Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

Bestemmingsplan Oranjesingel 2-4-6-8

Documenttitel: Bestemmingsplan Oranjesingel 2-4-6-8

Status: vastgesteld

Datum: 26 maart 2020

Projectnaam:
Projectnummer: BF2430-122-100

Opdrachtgever:
Referentie:
Auteur(s):
Collegiale toets:
Datum/paraaf toets:

Vrijgegeven door:
Datum/paraaf vrijgave:

Oranjesingel 2-4-6-8

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding en doel 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Geldend bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 9
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 9

Hoofdstuk 3 Beleidskader 11
3.1 Inleiding 11
3.2 Gemeentelijk beleid 11
3.2.1 Structuurvisie 11
3.2.2 Nota ruimtelijke kwaliteit 11
3.2.3 Cultuurhistorie 12

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten 15
4.1 Algemeen 15
4.2 Bodem 15
4.3 Geluid 15
4.4 Milieuzonering 15
4.5 Luchtkwaliteit 16
4.6 Externe veiligheid 16
4.7 Water 18
4.7.1 Algemeen 18
4.7.2 Waterbeleid 18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie 19
4.8.1 Archeologie 19
4.9 Flora en fauna 21
4.10 Verkeer en parkeren 21
4.11 Kabels en leidingen 22

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet 23
5.1 Algemeen 23
5.2 Inleidende regels 23
5.2.1 Begrippen 23
5.2.2 Wijze van meten 23
5.3 Bestemmingsregels 23
5.3.1 Opbouw bestemmingen 23
5.3.2 Algemene regels 24
5.3.3 Overgangs- en slotregels 24
5.4 Bestemmingsplan 24
5.4.1 Tuin 24
5.4.2 Wonen 24

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 27
6.1 Inleiding 27
6.2 Economische uitvoerbaarheid 27
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 27
6.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 27

6.3.2 Zienswijzen 27

Bijlagen **29**
Bijlage 1 Beroep en bedrijf aan huis 31

Planregels 33

Hoofdstuk 1 Inleidende regels **35**
Artikel 1 Begrippen 35
Artikel 2 Wijze van meten 41

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels **43**
Artikel 3 Tuin 43
Artikel 4 Wonen 44

Hoofdstuk 3 Algemene regels **47**
Artikel 5 Anti-dubbeltelregel 47
Artikel 6 Algemene bouwregels 48
Artikel 7 Algemene gebruiksregels 49
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels 50
Artikel 9 Algemene wijzigingsregels 51
Artikel 10 Overige regels 52

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels **53**
Artikel 11 Overgangsrecht 53
Artikel 12 Slotregel 54

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het geldende bestemmingsplan 'Molenveld en De Ooi' op 30 maart 2017 hebben de percelen aan de Oranjesingel 2,4,6 en 8 te Doesburg de bestemming 'Kantoor' waarbij bedrijfswoningen zijn toegestaan.

Het is niet uitgesloten dat de bestaande kantoren zullen wijzigen en gezien het feit dat het gaat om bedrijfswoningen, is het wenselijk de bestaande kantoorbestemming met daaraan ondergeschikt wonen te wijzigen in een woonbestemming met daaraan ondergeschikt de kantoorfunctie.

Met voorliggend plan zal deze bestemming worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met behoud van de huidige kantoorfunctie. Deze toelichting geeft een beeld van het plan en toetst de wijziging aan de stedenbouwkundige inpassing en aan geldende beleid, wet- en regelgeving.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen met onroerende zaken, staande en gelegen aan de Oranjesingel 2, 4, 6 en 8 te Doesburg, kadastraal bekend gemeente Doesburg, sectie B, nummers 3091, 3092 en 3342. In een deel van de bebouwing op de percelen zijn in de huidige situatie een aantal kantoren gevestigd. Daarnaast bestaat de bebouwing uit twee bedrijfswoningen ten dienste van de kantoorfunctie. De bebouwing grenst aan de (naoorlogse) woonwijk Molenveld. Deze wijk heeft een overwegende woonfunctie. Alleen aan randen, waaronder de Oranjesingel, zijn enkele andere functies dan wonen.

In figuur 1 hieronder is de globale ligging van het plangebied weergegeven. Voor de begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.

Figuur 1: ligging plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Aan de percelen Oranjesingel 2, 4, 6 en 8 is in het geldende bestemmingsplan Molenveld en De Ooi, vastgesteld op 30 maart 2017, de bestemming 'Kantoor' toegekend. Volgens artikel 9 van de planregels zijn de gronden bestemd voor kantoren en twee bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van kantoor- bedrijfswoning toegestaan'. Een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, paden e.d.

Figuur 2 hierna bevat een fragment van de plankaart en legenda van het geldende bestemmingsplan.

Figuur 2: Geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voorliggend plan voorziet in een wijziging van de bestemming naar wonen waarbij het gebruik als kantoor blijft toegestaan (afzonderlijk maximaal 150 m²).

1.4 Leeswijzer

Voorliggend plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding vormt samen met de regels het juridische bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het plan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord.

De toelichting is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Het volgende hoofdstuk ('Hoofdstuk 2') beschrijft de bestaande en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het plan moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het plan. In hoofdstuk 5 volgen de juridische aspecten. De toelichting besluit in Hoofdstuk 6 met de resultaten van het gevoerde overleg, inspraak en (reactie op de) zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied heeft betrekking op Oranjesingel 2, 4, 6 en 8 te Doesburg. De percelen zijn thans in gebruik voor kantoorruimten, bedrijfswoningen, parkeergelegenheid en tuin.

De percelen met huisnummers 2 en 6 worden op dit moment bedrijfsmatig bewoond. De kantoorruimte is gevestigd op Oranjesingel 4 en 8. Op deze percelen is in de huidige situatie onder meer een advocatenkantoor en een belastingadvieskantoor gevestigd. Het plangebied grenst aan de zogeheten vestinggordel van Doesburg.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend plan voorziet in het juridisch - planologisch faciliteren dat op de percelen Oranjesingel 2 en 4 samen één woning is toegestaan en per perceel 150 m² kantoor. Hetzelfde geldt voor de percelen Oranjesingel 6 en 8. Ook hier is op de twee percelen één woning toegestaan en per perceel maximaal 150 m² kantoor. Alsdan wordt mogelijk gemaakt dat de huidige bewoners ter plaatse kunnen blijven wonen als de kantoren de bebouwing verlaten. Omdat het een reëel scenario is dat de huidige bewoners hun bedrijvigheid in de toekomst zullen overdragen of beëindigen, maar toch in de bebouwing willen blijven wonen, is het wenselijk de bestaande kantoorbestemming met daaraan ondergeschikt bedrijfsmatig wonen te wijzigen in een woonbestemming met kantoor.

Voor het plangebied is van belang dat de bestaande woningen binnen de bestaande bebouwing c.q. bouwvlak zijn gesitueerd en kantoorruimte daarnaast toegestaan blijft. Door deze ontwikkeling wordt het toekomstig beheer en onderhoud van de percelen geborgd en (langdurige) leegstand tegen gegaan.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In het geldende bestemmingsplan 'Molenveld en De Ooi' zijn uitgebreid de beleidskaders uiteengezet. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk vastgesteld en voldoet aan deze kaders. Hoewel ten behoeve van de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan niet opnieuw hoeft te worden aangetoond, wordt in dit hoofdstuk toch een analyse gegeven van het relevante beleidskaders. De beleidsnota's die direct of indirect doorwerken in voorliggend plan, worden in deze paragraaf behandeld. Gezien de geringe aard en de schaal van de ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied is het relevante beleid op Europees, Rijks, en provinciaal niveau buiten beschouwing gelaten. Er is een korte samenvatting gegeven van de meest relevante aspecten uit verschillende gemeentelijke beleidsnota's, alsmede de consequenties voor het voorliggende plan.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Structuurvisie

De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 26 mei 2016 de 'Ruimtelijke Structuurvisie Doesburg 2030' vastgesteld. Kern van de structuurvisie is het verbeteren en verduurzamen van locaties in en om de stad Doesburg rond de thema's wonen, werken, voorzieningen en recreëren. Het doel van de structuurvisie is dan ook om vanuit de gemeente sturing te geven aan de claims die vanuit de diverse sectoren (o.a. wonen, werken en groen) worden gelegd op het Doesburgs grondgebied. De structuurvisie vormt dan ook het kader waarbinnen alle ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente worden beoordeeld en op elkaar worden afgestemd. Op termijn geldt deze als gemeentelijke Omgevingsvisie, onder het regime van de Omgevingswet.
De percelen aan de Oranjesingel 2, 4, 6 en 8 worden in de structuurvisie niet expliciet genoemd. Aangezien de locatie is gelegen binnen het bestaande woongebied, is een nadere toetsing aan het gemeentelijke beleid niet noodzakelijk.

3.2.2 Nota ruimtelijke kwaliteit

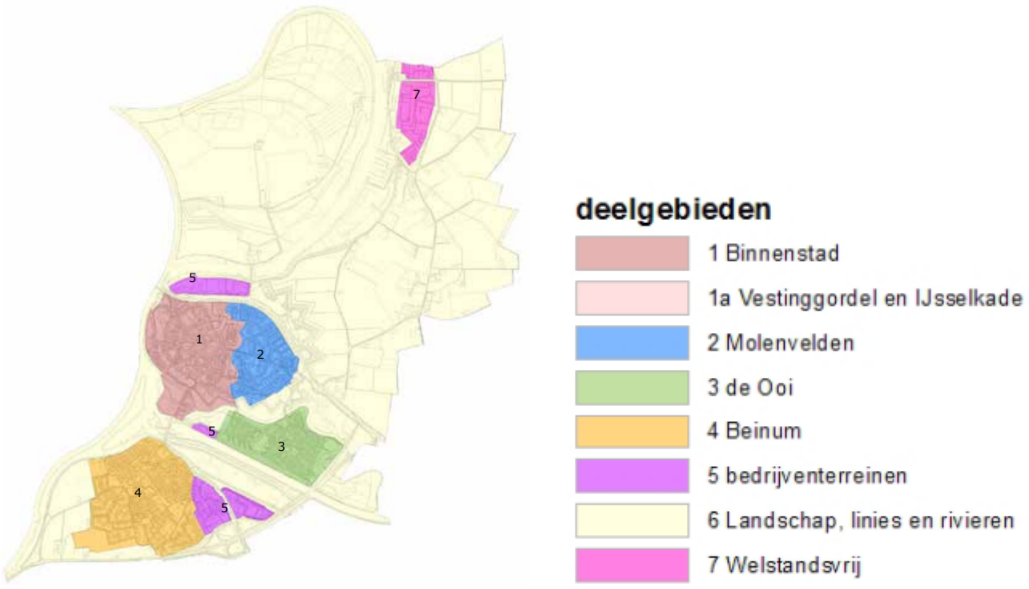
De Nota Ruimtelijke Kwaliteit Doesburg 2017 ('NRK') vormt de basis voor het kwaliteitsbeleid van de gemeente voor de publieke ruimte. Onder het regime van de Omgevingswet (na 2019) zal de NRK onderdeel uitmaken van een nog op te stellen Omgevingsplan. De NRK bevat dan de zogenaamde 'wetsinterpreterende' beleidsregels ter uitwerking van algemene normen voor uiterlijke kwaliteit, zoals opgenomen in het Omgevingsplan

Ambities voor verschillende beleidsterreinen worden in deze nota op een eenduidige en samenhangende wijze weergegeven, zoals voor:

- welstand en architectuur;
- monumenten, archeologie en bouwhistorie;
- inrichting en beheer openbare ruimte;
- landschap en stedenbouw;
- nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Tegelijk met de integratie van het beleid gaat de gemeente ook de advisering over ruimtelijke kwaliteit integraal vormgeven. De gemeente benoemt één integrale Commissie Ruimtelijke Kwaliteit, die welstandsadviezen uitbrengt en adviezen over wijzigingsplannen van monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle objecten. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit adviseert het college ook over plannen op gebied van stedenbouw, landschap, architectuur, openbare ruimte, bestemmingsplannen, ruimtelijke onderbouwingen etc. De NRK vormt het kader voor de adviezen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Inrichtingsprincipes zijn per deelgebied vastgelegd. Figuur 3 geeft deze deelgebieden en de bijbehorende legenda weer.



Figuur 3: Deelgebieden NRK (links) en legenda (rechts) (bron: NRK)

De percelen zijn gelegen in het deelgebied 2 'Molenvelden' (blauw kader). Molenvelden is volgens de NRK de eerste grote uitbreidingswijk van Doesburg. Voor wat betreft de bestaande bebouwing is kenmerkend het stratenpatroon van Zuidelijk Molenveld dat een traditionele steden- bouwkundige opzet heeft. Korte straatjes, die samenkomen op kleine pleintjes of plantsoenen vormen de basis. De kleine schaal en het detail verdienen aandacht bij veranderingen in de bebouwing en de openbare ruimte, want het beeld is ook kwetsbaar. Uitgangspunten hierbij zijn:

- Pleintjes en plantsoenen ontwikkelen tot pareltjes van de buurt.
- Aandacht voor groen karakter en verblijfskwaliteit openbare ruimte.
- Bebouwing ondersteunt het groene beeld.
- Hagen langs voortuinen en zijtuinen.
- Behoud karakteristieke oude woningen begin Julianastraat - Behoud eenheid in architectuur met rode bakstenen gevels.
- Beeld van de kappen met schoorstenen en dakkapellen.
- Samenhang bebouwingswand langs Oranjesingel

Voorliggend wijzigingsplan doet geen afbreuk aan de waarde uit de NRK. Het wijzigingsplan voorziet in het juridisch-planologisch mogelijk maken van wonen in de bestaande bebouwing. In die zin vindt er geen aanpassingen aan de buitenzijde plaats, dan wel in de openbare ruimte. Het wijzigingsplan is daarmee in overeenstemming met de NRK.

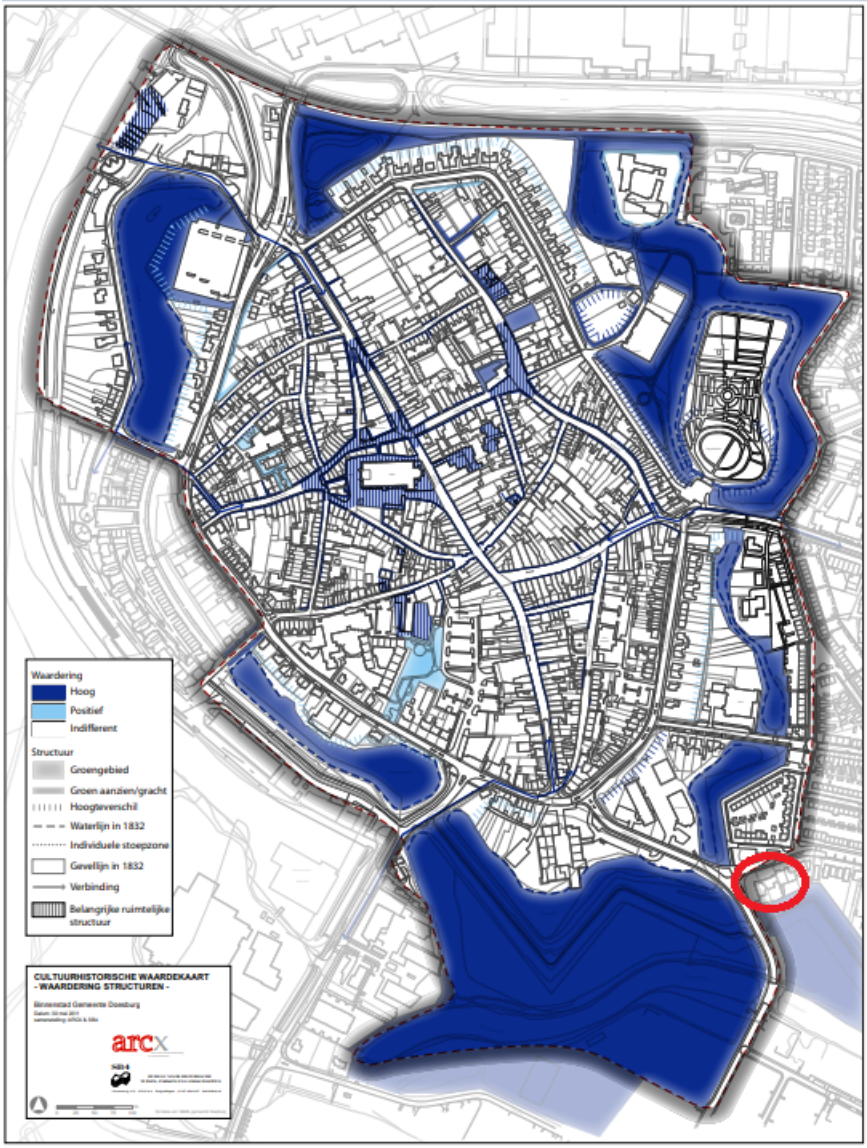
3.2.3 Cultuurhistorie

In 2006 is de kadernota 'De toekomst van ons verleden' vastgesteld. In deze nota staat de visie van de gemeente op de cultuurhistorische waarden binnen de gemeentegrenzen centraal.

Monumenten, potentiële monumenten, beeldbepalende panden en anderszins waardevolle objecten binnen het beschermd stadsgezicht zijn alle aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart die sinds september 2011 gereed is. De waarden worden aangegeven door middel van verschillende kleuren (bepaalde waarde, bepaalde kleur). Het plangebied (de bestaande bebouwing) heeft geen monumentale status.

Naast de objecten zijn ook de structuren gewaardeerd. Dit levert een waarderingskaart die in figuur 4 is

weergegeven. Het plangebied ligt buiten de grenzen van de waarderingskaart, hetgeen betekent dat er, qua structuren, naar verwachting geen waarde aanwezig is. Ook vinden er geen ingrepen plaats in de openbare ruimte.



Figuur 4: Cultuurhistorische Waardenkaart

Uit deze afbeelding blijkt dat het plangebied grenst wel aan de bestaande waardevolle structuur van de vestingwerken en de Lage Linie.

Het gaat hier slechts om een geringe planologisch- juridische wijziging, de functies veranderen niet en er worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan. Er zijn geen belemmeringen ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan onder meer de milieu- en omgevingsaspecten zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, water, externe veiligheid, archeologie en cultuurhistorie en wordt aangegeven wat hiervan de resultaten zijn.

4.2 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (2008) dient bij elke ruimtelijke ontwikkeling aangetoond te worden dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing
Voor het plangebied is van belang dat de woningen en kantoren binnen de bestaande bebouwing zijn gesitueerd en het bewoning en het gebruik als kantoor onder het huidige planologische regime reeds is toegestaan. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Het gebruik wijzigt niet en er vinden geen bodemingrepen plaats. Omdat er op het perceel ook geen verdachte activiteiten hebben gespeeld in het verleden is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat er vanuit het aspect bodem geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat de geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de wet worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen, geluidbelastingkaarten en actieplannen.

4.4 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het projectgebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen.

In voorliggende situatie wordt geen nieuwe milieuhindergevoelige functie toegestaan. Voor het plangebied is van belang dat de woningen binnen de bestaande bebouwing zijn gesitueerd en bewoning en de kantoorfunctie onder het huidige planologische regime reeds zijn toegestaan. Geconcludeerd mag worden dat voldaan wordt aan het aspect milieuzonering.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen
De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes als PM10 (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Toetsing
Voor het plangebied is van belang dat de woonbestemming binnen de bestaande bebouwing wordt gesitueerd en bewoning onder het huidige planologische regime reeds is toegestaan. De beoogde wijziging draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Conclusie
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Externe veiligheid

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. De gemeente Doesburg beschikt over een eigen beleidsvisie externe veiligheid. Deze beleidsvisie externe veiligheid is vastgesteld op 16 augustus 2011. De gemeente streeft ernaar risicobronnen en (beperkt) kwetsbare bestemmingen zoveel mogelijk te scheiden. In de hele gemeente worden geen nieuwe risicobronnen geïntroduceerd. De komst van inrichtingen met beperkte risicobelasting op de omgeving (zogenaamde drempelwaardenlijstbedrijven) is onder voorwaarden mogelijk. In gevallen waarin de gemeente niet het bevoegd gezag is, zal zij zich inspannen om de externe veiligheidsrisico's zo beperkt mogelijk te houden. Daartoe treedt zij in overleg met de initiatiefnemer en eventueel het bevoegd gezag om dit standpunt uit te dragen.

Waar zich externe veiligheidsknelpunten voor (kunnen) doen, hebben maatregelen, die de kans op een zwaar ongeval met gevaarlijke stoffen verlagen, de voorkeur boven maatregelen, die het effect daarvan beperken. Verder hanteert de gemeente het principe "de veroorzaker betaalt". Dit betekent dat degene die de externe veiligheidssituatie verandert, ook betaalt en zorgt voor een veilige omgeving.

Toetsing
In onderstaande figuur 5 is een fragment van de risicokaart van de provincie Gelderland weergegeven. Hier is te zien dat zich in de omgeving van het plangebied (rood kader) geen stationaire dan wel mobiele bronnen bevinden.

Figuur 5: Fragment risicokaart Gelderland (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen
Naast de beoordeling van externe veiligheid van inrichtingen, dient eveneens het transport van gevaarlijke stoffen te worden beoordeeld. De IJssel is aangewezen als zwarte vaarweg. Dit zijn binnenvaart routes waar frequent vervoer gevaarlijke stoffen over plaats vindt. In figuur 6 staan de relevante risicoparameters aangegeven.

	Gebruiksruimte vervoer		Ruimtelijke ordening		
	$PR10^{-6}$ max	GR	Veiligheids-zones	PAG's	GR
Rode vaarwegen	Op de oeverlijn	Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende	Geen; maar niet bouwen in of op het water	40 meter	Verantwoorden
Zwarte vaarwegen	Op de oeverlijn	Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende	Geen; maar niet bouwen in of op het water	25 meter	Verantwoorden indien aantal mensen > 1500 per ha.
Groene vaarwegen	Geen PR 10^{-6} contour op het water	Geen onderdeel van de gebruiksruimte; sturing met PR voldoende	Geen	Geen	Geen verantwoording nodig.

Figuur 6: Risicoparameters externe veiligheid

Voor de IJssel ligt de maximale 10-6/jr contour op de oeverlijn. Wel is er sprake van een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 25 meter. Gemeenten langs rode en zwarte vaarwegen moeten rekening houden met de effecten van een ongeluk met brandbare vloeistoffen. Bij een ongeluk met een schip met brandbare vloeistoffen kan zo'n stof uitstromen en in brand vliegen (plasbrand). Dat kan in een gebied van 25 tot 40 meter langs de vaarweg tot slachtoffers leiden. Daarom zijn er langs de rode en zwarte vaarwegen zogenaamde plasbrandaandachtsgebieden (PAG) van 40 respectievelijk 25 meter vanaf de oeverlijn gedefinieerd.

De gemeente moet bij bouwplannen in die gebieden beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd. Bouwen binnen een plasbrandaandachtsgebied behoeft dus een afweging die door de gemeente wordt gemaakt op basis van de lokale situatie. Het plasbrandaandachtsgebied wordt gerekend vanaf de oeverlijn. Omdat de gehele uiterwaard kan onderlopen, geldt deze in zijn geheel als plasbrandaandachtsgebied.

Aangezien er geen sprake is van het toestaan van een nieuwe gevoelige functie en het aantal aanwezige personen niet wordt verhoogd, kan worden gesteld dat een nadere verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk is. Daarnaast is het plangebied gelegen ruim buiten het plasbrandaandachtsgebied. De Ijssel ligt dermate ver weg dat er geen veiligheidsrisico is.

N317
Bij een ongeval op de N317 kan er sprake zijn van een maximaal invloedsgebied van 230 meter. Het plangebied grenst niet direct aan het plangebied. Functioneel worden in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Risico's verbonden aan transport over weg en water vormen dan ook geen belemmering voor realisering van onderhavig plan.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid binnen het plangebied geen knelpunten aanwezig zijn. De IJssel ligt dermate ver weg, dat er geen veiligheidsrisico's zijn. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

In de Waterwet is de zorg van de waterschappen voor schoon grond- en oppervlaktewater vastgelegd. Een belangrijke richtlijn hiervoor, de Europese Kaderrichtlijn Water is door het Rijk geïmplementeerd in de Waterwet. De Waterwet wordt geïntegreerd in de Omgevingswet.

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- beschrijving waterrelevant beleid;
- bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.7.2 Waterbeleid

In 2012 heeft het waterschap Rijn en IJssel de 'Watervisie 2030' opgesteld. Vanuit deze visie vult het waterschap het beleid voor de periode 2016-2021 verder in. Verbinden en samenwerken, ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid, staat in die visie centraal. De visie is uitgewerkt in het 'Waterbeheerplan 2016-2021'.

Uit het beheerplan volgen een aantal hoofdthema's. Voor het thema 'Waterveiligheid' is bescherming tegen hoog water op de rivieren een speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het thema 'Voldoende water' is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "sparen -aanvoeren- adapteren". Voor de waterkwaliteit worden doelstellingen geformuleerd ter verbetering van de ecologische kwaliteit en er wordt gestreefd naar een goede specifiek benoemde kwaliteit voor een aantal categorieën water, zoals grondwater, stedelijk water en zwemwater.

De drieslag 'vasthouden, bergen en afvoeren' is gericht op het opvangen van neerslagpieken in het watersysteem. Het uitwerken van deze drieslag is maatwerk voor gebieden met een complexe verweving van natuur- en landbouwgebruik. Voor minder complexe gebieden geldt de drieslag ook, maar wordt een eenvoudige aanpak en afweging gehanteerd.

Waterschap Rijn en IJssel

Ten behoeve van de watertoets worden de ruimtelijke ontwikkelingen getoetst door Waterschap Rijn en IJssel. Deze toetsing vindt plaats aan de hand van een twaalftal thema's die van belang worden geacht voor het borgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. Hieronder worden deze thema's behandeld.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen de 20 weter vanaf het plangebied een waterkering? 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee Nee	2 2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater groter dan 1m3 / uur? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van de WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RZWI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee Nee Nee	2 1 1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m2? 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Nee Nee Nee	2 1 1 1
Grondwateroverlast	1. Wordt vanuit het plangebied (hemelwater) op het oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Is in het plangebied sprake van kwel 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren? 4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee Nee Nee Nee	1 1 1 1
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwaterontrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van de watergangen tot doel?	Nee Nee	1 2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemende stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieu hygiënisch of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee	1 1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones van natte natuur? 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee Nee Nee Nee	2 2 1 1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Conclusie
Het gaat om een geringe planologische- juridische wijziging. Functies veranderen niet en er worden geen ruimtelijke ingrepen gedaan, zodat er vanuit het aspect water geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden.

In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Doesburg
De gemeente Doesburg kent een rijk archeologisch bodemarchief. In en langs het dal van de IJssel vormen de rivierduinen op veel plaatsen de hoogste en oudste landschappen. Ze vormen reeds gedurende vele duizenden jaren hooggelegen locaties die in alle archeologische perioden voor de mens zeer aantrekkelijk waren als vestigingslocatie. De oudste bewoningsresten zijn bekend van de rivierduinen van Beinum en Doesburg en op de laatste is uiteindelijk ook de middeleeuwse stad ontstaan.

Door de lange ontstaansgeschiedenis moet zeker de binnenstad van Doesburg (dat wil zeggen de oude stadskern en de aangrenzende 16e en 17e-eeuwse vestingwerken) vanwege de rijkdom aan archeologische resten beschouwd worden als één grote archeologische vindplaats. Het gehele gebied bevat archeologische resten vanaf (mogelijk) het Laat Paleolithicum, die unieke informatie over de geschiedenis en de historisch-geografische ontwikkeling van de stad en vesting Doesburg bevatten.

Bestemmingsplan "Archeologie Doesburg 2009"
De bescherming van de archeologische waarden van het plangebied volgt uit het bestemmingsplan "Archeologie Doesburg 2009'. De bescherming van de archeologische waarden geschiedt door middel van een dubbelbestemming in het bestemmingsplan.

In figuur 7 is een fragment van het bestemmingsplan "Archeologie Doesburg 2009" opgenomen.

Figuur 7: Bestemmingsplan Archeologie Doesburg

Het plangebied heeft hierin de bestemming "Waarde - archeologie" met als specifieke aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch verwachtingswaarde middelhoog'. Volgens artikel 3 van de planregels zijn de aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de archeologische verwachting en de archeologische waarden. Voor bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m is een aanlegvergunning verplicht gesteld.

Toetsing
Voor het plangebied is van belang dat de woningen binnen de bestaande bebouwing wordt gesitueerd en het (bedrijfsmatig) wonen onder het huidige planologische regime reeds is toegestaan. De ontwikkeling voorziet niet in bodemingrepen, waarmee eventuele archeologische waarden verloren zouden kunnen gaan. Om die reden kan een onderzoek achterwege blijven.

4.9 Flora en fauna

Algemeen
Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de haalbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, vooral de Wet natuurbescherming. Deze vormt vormen tevens de implementatie van de Europese Habitat- en Vogelrichtlijn op nationaal niveau. Er mogen geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, waarvan op voorhand duidelijk is dat deze op bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden of op streng beschermde planten of dieren.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming is de gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet biedt een beschermingskader voor natuurwaarden (leefgebieden en soorten) in Natura 2000-gebieden en bepaalt dat projecten en andere handelingen in en nabij beschermde gebieden dienen te worden getoetst op (mogelijke) negatieve effecten op deze waarden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is De IJssel met haar uiterwaarden. De bebouwde kom van Doesburg wordt grotendeels ingesloten door de begrensde delen van de IJssel. Er zijn geen werkzaamheden gepland. De verruimde gebruiksmogelijkheden zullen geen toename van verstorende invloeden hebben op Natura 2000-gebieden aangezien het plangebied niet ligt binnen de grenzen van voornoemde gebieden (Natura 2000) of invloedssfeer (Natura 2000) en er is evenmin sprake van negatieve gevolgen op de beschreven gebieden. Verdere toetsing aan deze gebieden is hierdoor niet noodzakelijk.

Beschermde soorten
Voor het plangebied is van belang dat de woning binnen de bestaande bebouwing is gesitueerd en het (bedrijfsmatig) wonen onder het huidige planologische regime reeds is toegestaan. Er vinden geen sloopwerkzaamheden plaats, anders dan mogelijke kleine interne sloopwerkzaamheden. Met het gebruik van de begane grond van het pand ten behoeve van kantoor mag verondersteld worden dat er geen beschermde planten- of diersoorten worden aangetast. Een onderzoek naar het aspect flora en fauna is dan ook niet nodig.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect flora en fauna er nu geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer
Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten via de Oranjesingel. De reeds toegestane verkeersbewegingen zullen niet wijzigen omdat zowel wonen als kantoor reeds is toegestaan.

Parkeren
De percelen vallen binnen het aanvullende parapluplan 'Parkeren' dat op 28 juni 2018 is vastgesteld. Volgens de planregel van artikel 3b lid 1 sub b wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik pas verleend als is verzekerd dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen zoals deze zijn opgenomen in de meest recente richtlijnen van het CROW. Hierbij geldt de in Bijlage 1 opgenomen tabel.

Het toegestane gebruik wijzigt niet en er wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Nabij het plangebied en op eigen terrein zijn reeds voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het plan.

4.11 Kabels en leidingen

In en nabij het plangebied zijn geen kabels en leidingen gelegen, die een juridisch- planologische bescherming genieten. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect kabels en leidingen geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling in het plangebied.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Het plan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de SVBP2012, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('Wabo') en de standaard bestemmingsplansystematiek voor Molenstad en De Ooi. Voor het bouwen is verder het Besluit omgevingsrecht ('Bor') van belang. In het Bor zijn onder andere regels voor bouwvergunningvrije bouwwerken opgenomen.

Hieronder wordt de opbouw en dergelijke van de regels kort toegelicht.

5.2 Inleidende regels

5.2.1 Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

5.2.2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals bedrijven, wonen, centrum etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels
In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels
Een omgevingsvergunning om af te wijken van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat afwijken wel kan worden toegestaan ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via de omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de regeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

5.3.2 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling
Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels
Deze bepaling bevat algemene regels omtrent ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen.

5.3.3 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht
Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel
Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.4 Bestemmingsplan

Het plan kent de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'. Hieronder volgt in het kort een beschrijving van deze bestemming. Verder blijven de bepalingen van het bestemmingsplan Archeologie Doesburg 2009, het Parapluplan parkeren en de beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden o.g.v. artikel 4 van bijlage II Bor, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 september 2014 van toepassing.

5.4.1 Tuin
Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan

5.4.2 Wonen
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bestaande woningen, aaneen gebouwde woningen, twee-aaneen woningen en vrijstaande woningen. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn naast hoofdgebouwen (woningen) ook bijbehorende bouwwerken toegestaan. Het bouwperceel mag niet voor meer dan 50 procent bebouwd worden.

Voor de percelen Oranjesingel 2 - 4 geldt dat in totaal één woning is toegelaten. Dit geldt ook voor de percelen Oranjesingel 6 - 8.

Naast de woonfunctie zijn binnen deze bestemming ook de volgende activiteiten mogelijk:

- Aan huis gebonden beroepen: Een definitie van het aan huis gebonden beroep is opgenomen in de begrippenlijst. Voor de aan huis gebonden bedrijven is een afwijkingsregeling opgenomen.
- Kantoren, uitsluitende ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - kantoor1, kantoor2, kantoor3 en kantoor 4. Uitsluitend ter plaatse van deze aanduidingen zijn kantoorfuncties toegestaan met een maximum van 150 m² per perceel.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is als uitgangspunt gehanteerd dat deze in principe op het gehele bouwperceel zijn toegestaan. De maximale bouwhoogte bedraagt 1 m voor (het verlengde van) de voorgevel en daarachter maximaal 2,7 m.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een plan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van voorliggend plan zijn voor rekening van initiatiefnemers. Hiervoor is een overeenkomst worden afgesloten, waarin ook de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Gezien de ontwikkeling is het niet aannemelijk dat sprake is van planschade.

Er is geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan. De economische haalbaarheid voor de gemeente is verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Per 1 juli 2005 is de Wet Uniforme openbare voorbereidingsprocedure (Wet UOV) in werking getreden. Artikel 6a van de Wet ruimtelijke ordening is daarmee vervallen en daarmee ook de inspraakverplichting. Dat betekent dat ruimtelijke plannen (o.a. bestemmingsplannen) worden voorbereid met toepassing van de UOV (Awb). Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen b.v. op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Gelet op het beperkte karakter van het plan is het niet nodig om inspraak te houden over het plan. Het plan wordt voor vooroverleg opgestuurd naar de overlegpartners.

6.3.2 Zienswijzen

Tegen dit plan kunnen de gebruikelijke rechtsmiddelen worden aangewend (zienswijzen tegen het ontwerp en beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vastgesteld plan). Overeenkomstig artikel 3.9 a van de Wet ruimtelijke ordening is uitvoering gegeven aan de eis het ontwerpplan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Het ontwerpplan heeft van 28 januari 2019 tot 9 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen

Bijlage 1 Beroep en bedrijf aan huis

Beroep aan huis:
- advocaat
- accountant-administratieconsulent
- alternatieve genezer
- belastingconsulent
- bouwkundig architect
- dierenarts
- fysiotherapeut
- gerechtsdeurwaarder
- huidtherapeut
- huisarts
- interieurarchitect
- juridisch adviseur
- kunstenaar
- logopedist
- medisch specialist
- notaris
- oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- organisatieadviseur
- orthopedagoog
- psycholoog
- raadgevend adviseur
- redacteur
- registeraccountant
- stedenbouwkundige
- tandarts
- tandarts-specialist
- (al dan niet beëdigd) tolkvertaler
- tuin- en landschapsarchitect
- verloskundige

Bedrijf aan huis:
- autorijschool (ook theorie)
- bloemschikker
- computerservice (o.a. systeembouw/-analyse)
- decorateur
- fietsenreparateur
- fitness-studio
- fotograaf
- goud- en zilversmid
- glazenwasser
- hoedenmaker
- hondentrimmer
- instrumentenmaker
- kaarsenmaker
- kapper
- klompenmaker
- koeriersdienst
- leraar
- lijstenmaker
- loodgieter
- meubelmaker

- muziekinstrumentenmaker
- nagelstudio/pedicure
- pottenbakker
- prothesemaker
- reisorganisatie (kleinschalig)
- reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek/radio's-tv's/horloges etc.)
- schoonheidsspecialist
- traiteur
- tv/radio reparateur
- zadelmaker

Planregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Oranjesingel 2-4-6-8 van de gemeente Doesburg met identificatienummer NL.IMRO.0221.BPL19001HMO-VA01 van de gemeente Doesburg;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage 1;

1.3 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aan huis gebonden bedrijf

een bedrijf, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt (zie bijlage 1 bij de toelichting);

1.6 aan huis gebonden beroep

een beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, (ontwerp)technisch of kunstzinnig gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt. Voorbeelden hiervan zijn persoonlijke dienstverlening in de vorm van een pedicure, fysio, massage, gastouder, huisarts, advocaat en notaris (zie bijlage 1 bij de toelichting);

1.7 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aaneengebouwde woning

een woning dat deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;

1.9 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.10 agrarisch bedrijf

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.11 bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.12 bebouwing

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

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slecht bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.15 bestaand

bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van inwerkingtreding is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij gebruik: het concrete gebruik dat op het moment van inwerkingtreding van het plan bestaat en uitgeoefend wordt, en in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

1.16 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijgebouw

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat architectonisch zowel als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

1.19 bouwen

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

1.20 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag

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

1.22 bouwperceel

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

1.23 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak

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

1.25 bouwwerk

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;

1.26 buurthuis

een buurthuis in Doesburg is een gebouw, gericht op de wijk en haar bewoners, waar (wijk)bewoners op een laagdrempelige manier terecht kunnen om elkaar te ontmoeten. Op deze manier draagt het buurthuis bij aan de sociale cohesie in Doesburg.

1.27 café

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse, alsmede het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd;

1.28 cafetaria

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren en niet-alcoholische dranken voor consumptie die ter plaatse dienen te worden genuttigd;

1.29 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.30 detailhandel

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

1.31 dienstverlening

werkzaamheden die bestaan uit het verlenen van zakelijke en maatschappelijke diensten aan derden al dan niet met inbegrip van ondergeschikte detailhandel en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen. Zakelijke diensten zoals reisbureaus, kapsalons, stomerijen, makelaarskantoren, bankfilialen, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van garagebedrijven. Maatschappelijke diensten zoals scholen, naschoolse opvang, dokterspraktijken, tandartspraktijken, fysiotherapiepraktijken, apotheken, overheidsdiensten zoals bibliotheken en overheidsloketten.

1.32 eetcafé

een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van maaltijden of etenswaren die ter plaatse dienen te worden genuttigd en het verstrekken van (alcoholische) dranken voor consumptie ter plaatse bij het gebruik van maaltijden of etenswaren;

1.33 gebouw

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

1.34 geluidgevoelige functie

bewoning of andere geluidsgevoelige functie, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder;

1.35 grondgebonden agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsvoering volledig of nagenoeg volledig is gericht op het gebruik maken van grond als productiemiddel;

1.36 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.37 horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

1.38 kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.39 kap

een dakconstructie van een gebouw gevormd door ten minste twee dakschilden met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak van elk tenminste 15° en ten hoogste 75°;

1.40 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.41 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.42 niet-geluidsgevoelige bebouwing

bebouwing die volgens de Wet Geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving niet aangemerkt wordt als geluidsgevoelige gebouwen en ruimten;

1.43 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

de agrarische bedrijfsvoering die niet geheel of hoofdzakelijk van de open grond als agrarisch productiemiddel afhankelijk is, maar waarvan de productie geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt, zoals varkens-, kalver- of pluimveefokkerij, eendenmesterij of -fokkerij en champignonkwekerij;

1.44 omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.45 ondersteunende horeca

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren. De ondersteunende horeca is onlosmakelijk verbonden met de hoofdactiviteit;

1.46 overkapping

een bouwwerk met een draagconstructie niet door wanden van zichzelf omsloten op een bouwperceel, dat strekt tot verhoging van het gebruiksgenot van het hoofdgebouw;

1.47 parkeervoorzieningen

parkeerplaatsen t.b.v. (vracht)auto's en overige verkeersvoertuigen waarbij voldaan dient te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid en, voor zover van toepassing, mede dient te worden voldaan aan de eisen t.b.v. de ontsluiting en bevoorrading als opgenomen in het gemeentelijke beleid. Indien het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp geen (volledig) beeld geeft gelden de normen van het CROW als beleidsdocument;

1.48 peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

1.49 prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

1.50 seks- en/of pornobedrijf

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno-artikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

1.51 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.52 voorgevel

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

1.53 wijziging

een wijziging van het plan als bedoeld als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.54 woning

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de permanente huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage

het deel van het bouwperceel uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden, tenzij in de regels anders is vermeld;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de goothoogte van een bouwwerk

van de bovenkant van de goot dan wel de druiplijn, het boeiboord of een gelijk daaraan te stellen constructiedeel, tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse. Indien op een gebouw een of meer dakkapellen voorkomen, waarvan de gezamenlijke breedte meer bedraagt dan 50% van de breedte van het betreffende dakvlak, wordt gemeten vanaf de goothoogte van de dakkapel(len);

2.4 de hoogte van een dakopbouw

vanaf de afdekking van de bovenste bouwlaag tot aan het hoogste punt van de dakopbouw;

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;

2.6 werking van de bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de plankaart en het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze voorschriften uitsluitend worden overschreden door tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen, hellingbanen, funderingen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,5 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen;
b. erfontsluitingswegen;
c. parkeervoorzieningen, uitsluitend op de erfontsluitingsweg;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en onbebouwde gronden.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen
Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is maximaal:
a. bouwwerken gebouwd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 1 m;
b. bouwwerken gebouwd achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 2,7 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Bouwen overkapping
Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2.2. sub a voor de bouw van een overkapping, zijnde een bouwwerk, geen gebouw zijnde, onder de volgende voorwaarden:
a. de overkapping dient tenminste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van woning te liggen;
b. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen;
c. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 0,25 m boven 3 m bedragen, maar mag, ingeval zij is aangebouwd aan een hoofdgebouw, niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van dat hoofdgebouw;
d. de bestemming 'Tuin' mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

3.3.2 Criteria
Een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 3.3.1. kan slechts worden verleend, mits:
a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. bestaande woningen, aaneengebouwde woningen, twee-aaneen woningen en vrijstaande woningen;
b. kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding:
   1. specifieke vorm van wonen - kantoor1 (sw1);
   2. specifieke vorm van wonen - kantoor2 (sw2);
   3. specifieke vorm van wonen - kantoor3 (sw-3);
   4. specifieke vorm van wonen - kantoor4' (sw-4)
   tot een maximale oppervlakte van 150 m² per aanduidingsvlak;

met dien verstande dat:
c. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan aanwezige aantal dan wel het op de verbeelding als zodanig aangeduide aantal wooneenheden;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen
Hoofdgebouwen dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
a. gebouwd binnen het bouwvlak;
b. de bestaande woningen zijn toegelaten;
c. de goot- en/of bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduidingen 'maximale bouwhoogte (m)' of 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';

4.2.2 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd zowel in als buiten het bouwvlak en dienen te voldoen aan de volgende kenmerken:
a. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen zijn maximaal 3 m respectievelijk 5 m;
b. de goothoogte en bouwhoogte van aan- en uitbouwen zijn maximaal 3,5 m respectievelijk 5,5 m;
c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel is maximaal 50.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is maximaal:
a. bouwwerken gebouwd vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 1 m;
b. bouwwerken gebouwd achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw 2,7 m.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering en afmeting van bijgebouwen teneinde een onevenredige aantasting van het woongenot op nabijgelegen percelen te voorkomen.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

4.4.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. het ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 40% van de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
b. het aan huis gebonden bedrijf mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en mag geen onevenredige afbreuk doen aan het karakter van de buurt;
c. het aan huis gebonden bedrijf mag geen nadelige invloed hebben op de afwikkeling van het verkeer en/of leiden tot een onevenredige parkeerdruk;
d. (detail)handel is alleen toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bouwregels bij overschrijden van de bouwgrenzen

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

a. toegangsbruggen en funderingen, waarbij de grens van de weg niet mag worden overschreden;
b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, 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, mits zij de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, met niet meer dan 50 cm overschrijden en 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 genoemde strook;
d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
e. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, met meer dan 1 m overschrijden en voor zover zij de grens van de weg niet overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van de rijbaan.

6.2 Bestaande maten

In die gevallen dat bestaande goot- en bouwhoogten, dakhellingen, afstanden, oppervlakten, inhoud van legale bouwwerken meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, gelden deze goot- en bouwhoogten, dakhellingen, afstanden, oppervlakten of inhoud als maximum.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de grond en bebouwing te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming. Onder verboden gebruik in alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

a. een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van grond en bebouwing ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf;
c. een gebruik van grond en bebouwing voor kamerbewoning / kamerverhuur.

7.2 Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in artikel 7.1 bij een omgevingsvergunning afwijken indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Afwijkingsbevoegdheden

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

a. het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bebouwingsgrenzen, mits deze afwijkingen niet meer bijdragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering;
b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, op de plankaart, indien en voor zover deze afwijkingen noodzakelijk zijn in verband met de uitmeting van het terrein dan wel indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond gewenst is, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de plankaart is aangegeven, niet meer dan 2,5 m bedraagt;
c. het oprichten van antennes alsmede masten ten behoeve van waarschuwingssystemen met een grotere hoogte dan ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, is toegestaan, voor zover deze grotere hoogte noodzakelijk is in verband met het beoogde gebruik, mits dit met het oog op het ruimtelijk beeld aanvaardbaar is.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van:

a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens te veranderen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, indien dit ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de vorm slechts in geringe mate wordt gewijzigd en de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% afwijkt.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Algemene van toepassing verklaring

De volgende plannen en regels:

1. Bestemmingsplan Archeologie, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 oktober 2009, nr. 4;
2. Parapluplan parkeren, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 28 juni 2018;
3. Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden o.g.v. artikel 4 van bijlage II Bor, zoals vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 9 september 2014, nr. A7;

zijn overeenkomstig van toepassing op de gronden van dit plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

11.1.1 Algemeen
Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

11.1.2 Afwijken bij omgevingsvergunning
Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 11.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 11.1.1 met maximaal 10%.

11.1.3 Uitzondering
Het bepaalde in 11.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

11.2.1 Algemeen
Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

11.2.2 Strijdig gebruik
Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 11.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

11.2.3 Onderbroken gebruik
Indien het gebruik, bedoeld in 11.2.1, 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.

11.2.4 Uitzondering
Het bepaalde in 11.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het plan Oranjesingel 2-4-6-8

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van [..] met besluitnummer […]