.1.2 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunningaanvraag als bedoeld in paragraaf 2.2.1.1.1 sub 1, winnen zij advies in bij een archeologische deskundige.

2.2.1.1.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder paragraaf 2.2.1.1.1 sub 1 geldt niet als:

1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
2. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² (besluitsubvlakken 'Archeologische verwachting - 1' en 'Archeologische verwachting - 2'), 1000 m² (besluitsubvlak 'Archeologische verwachting - 3') of 5000 m² (besluitsubvlak 'Archeologische verwachting - 4') wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
3. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

2.2.1.2 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in paragraaf 2.2.1.1, nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

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

2.2.1.3.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het ophogen van de bodem met meer dan 1m;
2. grondwerkzaamheden, waartoe wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput, waarbij per besluitsubvlak de volgende ondergrenzen gelden;

<i>besluitsubvlak</i>	<i>dieper dan</i>	<i>oppervlakte meer dan</i>
'Archeologische verwachting - 1'	0,4 m	250 m ²
'Archeologische verwachting - 2'	0,3 m	250 m ²
'Archeologische verwachting - 3'	0,3 m	1000 m ²
'Archeologische verwachting - 4'	0,3 m	5000 m ²

3. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
4. het verlagen van het waterpeil;
5. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
6. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
7. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
8. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

2.2.1.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder paragraaf 2.2.1.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
2. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale gebruik;
3. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
4. voor het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem indien de gronden zijn gelegen besluitsubvalk 'Archeologische verwachting 4'.
5. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van de beheersverordening een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
6. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

2.2.1.3.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder paragraaf 2.2.1.3.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

1. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast. Dit moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daar aanleiding voor geeft, moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaatsvinden;
2. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld.

2.2.1.3.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften opnemen, waaronder:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

2.2.1.3.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in paragraaf 2.2.1.3.1 wint zij advies in bij een archeologische deskundige.

2.2.2 Geluidzone industrielawaai

2.2.2.1 Algemeen

Ter plaatse van besluitsubvlak 'Geluidzone industrielawaai' mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd.

2.2.2.2 Specifieke regels

Het onder 2.2.2.1 opgenomen verbod geldt niet als blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrie-terrein op de gevel van geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder, dan wel een verkregen hogere waarde.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

3.1. 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.

3.2. Algemene gebiedsregels

3.2.1 Verboden gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de verordening. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan (het gebruik als):
 1. voorziening voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;

2. het hebben van een (extra) zelfstandige woning of afhankelijke woonruimte in een bijbehorend bouwwerk;
 3. het gebruiken van één of meer bouwwerken in een volkstuin ten behoeve van permanente bewoning;
 4. staan- en/of ligplaats voor wagens en/of onderkomens;
 5. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 6. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 7. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 8. seksinrichting, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
 9. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
 10. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de functie of het normale onderhoud van gronden en/of bouwwerken.

3.2.2 Nieuwe bouwwerken

Nieuwe bouwwerken moeten worden gebruikt overeenkomstig het ter plaatse bestaande gebruik van de gronden of van bestaande gebouwen, waarbij deze worden gebouwd.

3.2.3 Algemene bouwregels

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

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

3.2.4 Parkeren

Parkeren moet in principe op eigen terrein plaatsvinden. Daarbij gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds, vastgesteld door de raad op 23 februari 2012 (bijlage 7).

3.2.5 Ondergronds bouwen

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

3.2.6 Overige regels

Waar in deze verordening wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van de beheersverordening.

Hoofdstuk 4 Slotregel

4.1. Overgangsrecht

4.1.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

4.1.2 Ontheffing overgangsrecht bouwwerken

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

4.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

4.1.4 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met de verordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met die verordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. 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;
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende planologisch regime, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.1.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

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

4.2. Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van de beheersverordening Noordoost Doetinchem - 2014'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 18 december 2014.

*de griffier,
de voorzitter,*

Bijlagen toelichting

Bijlage I Overzicht andere functies

straat	huisnr	functie	hoofdfunctie
Bachlaan	2	praktijkruimte (alternatieve therapie) / horeca cat. I	detailhandel en dienstverlening
Bachlaan	2A	praktijkruimte (alternatieve therapie) / horeca cat. I	detailhandel en dienstverlening
Bachlaan	2B	praktijkruimte (huidtherapeut) / horeca cat. I	detailhandel en dienstverlening
Bachlaan	2C	bovenwoning / horeca cat. I	detailhandel en dienstverlening
Bachlaan	7	verenigingsgebouw (rode kruis)	maatschappelijk
Bachlaan	11	hogeschool / universiteit	maatschappelijk
Bezelhorstweg	52	pastorie	maatschappelijk
Bezelhorstweg	54	kerk	maatschappelijk
Bezelhorstweg	115	sporthal met zwemaccommodatie	sport
Bilderdijkstraat	1	kerk	maatschappelijk
Bilderdijkstraat	2	praktijkruimte (orthopedische schoenen)	maatschappelijk
Bilderdijkstraat	3	pastorie	maatschappelijk
Bilderdijkstraat	4	dagverblijf (gehandicapten)	maatschappelijk
Bilderdijkstraat	18	restaurant	detailhandel en dienstverlening
Bilderdijkstraat	20	kantoor / horeca cat. I	detailhandel en dienstverlening
Bilderdijkstraat	22	restaurant	detailhandel en dienstverlening
Bilderdijkstraat	24	winkel / horeca cat. I	detailhandel en dienstverlening
Bilderdijkstraat	100	benzinstation, garage / werkplaats / showroom en snackbar	bedrijf
Bilderdijkstraat	100 A	winkel	bedrijf
Bizetlaan	ong (kad. Ambt Doetinchem, D2534 (ged.)) (achter nr 81 - 89)	volkstuinten	recreatie
Bizetlaan	1	muziekschool	cultuur en ontspanning
Bizetlaan	86	algemeen voortgezet onderwijs	maatschappelijk
Boddens Hosangstraat	98	speciaal onderwijs	maatschappelijk
Boddens Hosangstraat	100	woning	maatschappelijk
Boddens Hosangstraat	100 (bijgebouwen)	opslag/distributie	maatschappelijk
Borneostraat	1A	begraafplaats met aula	maatschappelijk
Caenstraat	21	speciaal onderwijs	maatschappelijk
Calslaan	14	speciaal onderwijs	maatschappelijk
Catsstraat	9	dierenkliniek + praktijkwoning	maatschappelijk
Duval Slothouwerstraat	29	gezinsvervangend tehuis	maatschappelijk
Duval Slothouwerstraat	27-01 t/m 27-18	gezinsvervangend tehuis	maatschappelijk

straat	huisnr	functie	hoofdfunctie
Grevengoedlaan	2	gezinsvervangend tehuis	maatschappelijk
Grevengoedlaan	2-01 t/m 2-18	gezinsvervangend tehuis	maatschappelijk
Grevengoedlaan	109	basisschool	maatschappelijk
Haareweg	90	winkel	detailhandel
Haareweg	92	winkel	detailhandel
Haareweg	92A	bovenwoning	detailhandel
Haareweg	94	winkel	detailhandel
Haareweg	94A	bovenwoning	detailhandel
Haareweg	96	woning	detailhandel
Haareweg	96A	winkel	detailhandel
Haareweg	98	winkel	detailhandel
Haareweg	100	bovenwoning	detailhandel
Haareweg	102	bovenwoning	detailhandel
Haareweg	102A	bovenwoning	detailhandel
Heemskerklaan	63	praktijkruimte (huisarts)	maatschappelijk
Heemskerklaan	65	winkel / horeca cat. I	dienstverlening en
Heemskerklaan	67	appartement	dienstverlening en
Heemskerklaan	69	appartement	dienstverlening en
Heemskerklaan	71	appartement	dienstverlening en
Heemskerklaan	73	appartement	dienstverlening en
Holterhoek	10	verzorgings/bejaardentehuis	maatschappelijk
Holterweg	138	verzorgings/bejaardentehuis	maatschappelijk
Holterweg	140-01 t/m 140-19	verzorgings/bejaardentehuis	maatschappelijk
Houtsmastraat	11B	basisschool	maatschappelijk
Houtsmastraat	11C	basisschool	maatschappelijk
Houtsmastraat	11D	basisschool	maatschappelijk
Houtsmastraat	11E	gymnastieklokaal	maatschappelijk
Houtsmastraat	148	winkel	detailhandel
Houtsmastraat	150	winkel	detailhandel
Houtsmastraat	152	winkel	detailhandel
Houtsmastraat	154	winkel	detailhandel
Huygensstraat	1	wijk-/buurtcentrum	maatschappelijk
J F Kennedylaan	62	winkel	detailhandel
J F Kennedylaan	78	woning + winkel	detailhandel
J F Kennedylaan	90	winkel	detailhandel
J F Kennedylaan	90A	bovenwoning	detailhandel
J F Kennedylaan	ong (kad. Ambt Doetin- chem, M3748) naast nr.	braakliggend (bedrijfs)terrein	bedrijf
Julianaplein	44	kantoor	kantoor
Kloosstraat	2	winkel + woning	detailhandel
Lohmanlaan	19	gymnastieklokaal	maatschappelijk
Lohmanlaan	21	praktijkruimte (tandarts)	maatschappelijk
Lohmanlaan	23	onderwijs (kantoor Cabo)	maatschappelijk
Lohmanlaan	25	basisschool	maatschappelijk
Lorentzlaan	2	praktijkruimte (fysiotherapie)	maatschappelijk
Lorentzlaan	4	sauna	cultuur en ontspanning
Marsmanstraat	1	wijk-/buurtcentrum en kantoor	maatschappelijk
Marsmanstraat	3 t/m 207 (oneven)	appartement (zorgwoning I)	maatschappelijk
Mozartlaan	2	winkel / horeca cat. I	detailhandel en
Mozartlaan	2A	winkel / horeca cat. I	detailhandel en
Mozartlaan	2B	winkel / horeca cat. I	detailhandel en
Mozartlaan	4	winkel / horeca cat. I	detailhandel en
Mozartlaan	6	winkel / horeca cat. I	detailhandel en
Mozartlaan	8	winkel / horeca cat. I	detailhandel en
Mozartlaan	10	winkel / horeca cat. I	detailhandel en
Mozartlaan	12	winkel / horeca cat. I	detailhandel en
Mozartlaan	14	appartement	detailhandel en

straat	huisnr	functie	hoofdfunctie
Mozartlaan	16	appartement	detailhandel en
Mozartlaan	18	appartement	detailhandel en
Mozartlaan	20	appartement	detailhandel en
Mozartlaan	22	appartement	detailhandel en
Mozartlaan	24	appartement	detailhandel en
Mozartlaan	26	appartement	detailhandel en
Mozartlaan	28	appartement	detailhandel en
Nieuweweg	64	bovenwoning	detailhandel
Nieuweweg	64A	winkel	detailhandel
Nieuweweg	64B	opslag/distributie	detailhandel
Nieuweweg	143	wijk-/buurtcentrum	maatschappelijk
Oude Rozengaardseweg	144	basisschool	maatschappelijk
Plein '40-'45	2	garagebedrijf	bedrijf
Potgieterstraat	11	cafeteria/snackbar/ horeca cat. I	detailhandel en
Potgieterstraat	13-01 t/m 13-16	bovenwoning	detailhandel en
Potgieterstraat	7-01 t/m 7-16	bovenwoning	detailhandel en
Potgieterstraat	33	winkel + woning	detailhandel
Rooseveltstraat	106	praktijkruimte	maatschappelijk
Rossinilaan	2	sportzaal (squashhal)	sport
Rossinilaan	14	gymnastieklokaal	sport
Rozengaardseweg	60	winkel + woning	detailhandel
Schaepmanlaan	23	kantoor	kantoor
Schavenweide	2	verzorgings/bejaardentehuis	maatschappelijk
Schavenweide	2-03 t/m 2-27	bejaarden/aanleunflat	maatschappelijk
Schavenweide	4-01 t/m 4-11	bejaarden/aanleunflat	maatschappelijk
Schavenweide	4-12 t/m 4-53	bejaarden/aanleunflat	maatschappelijk
Schavenweide	6-01 t/m 6-26	bejaarden/aanleunflat	maatschappelijk
Schubertlaan	1	sportzaal (sportcentrum met	sport
Schubertlaan	24	graveerwerkplaats	maatschappelijk
Schubertlaan	26	praktijkruimte (fysiotherapie)	maatschappelijk
Schubertlaan	26A	kantoor	maatschappelijk
Sint Maartenstraat	2	basisschool	maatschappelijk
Spoorstraat	11B	beroepsonderwijs	maatschappelijk
Stevinlaan	9	wijk-/buurtcentrum en peuterspeelzaal	maatschappelijk
Surinamestraat	1	winkel	detailhandel
Surinamestraat	1A	winkel	detailhandel
Surinamestraat	3	winkel	detailhandel
Surinamestraat	3A	winkel	detailhandel
Surinamestraat	5	winkel	detailhandel
Surinamestraat	7	winkel	detailhandel
Surinamestraat	9	appartement	detailhandel
Surinamestraat	11	appartement	detailhandel
Surinamestraat	13	appartement	detailhandel
Surinamestraat	15	appartement	detailhandel
Surinamestraat	17	appartement	detailhandel
Surinamestraat	18	winkel + woning	detailhandel
Surinamestraat	19	appartement	detailhandel
Surinamestraat	21	appartement	detailhandel
Surinamestraat	23	appartement	detailhandel
Surinamestraat	35	cafeteria/snackbar	detailhandel
Terborgseweg	79	winkel	detailhandel
Tollensstraat	5	speciaal onderwijs	maatschappelijk
van Hall-laan	32A	opslag/distributie	bedrijf
van Limburg Stirumlaan	5	speciaal onderwijs	maatschappelijk
van Limburg Stirumlaan	16	bedrijfswoning	detailhandel
van Limburg Stirumlaan	20	dagrecreatie/speeltuinen	recreatie
van Hogenendorp-laan	3	tuincentrum	detailhandel
van Hogenendorp-laan	51	kantoor	detailhandel en

straat	huisnr	functie	hoofdfunctie
van Hogenendorplaan	53	cafeteria/snackbar/ horeca cat. I	detailhandel en
van Hogenendorplaan	102	dagverblijf (jeugd)	maatschappelijk
van Starckenborghstraat	28	speciaal onderwijs (braakliggend)	maatschappelijk
Varsseveldsweg	57	showroom/werkplaats/garage	bedrijf
Varsseveldsweg	57A	cafe/bar	horeca
Varsseveldsweg	61A	showroom/werkplaats/garage	bedrijf
Varsseveldsweg	61B	bovenwoning	bedrijf
Varsseveldsweg	67	bovenwoning	detailhandel en
Varsseveldsweg	67A	winkel/ horeca cat. I	detailhandel en
Varsseveldsweg	69	praktijkruimte (tandarts)/ horeca cat. I	detailhandel en
Varsseveldsweg	69A	beautysalon/ horeca cat. I	detailhandel en
Varsseveldsweg	71	opslagruimte	maatschappelijk
Varsseveldsweg	73	winkel	detailhandel
Varsseveldsweg	79	kantoor	dienstverlening
Varsseveldsweg	87	cafeteria/snackbar/ horeca cat. I	detailhandel en
Varsseveldsweg	87A	opslag/distributie	detailhandel
Varsseveldsweg	87B	showroom/werkplaats/garage	detailhandel
Varsseveldsweg	87C	opslag/distributie met kantoor	detailhandel
Varsseveldsweg	87D	bovenwoning	detailhandel en
Varsseveldsweg	89	stadiogebouw (dansschool)	cultuur en ontspanning
Varsseveldsweg	ong (kad. Ambt Doetin- chem, D2540) (tussen nr. 93 en 99)	braakliggend (bedrijfs)terrein	bedrijf
Varsseveldsweg	106	verenigingsgebouw (geloofsruimte)	maatschappelijk
Varsseveldsweg	107	winkel	detailhandel
Varsseveldsweg	108	verenigingsgebouw	maatschappelijk
Varsseveldsweg	113	bouwmarkt	detailhandel
Varsseveldsweg	120	praktijkruimte (beautysalon)/ horeca cat.	detailhandel en
Varsseveldsweg	130	woning	kantoor
Varsseveldsweg	130A	kantoor	kantoor
Varsseveldsweg	130B	opslag/distributie	kantoor
Varsseveldsweg	136	winkel/ horeca cat. I	detailhandel en
Varsseveldsweg	140	bovenwoning	detailhandel en
Varsseveldsweg	158	winkel	detailhandel
Varsseveldsweg	168	benzinstation met verkoop	bedrijf
Varsseveldsweg	168A	bovenwoning	bedrijf
Varsseveldsweg	168B	showroom/werkplaats/garage/taxibedrijf	bedrijf
Varsseveldsweg	168C	opslag/distributie	bedrijf
Varsseveldsweg	182	showroom/werkplaats/garage	bedrijf
Varsseveldsweg	184	winkel	bedrijf
Varsseveldsweg	186	showroom/werkplaats/garage en	bedrijf
Varsseveldsweg	188	bovenwoning	bedrijf
Varsseveldsweg	190	showroom/werkplaats/garage	bedrijf
Varsseveldsweg	196A	praktijkruimte (tandtechniek)	kantoor
Varsseveldsweg	196B	kantoor	kantoor
Varsseveldsweg	212	opslag/distributie	bedrijf
Verdilaan	14A	basisschool	maatschappelijk
Vondelstraat	5	algemeen voortgezet onderwijs	maatschappelijk
Vondelstraat	19A	cafeteria/snackbar	detailhandel
Vondelstraat	220	basisschool	maatschappelijk
Zuivelweg	136	praktijkruimte (huisarts)	maatschappelijk
Zuivelweg	136A	bovenwoning	maatschappelijk

Bijlage 2 Nota van reparaties

N r.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
1	Naamgeving	In de naamgeving is het begrip beheersverordening gebruikt om verschil met bestemmingsplan te duiden.	nvt	In de naamgeving is het begrip beheersverordening gebruikt om verschil met bestemmingsplan te duiden.	nvt
2	Term 'bestemming'	De term 'bestemming' is gewijzigd in de term gebruik cq. functie.	nvt	nvt	nvt
3	Aanvulling bijbehorende bouwwerken bij grondgebonden woningen	nvt	2.1.2.1.3, aanvulling onder a3 '.....de realisatie van bijbehorende bouwwerken, uitsluitend op de plek waar een hoofdgebouw mag worden gerealiseerd en zonder dat dit....'	nvt	nvt
4	Regeling (vervangende) nieuwbouw		2.1.1 c aangevuld met een verwijzing naar de bouwmogelijkheden als beschreven in 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4.		
5	Archeologie		in artikel 2.2.1.3.2 sub 1 toegevoegd zodat aangesloten wordt bij standaardregeling		
6	Overgangsrecht	2.2.2 tekst laatste alinea aanpassen	art 4.1 'Overgangsrecht' opgenomen		

N r.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
7	Verbod dak- en thuislozen	Verbod toegelicht incl. mogelijk af te wijken met korte WABO procedure (kruimelgevallen)	Bij artikel 3.2.1 nieuw toegevoegd onder a 1: "voorziening voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden.		
8	Begripsomschrijving		De begripsomschrijving 'achterterfgebied' in lijn gebracht met de omschrijving uit de Bor. In de begripsomschrijving de begrippen 'bedrijf', 'braakliggend terrein', 'gemengd' en 'kwetsbaar object' opgenomen. Begrip 'bestaand gebruik' is aangescherpt. De aanscherping houdt in dat 'bestaand gebruik' het legaal tot stand gekomen gebruik betreft. Gebruik dat eventueel al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan blijft illegaal en betreft dus geen 'bestaand gebruik'. In de begripsomschrijving 'peil' is 'terrein' vervangen door 'maaiveld'. Bij de begripsomschrijving 'maatschappelijke voorzieningen' is de dubbeling voor wat betreft verbod 24 uren begeleid wonen voorziening geschrapt.		

N r.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
9	'witte vlek' Zuivelweg		In de begripsomschrijving zijn de begrippen 'afhankelijke woonruimte' en 'mantelzorg' geschrapt omdat deze regelingen geen onderdeel uitmaken van de verordeningen	'witte vlek' Zuivelweg is groter geworden. Alleen de gerealiseerde woningen vallen onder de beheersverordening	
10	aan huis gebonden bedrijf en beroep		2.1.2.3.1 In lijn met planologisch beleid / standaard gebracht		
11	parkeernota		3.2.4 verwijzing naar bijlage opgenomen.		bijgevoegd als bijlage
12	Volkstuinen	nvt	artikel 2.1.3.1.5 bouwregels tbv volkstuinen toegevoegd		

artikel 3.2.1 onder a sub 3 verboden
gebruik vastgelegd.

N r.	Onderwerp	Toelichting	Regels	Kaarten	Bijlagen
13	Detailhandel en Dienstverlening				in bijlage 1 bij de toelichting onder de hoofdfunctie Detailhandel en Dienstverlening bij functie 'horeca categorie 1'toegevoegd (cf. bestaande rechten).

Bijlagen regels

Bijlage I Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

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.

Bijlage 2 Lijst van aan huis gebonden bedrijven en beroepen

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 kopieerinstallaties
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 ²
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 (alleen 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 niet elders genoemd in de richtafstandenlijst 1 - Activiteiten van Bedrijven en milieuzonering van het VNG (editie 2009)

Bijlage 3 Overzicht bebouwingspercentage en toegestane goothoogte en bouwhoogte bij andere functies

Overzicht overige functies - bebouwingspercentages, maximale zoot- en bouwhoogte

straat	huisnr	bebouwingspercentage (%)	maximale goothoogte (m)	maximale bouwhoogte (m)
Bachlaan	2	60	6	10
Bachlaan	2 A	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2
Bachlaan	2 B	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2
Bachlaan	2 C	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2
Bachlaan	7	30	6	10
Bachlaan	11	60	8,5	12,5
Bezelhorstweg	52	50	8	8
Bezelhorstweg	54	zie Bezelhorstweg 52	zie Bezelhorstweg 52	zie Bezelhorstweg 52
Bezelhorstweg	115	70	12	12
Bilderdikstraat	1	90	11	15
Bilderdikstraat	2	zie Tollenaarstraat 5	zie Tollenaarstraat 5	zie Tollenaarstraat 5
Bilderdikstraat	3	zie Bilderdikstraat 1	zie Bilderdikstraat 1	zie Bilderdikstraat 1
Bilderdikstraat	4	zie Tollenaarstraat 5	zie Tollenaarstraat 5	zie Tollenaarstraat 5
Bilderdikstraat	18	82	11	17
Bilderdikstraat	20	zie Bilderdikstraat 18	zie Bilderdikstraat 18	zie Bilderdikstraat 18
Bilderdikstraat	22	zie Bilderdikstraat 18	zie Bilderdikstraat 18	zie Bilderdikstraat 18
Bilderdikstraat	24	zie Bilderdikstraat 18	zie Bilderdikstraat 18	zie Bilderdikstraat 18
Bilderdikstraat	100	45	7	7
Bilderdikstraat	100 A	zie Bilderdikstraat 100	zie Bilderdikstraat 100	zie Bilderdikstraat 100
Bleeklaan	one (Oed. Ambt Doetinchem, D2534 (oed.) (achter nr 81 - 89))	20	7	11
Bleeklaan	1	45	4,5	8,5
Bleeklaan	86	60	11	15
Boddens Hoanzstraat	98	100	6	10
Boddens Hoanzstraat	100	100	6	10
Boddens Hoanzstraat	100 (te bebouwen)	zie Boddens Hoanzstraat 100	zie Boddens Hoanzstraat 100	zie Boddens Hoanzstraat 100
Bornestraat	1 A	2	3	7
Caenstraat	21	35	4	8
Calalaan	14	60	7	11
Caesstraat	9	45	6	10
Duval Slothouwerstraat	27-01 s/m 27-18	65	10	10
Duval Slothouwerstraat	29	zie Duval Slothouwerstraat 27-01 s/m 27-18	zie Duval Slothouwerstraat 27-01 s/m 27-18	zie Duval Slothouwerstraat 27-01 s/m 27-18
Grienvoedlaan	2	70	6	6
Grienvoedlaan	2-01 s/m 2-18	zie Grienvoedlaan 2	zie Grienvoedlaan 2	zie Grienvoedlaan 2
Grienvoedlaan	109	70	6	6
Haarweg	90	90	10	12
Haarweg	92	85	7	10
Haarweg	92 A	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Haarweg	94	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Haarweg	94 A	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Haarweg	96	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Haarweg	96 A	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Haarweg	98	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Haarweg	100	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Haarweg	102	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Haarweg	102 A	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92	zie Haarweg 92
Heemskerkeaan	63	40	4,5	8,5
Heemskerkeaan	65	70	6	10
Heemskerkeaan	67	zie Heemskerkeaan 65	zie Heemskerkeaan 65	zie Heemskerkeaan 65
Heemskerkeaan	69	zie Heemskerkeaan 65	zie Heemskerkeaan 65	zie Heemskerkeaan 65
Heemskerkeaan	71	zie Heemskerkeaan 65	zie Heemskerkeaan 65	zie Heemskerkeaan 65
Heemskerkeaan	73	zie Heemskerkeaan 65	zie Heemskerkeaan 65	zie Heemskerkeaan 65
Holbarhoek	10	50	12	16
Holbarweg	138	25	6	10
Holbarweg	140-01 s/m 140-19	zie Holbarweg 138	zie Holbarweg 138	zie Holbarweg 138
Houtmastraat	11 B	50	6,5	10,5
Houtmastraat	11 C	zie Houtmastraat 118	zie Houtmastraat 118	zie Houtmastraat 118
Houtmastraat	11 D	zie Houtmastraat 118	zie Houtmastraat 118	zie Houtmastraat 118
Houtmastraat	11 E	zie Houtmastraat 118	zie Houtmastraat 118	zie Houtmastraat 118
Houtmastraat	148	100	4,5	8,5
Houtmastraat	150	zie Houtmastraat 148	zie Houtmastraat 148	zie Houtmastraat 148
Houtmastraat	152	zie Houtmastraat 148	zie Houtmastraat 148	zie Houtmastraat 148
Houtmastraat	154	zie Houtmastraat 148	zie Houtmastraat 148	zie Houtmastraat 148
Huzzenstraat	1	zie Oude Rosenzandseweg 144	zie Oude Rosenzandseweg 144	zie Oude Rosenzandseweg 144
J F Kennedylaan	62	35	6	10
J F Kennedylaan	78	70	4	6
J F Kennedylaan	90	35	6	10
J F Kennedylaan	90 A	zie J F Kennedylaan 90	zie J F Kennedylaan 90	zie J F Kennedylaan 90
J F Kennedylaan	one (Oed. Ambt Doetinchem, M3748) naast nr. 44)	50	6	10
Jultenlaan	44	65	6	10
Kloozstraat	2	40	6	10
Lohmanlaan	19	35	8	12

Overzicht overige functies - bebouwingspercentages, maximale zoot- en bouwhoogte

straat	huifnr	bebouwingspercentage (%)	maximale zoothoogte (m)	maximale bouwhoogte (m)
Lohmanlaan	21	zie Lohmanlaan 19	zie Lohmanlaan 19	zie Lohmanlaan 19
Lohmanlaan	23	zie Lohmanlaan 19	zie Lohmanlaan 19	zie Lohmanlaan 19
Lohmanlaan	25	zie Lohmanlaan 19	zie Lohmanlaan 19	zie Lohmanlaan 19
Lorentalaan	2	35	4	8
Lorentalaan	4	60	6,5	10,5
Marsmanstraat	1	20	13	17
Marsmanstraat	3 o/m 207 (oneven)	zie Marsmanstraat 1	zie Marsmanstraat 1	zie Marsmanstraat 1
Mozartaan	2	80	6	10
Mozartaan	2 A	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	2 B	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	4	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	6	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	8	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	10	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	12	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	14	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	16	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	18	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	20	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	22	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	24	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	26	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Mozartaan	28	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2	zie Mozartaan 2
Nieuweweg	64	zie J F Kennedylaan 90	zie J F Kennedylaan 90	zie J F Kennedylaan 90
Nieuweweg	64 A	zie J F Kennedylaan 90	zie J F Kennedylaan 90	zie J F Kennedylaan 90
Nieuweweg	64 B	zie J F Kennedylaan 90	zie J F Kennedylaan 90	zie J F Kennedylaan 90
Nieuweweg	143	55	3	7
Oude Rozenaardseweg	144	40	7	7
Pluin '40-'45	2	zie Bilderdijkstraat 100	zie Bilderdijkstraat 100	zie Bilderdijkstraat 100
Potzlesterstraat	11	zie Bilderdijkstraat 18	zie Bilderdijkstraat 18	zie Bilderdijkstraat 18
Potzlesterstraat	13-01 o/m 13-16	zie Bilderdijkstraat 18	zie Bilderdijkstraat 18	zie Bilderdijkstraat 18
Potzlesterstraat	7-01 o/m 7-16	zie Bilderdijkstraat 18	zie Bilderdijkstraat 18	zie Bilderdijkstraat 18
Potzlesterstraat	33	30	6	10
Roozvelkstraat	106	35	4	8
Rozinlaan	2	60	7	11
Rozinlaan	14	75	7	11
Rozenaardseweg	60	40	6	10
Schaapmanlaan	23	60	6	10
Schavenweide	2	50	14	18
Schavenweide	2-03 o/m 2-27	zie Schavenweide 2	zie Schavenweide 2	zie Schavenweide 2
Schavenweide	4-01 o/m 4-11	zie Schavenweide 2	zie Schavenweide 2	zie Schavenweide 2
Schavenweide	4-12 o/m 4-53	zie Schavenweide 2	zie Schavenweide 2	zie Schavenweide 2
Schavenweide	6-01 o/m 6-26	zie Schavenweide 2	zie Schavenweide 2	zie Schavenweide 2
Schubertlaan	1	70	12	12
Schubertlaan	24	80	7	11
Schubertlaan	26	zie Schubertlaan 24	zie Schubertlaan 24	zie Schubertlaan 24
Schubertlaan	26 A	zie Schubertlaan 24	zie Schubertlaan 24	zie Schubertlaan 24
Sint Maartenstraat	2	45	8	8
Spoortstraat	11 B	zie Holterhoek 10	zie Holterhoek 10	zie Holterhoek 10
Stevinlaan	9	40	6,5	10,5
Surinamestraat	1	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	1 A	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	3	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	3 A	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	5	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	7	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	9	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	11	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	13	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	15	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	17	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	18	30	6	10
Surinamestraat	19	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	21	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	23	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90	zie Haareweg 90
Surinamestraat	35	100	3,5	5
Tarborzeweg	79	55	6	10
Tollensstraat	5	40	11,5	15,5
van Hall-laan	32 A	65	4	8
van Limburg Strumlaan	5	35	7	11
van Limburg Strumlaan	16	zie Van Hoendorp-laan 3	zie Van Hoendorp-laan 3	zie Van Hoendorp-laan 3
van Limburg Strumlaan	20	5	3	7
van Hoendorp-laan	3	4,5	5,5	9,5
van Hoendorp-laan	51	zie Heemskerk-laan 65	zie Heemskerk-laan 65	zie Heemskerk-laan 65
van Hoendorp-laan	53	zie Heemskerk-laan 65	zie Heemskerk-laan 65	zie Heemskerk-laan 65
van Hoendorp-laan	102	70	6	10

Overzicht overige functies - bebouwingspercentage, maximale goot- en bouwhoogte

straat	huisnr	bebouwingspercentage (%)	maximale goothoogte (m)	maximale bouwhoogte (m)
van Starckenborghstr	28	35	4	8
Varsseveldseweg	57	60	6	10
Varsseveldseweg	57 A	55	6	10
Varsseveldseweg	61 A	60	6	10
Varsseveldseweg	61 B	zie Varsseveldseweg 61A	zie Varsseveldseweg 61A	zie Varsseveldseweg 61A
Varsseveldseweg	67	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2
Varsseveldseweg	67 A	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2
Varsseveldseweg	69	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2
Varsseveldseweg	69 A	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2
Varsseveldseweg	71	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2	zie Bachlaan 2
Varsseveldseweg	73	50	6	10
Varsseveldseweg	79	55	6	10
Varsseveldseweg	87	55	6	10
Varsseveldseweg	87 A	70	6	10
Varsseveldseweg	87 B	zie Varsseveldseweg 87a	zie Varsseveldseweg 87a	zie Varsseveldseweg 87a
Varsseveldseweg	87 C	80	6	10
Varsseveldseweg	87 D	zie Varsseveldseweg 87	zie Varsseveldseweg 87	zie Varsseveldseweg 87
Varsseveldseweg	89	65	6	10
Varsseveldseweg	ong (kad. Ambt Doetinchem, D2540) (tussen nr. 93 en 99)			
Varsseveldseweg	106	zie v Limburg Stirumlaan 5	zie v Limburg Stirumlaan 5	zie v Limburg Stirumlaan 5
Varsseveldseweg	107	60	8	12
Varsseveldseweg	108	zie v Limburg Stirumlaan 5	zie v Limburg Stirumlaan 5	zie v Limburg Stirumlaan 5
Varsseveldseweg	113	zie Varsseveldseweg 107	zie Varsseveldseweg 107	zie Varsseveldseweg 107
Varsseveldseweg	120	zie Varsseveldseweg 118	zie Varsseveldseweg 118	zie Varsseveldseweg 118
Varsseveldseweg	130	70	6	10
Varsseveldseweg	130 A	zie Varsseveldseweg 130	zie Varsseveldseweg 130	zie Varsseveldseweg 130
Varsseveldseweg	130 B	zie Varsseveldseweg 130	zie Varsseveldseweg 130	zie Varsseveldseweg 130
Varsseveldseweg	136	70	6	10
Varsseveldseweg	140	zie Varsseveldseweg 136	zie Varsseveldseweg 136	zie Varsseveldseweg 136
Varsseveldseweg	158	60	6	10
Varsseveldseweg	168	35	7	11
Varsseveldseweg	168 A	zie Varsseveldseweg 168	zie Varsseveldseweg 168	zie Varsseveldseweg 168
Varsseveldseweg	168 B	zie Varsseveldseweg 168	zie Varsseveldseweg 168	zie Varsseveldseweg 168
Varsseveldseweg	168 C	zie Varsseveldseweg 168	zie Varsseveldseweg 168	zie Varsseveldseweg 168
Varsseveldseweg	182	50	7	11
Varsseveldseweg	184	zie Varsseveldseweg 182	zie Varsseveldseweg 182	zie Varsseveldseweg 182
Varsseveldseweg	186	zie Varsseveldseweg 182	zie Varsseveldseweg 182	zie Varsseveldseweg 182
Varsseveldseweg	188	zie Varsseveldseweg 182	zie Varsseveldseweg 182	zie Varsseveldseweg 182
Varsseveldseweg	190	zie Varsseveldseweg 182	zie Varsseveldseweg 182	zie Varsseveldseweg 182
Varsseveldseweg	196 A	70	6	10
Varsseveldseweg	196 B	zie Varsseveldseweg 196A	zie Varsseveldseweg 196A	zie Varsseveldseweg 196A
Varsseveldseweg	212	35	6	10
Verdilaan	14 A	30	6	10
Vondelstraat	5	zie Tollenstraat 5	zie Tollenstraat 5	zie Tollenstraat 5
Vondelstraat	19 A	30	3	7
Vondelstraat	220	35	4	4
Zuivelweg	136	65	6	10
Zuivelweg	136 A	zie Zuivelweg 136	zie Zuivelweg 136	zie Zuivelweg 136

Bijlage 4 Functiekaart



Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten bij de hoofdfunctie Bedrijf

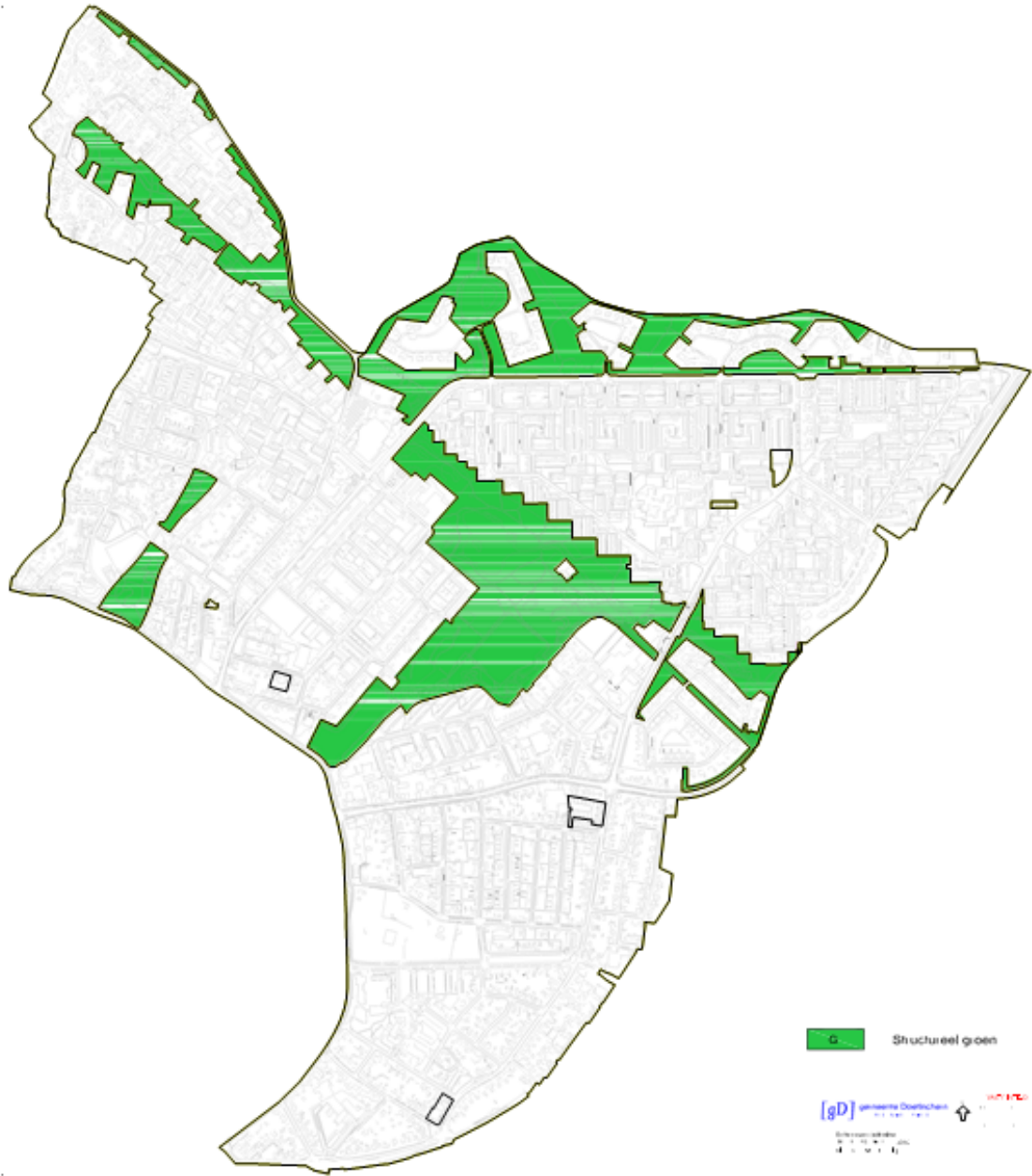
Staat van bedrijfsactiviteiten bij de hoofdfunctie Bedrijf

Bron: Bedrijf van en milieuzonering VNG (editie 2009)

1991-1993	1994-2008	NUMMER	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS							CATEGORIE	INDICES								
				DEUR	STOF	KLUIJF	DEVAAR	VERKEER	GROOTSTE AFSTAND	VERKEER		VISUEEL	ROELEN	LUCHT						
85	95, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN																	
9551	9551	3	Zuivelproducten fabrieken:																	
9552	9552	2	- consumptie ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	1	G	30	2	1	G	1						
9551	9571	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:																	
9551	9571	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bijgebruik van charge-ovens	30	10	30	C	10	1	G	30	2	1	G	1					
9584	95821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:																	
9584	95821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladevulkanen met p.o. <= 200 m²	30	10	30		10	1	G	30	2	1	G	1					
9584	95821	0	- suikerwafelfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	1	G	30	2	1	G	1						
98	94	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING																	
982	141	-	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	2	G	30	2	2	G	2						
20	98	-	HOUTINDUSTRIE EN Vervaardiging ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.O.																	
205	955002	-	Kurkveerm-, nab- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	1	G	30	2	1	G	1						
22	58	-	UITGEVERIEN, DRUKKERIEN EN REPRODUKTIE VAN OPZENDOMEN MEDIA																	
221	581	-	Uitgeverijen (ziet ook)	0	0	10	0	1	P	10	1	1	P	1						
2222.8	18129	-	Kleine drukkerijen en kopieerinstellingen	10	0	30	0	1	P	30	2	1	P	1	B					
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	1	G	10	1	1	G	1						
2223	1814	B	Bindsteden	30	0	30	0	2	G	30	2	2	G	1						
2224	1813	-	Grafische reproductie en zalfen	30	0	10	10	2	G	30	2	2	G	1	B					
2225	1814	-	Overige grafische afwerkingen	30	0	30	10	2	G	30	2	2	G	1	B					
223	182	-	Reproductiebedrijven opgezonden media	0	0	10	0	1	G	10	1	1	G	1						
24	28	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN																	
2442	2120	0	Piemonteseische productiefabrieken:																	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	2	G	30	2	2	G	1						
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN																	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:																	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	1	G	30	2	1	G	1	L					
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS																	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	1	G	30	2	1	G	1						
31	26, 27, 33	-	VERVAARDIGING VAN OVER, ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGHEDEN																	
316	293	-	Elektronische industrie n.v.g.	30	10	30	10	1	G	30	2	1	G	1						
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN																	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten o.d. incl. reparatie	30	0	30	0	1	G	30	2	1	G	1						
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MELKELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.																	
361	3524	2	Melkafschuimertjes b.o. < 200 m²	0	10	10	0			10	1	1	P	1						
362	321	-	Fabricage van munten, sieraden o.d.	30	10	10	10	1	G	30	2	1	G	1	B					
363	322	-	Musiekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	2	G	30	2	2	G	2						
3663.1	32991	-	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	1	P	30	2	1	P	1						
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID																	
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10			30	2	1	G	1	B					
90	45, 47	-	HANDELSREPARATIE VAN AUTOS, MOTORFIETSEN, BENZINESERVICESTATIONS																	
901, 902, 904	451, 452, 454	-	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en	10	0	30	10	2	P	30	2	2	P	1	B					
9020.4	45204	B	Autobekledingen	0	0	10	10	1	G	10	1	1	G	1						
9020.5	45205	-	Autovassers	10	0	30	0	3	P	30	2	3	P	1						
903, 904	453	-	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	1	P	30	2	1	P	1						
905	473	0	Benzineservicestations:																	
905	473	3	- zonder LPG	30	0	30	10	3	P	30	2	3	P	1	B					
91	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEWINDING																	
9122	4622	-	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	2	G	30	2	2	G	1						
9134	4634	-	Grth in dranken	0	0	30	0	2	G	30	2	2	G	1						
9135	4635	-	Grth in tabakproducten	10	0	30	0	2	G	30	2	2	G	1						
9136	4636	-	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	2	G	30	2	2	G	1						
9137	4637	-	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	2	G	30	2	2	G	1						
9138, 9139	4638, 4639	-	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	2	G	30	2	2	G	1						
914	464, 46733	-	Grth in overige consumptiefabrikaten	10	10	30	10	2	G	30	2	2	G	1						
9146.7	46469	0	Grth in vuurwerk en munitie:																	
9146.7	46469	1	- consumptievevuurwerk, inepekt, opslag < 10 ton	10	0	30	10	V	2	G	30	2	2	G	1					
9146.7	46469	5	- munitie	0	0	30	30	1	G	30	2	2	G	1						
9153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:																	
9153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	1	G	30	2	1	G	1						

SBI-1993	SBI-2008	NUMMER	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE	INDICES						
				GEUR	STOF	GELUID	BEVAAR	VERKEER	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	ROOIM	LICHT			
8153.4	46735	4	zand en grind														
8153.4	46735	5	- algemeen: b.o. <= 250 m³	0	10	30	5	1	G	30	2	1	G	1			
8154	4674	0	Grth in ijzer- en metalvormen en versmijtingsapparaat:														
8154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m³	0	5	30	5	1	G	30	2	1	G	1			
8155.2	46752		Grth in kunststoffen	30	30	30	30	R	1	G	30	2	1	G	1		
8156	4676		Grth in overige intermediere goederen	10	10	30	10	2	G	30	2	2	G	2			
818	466	0	Grth in machines en apparaten:														
819	466, 469		Overige grth (bedrijfsreëls, ontbaleg)	0	5	30	5	2	G	30	2	2	G	1			
82	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN														
827	952		Reparatie t.b.v. particuliere (incl. auto's en motorfietsen)	0	5	10	10	1	P	10	1	1	P	1			
83	55	-	LOGES-, MAALTJEDEN- EN DRANKENVERSTREKING														
832	562		Cafébedrijven	10	5	30	C	10	1	G	30	2	1	G	1		
80	49	-	VERVOER OVER LAND														
8322	493		Taxibedrijven	0	5	30	C	5	2	P	30	2	2	P	1		
83	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER														
8312	52109	B	Opstapgebouwen (vervoer opslagruimte)	0	5	30	C	10	2	G	30	2	2	G	1		
8321	5221	T	Autoparkplaatsen, parkeerplaatsen	10	5	30	C	5	3	P	30	2	3	P	1		L
834	5229		Expeditieun, cargocons (kantoren)	0	5	10	5	1	P	10	D	1	1	P	1		
84	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE														
841	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	5	30	C	5	2	P	30	2	2	P	1		
842	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	5	10	C	5	1	P	10	1	1	P	1		
842	61	B0	zandinstellingen														
842	61	B2	- FM en TV	0	5	5	C	10			10	1	1	P	2		
842	61	B3	- GSM en UMTS-stationszenders (indien)	0	5	5	C	10			10	1	1	P	2		
73	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN														
731	7711		Personenvervoerbedrijven	10	5	30	10	2	P	30	2	2	P	1			
734	772		Vervoerbedrijven voor roerende goederen n.s.g.	10	10	30	10	2	G	30	D	2	2	G	2		
72	82	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE-TECHNOLOGIE														
72	82	A	Computerservice- en informatie-technologie-bureaus e.d.	0	5	10	5	1	P	10	1	1	P	1			
72	58, 63	B	Datasentra	0	5	30	C	5			30	2	1	P	1		
73	72	-	SPEL- EN ONTWIKKELINGSWERK														
731	721		Natuurwetenschappelijk spel- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30	R	1	P	30	2	1	P	1		
732	722		Musischoppelijk en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	5	10	5	1	P	10	1	1	P	1			
74	83, 89 t/m 73, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING														
7481.3	74303		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	5	30	C	10	2	G	30	2	2	G	1	B	
7484.4	82562		Vellingen voor buisend, kunst e.d.	0	5	10	5	2	P	10	1	2	P	1			
82	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE														
821, 822	591, 592, 601, 602		Studio's (film, TV, radio, geluid)	0	5	30	C	10	2	G	30	2	2	G	1		
83	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING														
8301.2	96012		Chemische wasserijen en verversen	30	5	30	30	R	2	G	30	2	2	G	1	B	L
8301.3	96013	A	Wasserzandwaskingen	0	5	30	5	1	G	30	2	1	G	1			
8301.3	96013	B	Wasserzand, waswater	0	5	10	5	1	P	10	1	1	P	1			

Bijlage 6 Structureel Groen



Bijlage 7 Parkeernormen

Parkeernormen gemeente Doetinchem

Bron: Nota Parkeernormen en Parkeercompensatiefonds
23-02-2012 vastgesteld gemeenteraad Doetinchem

Woningen ¹

Type	Totaal ²	Eenheid
Kamer of appartement (<30m2)	1,3	Per woning
Woning klein (30-60 m2)	1,5	Per woning
Woning midden (60-120 m2)	1,7	Per woning
Woning groot (> 120 m2)	1,8	Per woning

Correctiefactoren parkeren op eigen terrein bijwoningen

Type parkeerplaats bij woningen	Feitelijk aantal	Berekenings-aantal	opmerkingen
Oprit	1	0,8	Oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit	2	1,0	Oprit minimaal 11 m diep
Garage	1	0,4	Oprit minimaal 1,0 m diep
Oprit met garage	2	1,0	Oprit minimaal 6,0 m diep
Lange oprit met garage	3	1,3	Oprit minimaal 12 m diep
Garage box (niet bij woning)	1	0,5	-
Parkeerterrein	-	0,8	Per parkeerplaats

Detailhandel

Type	Totaal	Eenheid
Winkel (detailhandel)	4,0	Per 100 m2 bvo
Doe-het-zelf - Bouwmarkt	2,7	Per 100 m2 bvo
Showroom (arbeidsextensief / bezoekers intensief)	1,4	Per 100 m2 bvo
Grootschalige detailhandel	7,5	Per 100 m2 bvo
Weekmarkt	0,24	Per m2 marktkraam

Horeca en logies

Type	Totaal	Eenheid
Café, bar, cafetaria	6,0	Per 100 m2 bvo
Restaurant	10,0	Per 100 m2 bvo
Camping	1,5	Plaats
Hotel, jeugdherberg	1,5	Kamer
Feestzaal, partycentrum, discotheek	7,0	Per 100 m2 bvo

Kantoren en bedrijven

Type	Totaal	Eenheid
Bedrijfsverzamelgebouw	1,7	Per 100 m2 bvo
Kantoren zonder balie	1,9	Per 100 m2 bvo
Dienstverlening /Kantoren met balie	2,8	Per 100 m2 bvo
Bezoekersextensief (loods, opslag, groothandel, transportbedrijf)	0,7	Per 100 m2 bvo
Arbeidsextensief bedrijf (industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats)	2,2	Per 100 m2 bvo
Sociale werkplaats	1,7	Per 100 m2 bvo

1) Het heeft de voorkeur om parkeerplaatsen bij woningbouw volledig in de openbare ruimte te realiseren. Voor bezoekers moet per woning minimaal 0,3 parkeerplaats in de openbare ruimte aanwezig zijn.

2) Deze parkeernormen zijn gebaseerd op het aantal benodigde openbare parkeerplaatsen. Er geldt een correctiefactor voor parkeerplaatsen op eigen terrein. Vanwege het lagere gebruik hiervan worden parkeerplaatsen op eigen terrein niet volledig meegerekend, maar een correctiefactor toegepast volgens onderstaande tabel.

Sport en recreatie

Type	Totaal	Eenheid
Biljartzaal, bowlingbaan	2,5	Tafel / baan
Dansschool	4,0	Per 100 m2 bvo
Golfbaan	8,0	Hole
Gymlokaal (schoolfunctie)	1,0	Per 100 m2 bvo
Manege	0,5	Box
Speelweide – ligweide, dagrecreatiebad	0,3	Per 100 m2 bvo
Speeltuin overdekt	12,0	Per 100 m2 bvo
Sporthal (excl tribune)	2,5	Per 100 m2 bvo
Sportveld (excl tribune)	27,0	Hectare netto terrein
Sportschool (fitness)	4,0	Per 100 m2 bvo
Squashbaan	2,0	Baan
Tennisbaan	3,0	Baan
Tribune	0,2	Per bezoekersplaats
Verenigingsgebouw	3,0	Per 100 m2 bvo
Zwembad	11,0	100 m2 opp bassin

Onderwijs

Type	Totaal	Eenheid
Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf, BSO	3,8	Per groep
Basisschool	4,0	Leslokaal ³
Vorbereidend beroepsonderwijs (VWO, Havo, Vbo)	1,0	Leslokaal ³
Beroepsonderwijs (MBO, ROC, WO, HBO)	7,0	Leslokaal ³
20,0	Collegezaal ⁴	
Avond en volwassenenonderwijs	1,0	Student

Gezondheidszorg

Type	Totaal	Eenheid
Medische praktijk (arts, therapeut etc.)	2,0 ⁵	Behandelkamer
Verpleeg- of verzorgtehuis, woonvoorziening verstandelijk gehandicapten	0,7	Wooneenheid
Ziekenhuis	1,7	Bed

Overig

Type	Totaal	Eenheid
Begraafplaats / crematorium	30,0	Gelijktijdige begraving of crematie
Bibliotheek	0,9	Per 100 m2 bvo
Cultureel centrum, wijkgebouw, verenigingsgebouw	3,0	Per 100 m2 bvo
Evenementenhal, beursgebouw, congresgebouw	8,0	Per 100 m2 bvo
Museum	0,9	Per 100 m2 bvo
Religiegebouw (o.a. kerk, moskee)	0,2	Zit- of knielplaats
Schouwburg, theater, concertzaal, bioscoop	0,3	Zitplaats
Volkstuin	0,3	Perceel
Sauna	6,0	Per 100 m2 bvo

3) leslokaal = circa 30 zitplaatsen

3) leslokaal = circa 30 zitplaatsen

3) leslokaal = circa 30 zitplaatsen

4) collegezaal = circa 150 zitplaatsen

5) met een minimum van 3 parkeerplaatsen per praktijk

Verordeningskaart

