

Parapluherziening Planologisch Beleid 2011

bestemmingsplan

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Reikwijdte van het plan	5
Hoofdstuk 2 Beleidskader	6
2.1 Planologisch beleid 2011	6
2.2 Toetsing overig beleid	6
Hoofdstuk 3 Haalbaarheid	7
3.1 Algemeen	7
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	8
Hoofdstuk 5 Procedure	9
5.1 Algemeen	9
5.2 Inspraak en overleg	9
Bijlagen bij toelichting	11
Bijlage I Planologisch beleid 2011	13
Regels	41
Deel A: op te nemen regels	43
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	44
Artikel 1 Reikwijdte	44
Artikel 2 Begrippen	45
Artikel 3 Wijze van meten	50
Hoofdstuk 2 (aanvullende) Bestemmingsregels	52
Artikel 4 Bouwregels voor woningen, bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken	52
Artikel 5 Gebruiksregels voor woningen en bijbehorende bouwwerken	55

Hoofdstuk 3	Algemene regels	58
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	58
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	59
Artikel 7	Overgangsrecht	59
Artikel 8	Slotregel	60
Deel B: te verwijderen regels		61
Hoofdstuk I	Regels	62
Artikel 9	Reikwijdte	62
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 11	Slotregel	64
Bijlagen bij regels		65
Bijlage 1	Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	66
Bijlage 2	Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	68
Bijlage 3	Vigerende bestemmingsplannen	69
Bijlage 4	Contourenkaart Planologisch beleid 2011	79

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 6 januari 2011 heeft de gemeenteraad het Planologisch beleid 2011 vastgesteld, het ruimtelijk beleidskader voor woningen (ook bedrijfswoningen) en bijbehorende bouwwerken. De beleidsnotitie is als bijlage bijgevoegd. Dit beleid is de maatstaf voor de bestemmingsregels in de nieuwe bestemmingsplannen. De doorvertaling naar reeds van kracht zijnde bestemmingsplannen vindt plaats door middel van de onderhavige "Parapluherziening Planologisch beleid 2011". De "Parapluherziening Planologisch beleid 2011" vervangt de "Parapluherziening Planologisch beleid 2009" vastgesteld op 11 juni 2009.

Na de vaststelling van de parapluherziening gelden de nieuwe regels in beginsel voor alle bestemmingsplannen in de bebouwde kom.

1.2 Reikwijdte van het plan

De "Parapluherziening Planologisch beleid 2011" heeft in principe betrekking op alle woon- en tuinbestemmingen in de bestemmingsplannen, die vóór 1 januari 2011 zijn opgesteld. De plannen die na 1 januari 2011 zijn of worden vastgesteld, zijn reeds afgestemd op het planologisch beleid 2011. Daarvoor is deze parapluherziening derhalve niet noodzakelijk. De onder deze parapluherziening vallende bestemmingsplannen zijn opgenomen in bijlage 3 "Vigerende bestemmingsplannen" van bijlagen bij regels. De in deze parapluherziening opgenomen bestemmingsregels gelden als *aanvulling* op de bouw- en gebruiksregels voor wonen in de vigerende bestemmingsplannen. De inleidende regels (artikel 2 en 3), algemene regels (artikel 6) en de overgangsregels (artikel 7) *vervangen* veelal de bestaande regels in de geldende bestemmingsplannen en gelden voor alle bestemmingen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 *Planologisch beleid 2011*

In de beleidsnota Planologisch Beleid 2011 heeft de gemeente Doetinchem aanvullend ruimtelijk beleid geformuleerd voor (kleine) bouw- en gebruiksplannen met betrekking tot de woning. Dit beleid betreft een (verdere) versoepeling van bouw- en gebruiksvoorschriften voor woningen en bijbehorende bouwwerken. Een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten konden alleen met een binnen- of buitenplanse ontheffing gerealiseerd worden. De ervaring leerde dat dergelijke ontheffingen eigenlijk altijd verleend werden. Om deze redenen is besloten om dergelijke bouwactiviteiten "bij recht" toe te staan. Hierbij moet worden gedacht aan erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Ook zijn er versoepelingen doorgevoerd ten aanzien van woonruimte in bijbehorende bouwwerken, overkappingen, erfafscheidingen, beroepen en bedrijven aan huis en mantelzorg.

De versoepelde bouw- en gebruiksregels in de beleidsnota zijn verwerkt in de voorliggende "Parapluherziening Planologisch beleid 2011".

In het kader van het Planologisch Beleid 2009 is besloten de toepassing van de 10%-ontheffing te beperken tot (goed gemotiveerde) uitzonderlijke gevallen, een hardheidsclausule dus. Echter in de praktijk is gebleken dat deze zogenaamde 10%-regeling voor veel discussie en onduidelijkheid zorgt. Om aan deze onduidelijkheid een einde te maken wordt middels deze parapluherziening de 10%-regeling geschrapt.

Omdat middels deze parapluherziening aan de vigerende bestemmingsplannen er regels worden toegevoegd en er regels worden verwijderd is het hoofdstuk Regels opgesplitst in Deel A: op te nemen regels (versoepelde bouw- en gebruiksregels) en Deel B: te verwijderen regels (schrappen 10%-regeling).

2.2 *Toetsing overig beleid*

Bij de versoepeling van de bouw- en gebruiksvoorschriften is uitdrukkelijk gekeken of deze strijdig zijn met rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid op het vlak van planologie, milieu, water, archeologie, flora en fauna. Dit bleek niet het geval.

Hoofdstuk 3 Haalbaarheid

3.1 Algemeen

In het kader van de "Parapluherziening Planologisch beleid 2011" is geen onderzoek uitgevoerd naar de diverse milieuaspecten, water, archeologie en flora en fauna. Deze onderzoeken zijn voor zover noodzakelijk reeds meegenomen in de vigerende bestemmingsplannen waarop deze parapluherziening van toepassing is. Korteidshalve wordt daarom verwezen naar hetgeen in die bestemmingsplannen is opgenomen.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Het doorvertalen van het Planologisch Beleid 2011 middels onderhavige parapluherziening heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Aangezien het in het algemeen gaat om verruiming van de bebouwingsmogelijkheden ("aanvullende regels"), is geen sprake van planschade.

De uitvoerbaarheid van deze planherziening staat niet ter discussie.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

5.2 *Inspraak en overleg*

Aangezien de beleidsnota "planologisch beleid 2011" reeds aan inspraak is onderworpen, is geen inspraakprocedure gehouden voor de onderhavige parapluherziening.

Omdat sprake is van lokaal beleid en geen provinciaal-, rijks- en/of waterschapsbelang in het geding is, is eveneens afgezien van vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Bijlagen bij toelichting

Bijlage I Planologisch beleid 2011

Ontwerp Planologisch beleid 2011

Ruimtelijk beleidskader voor woningen en bijbehorende bouwwerken



gemeente Doetinchem
vastgesteld bij raadsbesluit
van 6 januari 2011

Inhoudsopgave

INHOUDSOPGAVE.....	1
1 INLEIDING.....	2
1.1 AANLEIDING	2
1.2 DOELSTELLING	2
1.3 AANPAK	2
1.4 REIKWIJDTE	2
1.5 LEESWIJZER	3
2 PLANOLOGISCH BELEID 2011	5
2.1 HOOFDGEBOUWEN EN BIJBEHORENDE BOUWWERKEN	5
2.1.1 Begrippen	5
2.1.2 Gemeentelijke visie	5
2.2 ERKERS, TOEGANGSPARTIJEN EN OVERKAPPINGEN	8
2.2.1 Begrippen	8
2.2.2 Gemeentelijke visie	8
2.2.3 Beleidsregels.....	9
2.3 BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	10
2.3.1 Begrippen	10
2.3.2 Gemeentelijke visie	10
2.3.3 Beleidsregels.....	10
2.4 BEROEPEN EN BEDRIJVEN AAN HUIS	11
2.4.1 Begrippen	11
2.4.2 Gemeentelijke visie	11
2.4.3 Beleidsregels.....	13
2.5.1 Begrippen	14
2.5.2 Gemeentelijke visie	14
2.5. Beleidsregels	15
BIJLAGEN	18
BIJLAGE 1 LIJST VAN AAN HUIS GEBONDEN BEROEPEN EN BEDRIJVEN	18
Bijlage 2	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de tweede helft van 2010 is nadrukkelijk gekeken naar de mogelijkheden tot versoepeling van het Planologisch beleid 2009. De werkgroep, die ook verantwoordelijk was voor het Planologisch beleid 2009, heeft de beleidsnotitie nog eens tegen het licht gehouden en een reeks versoepelingsvoorstellen geformuleerd.

1.2 Doelstelling

De voorstellen tot versoepeling hebben betrekking op de bouw- en gebruiksvoorschriften voor zowel woningen als bijbehorende bouwwerken. Er is nadrukkelijk gekeken naar de toepassing in de praktijk. Een aantal relatief ondergeschikte bouwactiviteiten konden alleen met een binnen- of buitenplanse ontheffing worden gerealiseerd. Aangezien de meeste van die ontheffingen in de regel zonder slag of stoot werd verleend, is het voor de hand liggend dergelijke activiteiten in de toekomst “bij recht” (direct, zonder belangenafweging vooraf) te verlenen. Hierbij moet worden gedacht aan erkers, toegangspartijen en overkappingen in de voortuin van een woning. Voorts zijn er versoepelingen doorgevoerd ten aanzien van woonruimte in bijbehorende bouwwerken, overkappingen, erfafscheidingen, beroepen en bedrijven aan huis en mantelzorg. In een bijlagen is een overzicht opgenomen van alle wijzigingen ten opzichte van het Planologisch beleid 2009 (bijlage 3).

In het kader van het Planologisch beleid 2009 is besloten de toepassing van de 10%-afwijking te beperken tot (goed gemotiveerde) uitzonderlijke gevallen, een ‘hardheidsclausule’ dus. Dit blijft zo.

Met het Planologisch beleid 2011 ligt er een vernieuwde basis voor de regels voor omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen. Daarnaast is het beleid de basis voor nieuwe planvormingsprocessen. Alleen in uitzonderlijke gevallen, kan van de uitgangspunten van het Planologisch beleid 2011 worden afgeweken.

1.3 Aanpak

Een werkgroep heeft het geldende beleid nog eens onder de loep genomen. Dit is gebeurd vanuit de disciplines vergunningverlening, planologie, stedenbouw en wet- en regelgeving. De opzet en indeling van het Planologisch beleid 2011 is niet noemenswaardig veranderd. De paragrafen 3.1 hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken en 3.2 bouwgrenzen en –vlakken zijn samengevoegd. Van de gelegenheid is gebruik gemaakt om de tekst te vereenvoudigen en overbodige passages te schrappen. Het Planologisch beleid is tevens afgestemd op de Wet algemene bepaling omgevingsrecht, die per 1 oktober 2010 in werking is getreden.

1.4 Reikwijdte

Het Planologisch beleid 2011 is in principe bedoeld voor situaties in de bebouwde kom, maar kan in sommige gevallen ook worden gebruikt als toetsingskader voor bouwplannen in het buitengebied. Daarbij moet vooral worden gedacht aan het mantelzorgbeleid en het beleid voor aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

1.5 Leeswijzer

De notitie Planologisch beleid 2011 kent 3 hoofdstukken. Hoofdstuk 1 beschrijft de aanleiding, doelstelling en aanpak. In hoofdstuk 2 staat het Planologisch beleid beschreven. Verschillende thema's met betrekking tot woningen en bijbehorende bouwwerken komen daarin aan bod aan de hand van de driedeling: definiëring, gemeentelijke visie en beleidsregels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 3 kort geschetst op welke wijze het Planologisch beleid kan en moet doorwerken bij de opstelling van burgerbindende regels (bestemmingsplannen).

2 Planologisch beleid 2011

2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

2.1.1 Begrippen

Voor wat betreft de begripsomschrijving is aangesloten bij de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)/het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Een **hoofdgebouw** is een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

Een **bijbehorend bouwwerk** is een 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.

Er is sprake van een **aangebouwd bijbehorend bouwwerk**, als het bouwwerk in kwestie 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.

Een **bouwvlak** is een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop volgens de bestemmingsregels hoofd- en bijbehorende bouwwerken, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

De **naar de weg gekeerde bouwgrens** (voorgevelrooilijn) is een grens van een bouwvlak, gekeerd naar de weg, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens bestemmingsregels toegelaten.

De **van de weg afgekeerde bouwgrens** (achtergevelrooilijn) is een grens van een bouwvlak evenwijdig of nagenoeg evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens. Deze grens mag niet door het hoofdgebouw worden overschreden, tenzij de bestemmingsregels dit toestaan.

2.1.2 Gemeentelijke visie

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen (woningen) moeten in een bouwvlak worden gerealiseerd.

De bouwvlakdiepte is bij rijwoningen in principe 13 m en bij vrijstaande en dubbele woningen 15 m. Voorwaarde is wel, dat een afstand van minimaal 8 meter resteert tussen (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn) en de achterste perceelsgrens. In situaties, waarbij de achterste perceelsgrens niet evenwijdig loopt aan (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens (een 'schuin lopende' perceelsgrens), dient maatwerk te worden geleverd en is eventuele medewerking aan een uitbreidingsplan afhankelijk van de stedenbouwkundige situatie ter plekke. Medewerking kan in dat geval slechts worden verleend met behulp van een buitenplanse afwijking.

Hoofdgebouwen moeten in principe minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Langs openbaar gebied kan echter 2 meter voldoende zijn. De grond(en) in kwestie dragen dan de bestemming "Groen", "Natuur", "Water", "Verkeer" of een vergelijkbare bestemming. Dit is acceptabel omdat de openheid opzij van de bebouwing is gegarandeerd. Er ontstaat dan geen aaneengesloten bebouwing.

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bestemmingsregels om het bouwen buiten het bouwvlak mogelijk te maken. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is in principe 6 respectievelijk 10 m. Als er sprake is van een bijzondere bouwstijl (bijvoorbeeld in de wijk Wonninkhage), dan worden in het bestemmingsplan afwijkende hoogtenormen opgenomen (maatwerk).

Om in de toekomst levensloopbestendige woningen mogelijk te maken is er ruimte nodig in de woning. Daartoe moet de woning in elk geval een minimale voorgevelbreedte van 6 m hebben. Deze eis geldt voor zowel nieuwbouw als vervangende nieuwbouw.

Bijbehorende bouwwerken

situering

In het bestemmingsplan is een bouwperceel opgedeeld in twee bestemmingsvlakken: “Wonen” en “Tuin”. Bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen en overkappingen) kunnen in de regel slechts op grond met de bestemming “Wonen” worden gerealiseerd, zowel binnen als buiten het bouwvlak. Bijbehorende bouwwerken moeten op minimaal 1 m van de voorkant van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Met ‘voorkant’ wordt hier de voorgevel van het hoofdgebouw bedoeld en niet de voorzijde van bijvoorbeeld een erker of een toegangspartij. De voortuin dient in principe gevrijwaard te blijven van bijbehorende bouwwerken. Er geldt een uitzondering voor erkers, toegangspartijen en overkappingen (zie paragraaf 2.2). Voor het overige kunnen slechts zogenaamde andere bouwwerken geen gebouwen zijnde in de voortuin worden gerealiseerd.

Bijbehorende bouwwerken mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

Bij hoekwoningen moet meestal maatwerk worden geleverd. Dat gebeurt in het bestemmingsplan in kwestie.

maatvoering

Per woning mag een oppervlakte van maximaal 100 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Als de bouw mogelijkheden bij recht voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de genoemde oppervlakenorm. Los van de genoemde oppervlakenorm, mag de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte van het totale bouwperceel in de bestemming “Wonen”, het bouwvlak niet meegerekend.

Voor bijbehorende bouwwerken geldt een goothoogte van maximaal 3 meter. Als een bijbehorend bouwwerk wordt aangebouwd aan een hoofdgebouw, geldt als goothoogte maximaal de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van dat gebouw, verhoogd met 30 cm (voor de dakconstructie). De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 6 meter zijn.

gebruik als woonruimte

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonruimte. Daarbij mag (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens worden overschreden. Uit oogpunt van privacy dient bij bouwwerken *buiten* het bouwvlak wel een afstand van minimaal 8 m in acht genomen te worden tussen woonruimte en de achterste perceelsgrens. Van deze bepaling kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken voor het gebruik tot een afstand van minimaal 3 meter uit de achterste perceelsgrens. Een afwijking kan uitsluitend worden verleend indien op de aangrenzende grond(en), ter hoogte van het geplande bijbehorende bouwwerk, geen woningbouw mogelijk is doordat daarop een groen-, natuur-, water, verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming rust. Bij een schuinslopende perceelsgrens geldt maatwerk.

De bouwvoorschriften voor bijbehorende bouwwerken zijn in die gevallen onverminderd van toepassing.

Wonen in vrijstaande bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan.

2.1.3 Beleidsregels

Hoofdgebouwen

1. in het bouwvlak (standaarddiepte 13 m bij rijwoningen en 15 m bij vrijstaande en dubbele woningen, mits minimaal 8 m uit de achterste perceelsgrens);
2. 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens (standaardbouwvlakgrens); afwijking mogelijk tot 2 m van de zijdelingse perceelsgrens ingeval het bouwperceel grenst aan (openbaar) gebied met de bestemming "Groen", "Natuur", "Water", "Verkeer" of een daarmee vergelijkbare bestemming;
3. goot- en bouwhoogte standaard 6 respectievelijk 10 m; als sprake is van een bijzondere bouwstijl gelden afwijkende hoogtenormen;
4. Bij (vervangende) nieuwbouw van een woning moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

Bijbehorende bouwwerken

1. op grond met de bestemming "Wonen" zowel binnen als buiten het bouwvlak;
2. minimaal 1 m achter de voorkant van het hoofdgebouw;
3. per woning maximaal 100 m²; mits de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 50% van de totale oppervlakte van het bouwperceel in de bestemming "Wonen", met bouwvlak niet meegerekend;
4. indien bouwmogelijkheden hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mag de onbenutte ruimte worden gebruikt voor bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de onder 3. genoemde oppervlakenorm voor deze bouwwerken;
5. mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd;
6. goothoogte maximaal 3 m; bij aanbouw aan een hoofdgebouw geldt als goothoogte de bovenkant van de eerste verdiepingvloer + 30 cm; bouwhoogte maximaal 6 m;
7. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt als woonruimte, mits -
- buiten het bouwvlak - een afstand van minimaal 8 m in acht wordt genomen tot achterste perceelsgrens;
8. de onder 8. genoemde 8 m-norm kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken tot 3 m, als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van het geplande woonruimte een groen-, natuur-, water- verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming heeft.

2.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

2.2.1 Begrippen

Erkers, toegangspartijen en overkappingen zijn bijbehorende bouwwerken. Zij kunnen op grond met de bestemming “Wonen” worden gerealiseerd. In sommige gevallen kunnen zij echter ook kop grond met de bestemming “Tuin” worden gebouwd.

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).

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.

Een **overkapping** is een bouwwerk met een open constructie op een bouwperceel.

2.2.2 Gemeentelijke visie

Erkers en toegangspartijen

De erker/toegangspartij dient qua omvang en vormgeving duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Het bouwwerk moet daarom aan de volgende eisen voldoen.

Een erker of toegangspartij mag maximaal 1.50 m diep zijn. Voorts mag de bouwhoogte maximaal 3 meter zijn, vermeerderd met 30 cm (voor de dakconstructie). Om esthetische redenen mag de erker/toegangspartij nooit hoger zijn dan de bovenkant van eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw. Tot slot mag het bouwwerk maximaal 50% van de breedte van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw bedragen.

In hoeksituaties, waar op grond van het bestemmingsplan sprake is van twee voorgevels kunnen desgewenst twee erkers worden geplaatst.

Overkappingen

Voor een overkapping (veelal gebruikt als carport) geldt dat deze onder bepaalde voorwaarden *ook* mag worden gebouwd naast en vóór de woning, op plekken waar geen bijbehorende bouwwerken (‘bijgebouwen’) zijn toegestaan. Het gaat dan om gronden met zowel de bestemming “Wonen” als “Tuin”. Een overkapping is er toelaatbaar vanwege het open karakter. Een overkapping mag dan ook maximaal drie wanden hebben. En die wanden mogen uitsluitend worden gevormd door bestaande constructies. We moeten hierbij bijvoorbeeld denken aan een zijgevel van een woning, een voorgevel van een garage/berging en/of een erfscheiding. Een overkapping kan en mag dus nooit ‘eigen’ wanden hebben. Een vrijstaande overkapping is dus geheel open.

Een overkapping mag een oppervlakte hebben van maximaal 30 m², met dien verstande dat een bebouwingspercentage geldt van 50%. Voor grond met de bestemming “Tuin” mag maximaal 50% van het gehele bouwperceelsdeel worden bebouwd dat die bestemming draagt.

De oppervlakte van een overkapping binnen de bestemming “Wonen” telt gewoon mee met de per woning toelaatbare oppervlakenorm van 100 m² aan bijbehorende bouwwerken.

Voor een overkapping geldt een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 3,50 m. (Deze hoogte veelal voldoende om een camper onder de overkapping te kunnen stallen.) Als de overkapping wordt aangebouwd aan een bestaand gebouw, dan gelden afwijkende hoogtenormen.

Wordt een overkapping aangebouwd aan een hoofdgebouw (woning), dan geldt als maximale goothoogte de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van dat gebouw, vermeerderd met 30 cm. Als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, dan geldt de goothoogte van dat bouwwerk als maximum goothoogte. Als in de bovengeschetste gevallen de goothoogte hoger wordt dan 3 m, dan geldt een bouwhoogte die 50 cm ligt boven de 'nieuwe' goothoogte.

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken tot een bouwhoogte van 6 m. Afwijken kan alleen in uitzonderlijke gevallen en uitsluitend als de situatie ter plaatse (grootte en situering van het bouwperceel, omvang van de woning en afstand tot de openbare ruimte) er zich voor leent.

2.2.3 Beleidsregels

Erkers en toegangspartijen

1. in de bestemming "Wonen", in de zone naast en vóór de woning waar geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan én in de bestemming "Tuin";
2. maximaal 1.50 m diep;
3. bouwhoogte maximaal 3 m + 30 cm (voor dakconstructie), maar nooit hoger dan de bovenkant van eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw + 30 cm;
4. maximaal 50% van de breedte van de bestaande voorgevel van het hoofdgebouw.

Overkappingen

1. in de bestemming "Wonen", in de zone naast en vóór de woning waar geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan én in de bestemming "Tuin";
2. maximaal drie wanden van uitsluitend bestaande constructies;
3. oppervlakte maximaal 30 m² met een bebouwingspercentage van 50% van het bouwperceelsgedeelte waar de overkapping wordt gebouwd;
4. goothoogte maximaal 3 m, tenzij
 - a) wordt aangebouwd aan een hoofdgebouw, dan geldt als goothoogte de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van dat gebouw + 30 cm;
 - b) wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, dan geldt de goothoogte van dat bouwwerk;
5. bouwhoogte maximaal 3.50 m, tenzij
 - a) wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, dan geldt de een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de 'nieuwe goothoogte (zie 4b);
 - b) sprake is van een uitzonderlijke geval en de situatie ter plaatse zich daarvoor leent), dan geldt een afwijkingsmogelijkheid tot 6 m;
6. mogen tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

2.3.1 Begrippen

Een **gebouw** is elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (*begripsomschrijving uit de Woningwet*);

Een **ander bouwwerk** is een bouwwerk, geen gebouw zijnde.

Een **bouwwerk** is elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren (*begripsomschrijving uit de modelbouwverordening*).

2.3.2 Gemeentelijke visie

Een bouwperceel voor een woning kent in de regel twee bestemmingen:

- een bestemming “Wonen” waarbinnen het hoofdgebouw (de woning) en de bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd en
- een bestemming “Tuin” waar slechts erkers, toegangspartijen en overkappingen (carports) zijn toegestaan.

Op het gehele bouwperceel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, die tot op de erfgrans mogen worden geplaatst. Het gaat dan om erfafscheidingen (schuttingen e.d.), speeltoestellen, antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken, zoals tuinmeubilair (pergola's e.d.).

Ook hier is weer het onderscheid tussen de bestemming “Wonen” en “Tuin” van belang. Andere bouwwerken op grond met de bestemming “Tuin” mogen een bouwhoogte van maximaal 1 m hebben; bouwwerken in de bestemming “Wonen” maximaal 2 m.

Op deze hoofdregel zijn enkele uitzonderingen:

- erfafscheidingen mogen in de bestemming “Wonen” een maximale bouwhoogte hebben van 3 m (sluit aan op de goothoogte van bijbehorende bouwwerken);
- speeltoestellen mogen een maximale bouwhoogte hebben van 3 m in de bestemming “Tuin” en 3.50 m in de bestemming “Wonen”;
- antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken mogen een maximale bouwhoogte hebben van 6 m in de bestemming “Tuin” en 15 m in de bestemming “Wonen”.

2.3.3 Beleidsregels

1. andere bouwwerken geen gebouw zijnde met een bouwhoogte van maximaal:
 - a) 1 m in de bestemming “Tuin”;
 - b) 2 m in de bestemming “Wonen”;
2. op de onder 1. geformuleerde hoofdregel gelden de volgende uitzonderingen:
 - a) in de bestemming “Wonen”
 - erfafscheidingen met een maximale bouwhoogte van 3 m in de bestemming “Wonen”;
 - speeltoestellen met een maximale bouwhoogte van 3 m in de bestemming “Tuin” en 3.50 m in de bestemming “Wonen”;
 - antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 6 m in de bestemming “Tuin” en 15 m in de bestemming “Wonen”.

2.4 Beroepen en bedrijven aan huis

2.4.1 Begrippen

Een **vrije beroepsbeoefenaar** is iemand die wordt ingehuurd om zijn individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten. Dit houdt in dat hij voor zijn werkzaamheden niet een ander in zijn plaats mag sturen. Een bedrijfsbeoefenaar mag dat wel. Vrije beroepen zijn beroepen die zelfstandig worden beoefend, dat wil zeggen voor eigen rekening en risico. Het begrip vrije beroep is moeilijk precies te definiëren. In de praktijk komt het er op neer dat het om beroepen gaat die iedereen met de vereiste kennis en vooropleiding zelfstandig kan beoefenen. In veel gevallen gaat het om een vorm van (intellectuele) dienstverlening, zoals advocaten, notarissen en makelaars die aanbieden. Daarnaast beoefenen bijvoorbeeld ook vertalers, architecten, kunstenaars en huisartsen een vrij beroep.

Een **aan huis gebonden beroep** is een dienstverlenend 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. Onder aan huis gebonden beroepen vallen bijvoorbeeld diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, verzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch vlak, als ook kinderopvang (gastouderschap; niet kinderdagverblijven). De traditionele vrije beroepen maken vanzelfsprekend ook deel uit van deze groep.

Bij een **aan huis gebonden bedrijf** gaat het om 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 daarbij behorende aangebouwde bijgebouw(en), met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

2.4.2 Gemeentelijke visie

Stimulerend beleid

De gemeente Doetinchem biedt ruimte aan ontwikkelingen ten behoeve van de uitoefening van beroepen en bedrijven aan huis. Dergelijke ontwikkelingen doorbreken de bestaande monocultuur van het wonen en kunnen een positieve impuls geven aan de levendigheid van woongebieden en daarmee de woonkwaliteit. Door ruimte te bieden aan kleinschalige bedrijvigheid wordt de wijk economie versterkt, wordt de arbeidsparticipatie gestimuleerd en kan het woon-werkverkeer worden teruggedrongen. Kortom redenen genoeg om als gemeente een stimulerend beleid te voeren.

Het gaat hierbij in principe om eenmansbedrijfsjes. Voorts moet de beoefenaar van het aan huis gebonden beroep of bedrijf ook de gebruiker van de woning zijn.

Bedrijvigheid in de woonomgeving kan in twee categorieën worden onderverdeeld: de traditionele vrije beroepen en de aan huis gebonden beroepen en bedrijven. In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie wonen. Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor de vrije beroepen is geen procedure nodig op grond van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht of Wet ruimtelijke ordening, zolang de beroepsuitoefening plaatsvindt in de woning, mits de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden.

Passend in de woonomgeving

De komst van deze functies mag echter geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt. Met andere woorden er mag geen onacceptabele hinder ontstaan voor de omwonenden. Daarom is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In principe zijn uitsluitend beroepen of bedrijven uit de categorie 1 en 2 toelaatbaar.

Dit zijn bedrijfsvormen die qua milieuhinder passend zijn in de woonomgeving. Dit is de basis geweest voor de samenstelling van de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven, die als bijlage is opgenomen (bijlage 1).

Ook beroepen of bedrijven die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn, zijn toelaatbaar.

Hiervoor zal in het bestemmingsplan een afwijkingsmogelijkheid worden opgenomen. Voor het gemak is ook een lijst van vrije beroepsbeoefenaars is als bijlage opgenomen (bijlage 2). Een beroep dat hier niet op voorkomt geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders kan aantonen.

De functie mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling. Er mag niet onevenredig veel extra verkeer worden aangetrokken. Ook mag er geen nadelige invloed zijn op de parkeerbalans, hetgeen betekent dat primair op eigen terrein moet worden geparkeerd. Ook mag er geen sprake zijn van detailhandel. Een uitzondering hierop is wanneer sprake is van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde producten (zoals sieraden, producten van pottenbakker of glasblazer), dan wel in producten direct verband houden met het ter plaatse uitgeoefende aan huis gebonden beroep of bedrijf. Tot slot mogen geen werkzaamheden of activiteiten in de openlucht plaatsvinden of sprake zijn van buitenopslag.

In de woning en de bijbehorende bouwwerken

Het aan huis gebonden beroep of bedrijf mag in een woning en de eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) worden uitgeoefend. Om afsplitsing en daarmee verzelfstandiging van het beroep/bedrijf te voorkomen mogen *geen* vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden benut.

De woonfunctie dient in ruimtelijke en visuele zin primair te blijven. Daaraan mag maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning en de aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor het beroep/bedrijf worden gebruikt.

Ook woningen op gronden met een andere bestemming dan "Wonen" kunnen worden gebruikt voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf (bijvoorbeeld een bedrijfswoning op een bedrijventerrein).

Waarborg privacy

Voor de aan huis gebonden beroepen en bedrijven in aangebouwde bijbehorende bouwwerken geldt hetzelfde als voor het gebruik van deze bouwwerken voor de woonfunctie.

De bouwwerken mogen worden gebruikt, mits minimaal 8 meter tot de achterste perceelsgrens in acht wordt genomen. Dit is om onder andere privacy van met name achterburen te waarborgen en eventuele overlast tot en minimum te beperken. Evenals bij de bewoning van aangebouwde bijbehorende bouwwerken is er de mogelijkheid om van deze regel af te wijken. Als het bouwperceel grenst aan openbaar terrein, mogen bijbehorende bouwwerken ten behoeve van aan huis gebonden beroepen/bedrijven worden gebouwd en gebruikt tot 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens.

Het gaat dan in de regel om gronden met de bestemming "Groen", "Natuur", "Water", "Verkeer" of daarmee vergelijkbare bestemmingen.

De in bestemmingsplan, Bouwbesluit en bouwverordening opgenomen bouwregels, die gelden voor woningen en bijbehorende bouwwerken, blijven onverminderd van toepassing.

2.4.3 Beleidsregels

Beroepen en bedrijven aan huis

1. in een woning en *aangebouwde* bijbehorende bouwwerken waarin woonfunctie is toegestaan (zie paragraaf 2.1);
2. in principe alleen eenmansbedrijfjes;
3. de gebruiker van de woning is ook degene die het aan huisgebonden beroep of bedrijf uitoefent;
4. de totale beroeps-/bedrijfsruimte mag maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken waarin een woonfunctie is toegestaan, beslaan;
5. bouwregels in het vigerend bestemmingsplan, Bouwbesluit en bouwverordening blijven onverminderd van toepassing;
6. alleen beroepen of bedrijven die zijn opgenomen op de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven (bijlage 1) zijn toegelaten; beroepen en bedrijven die wat betreft aard, omvang en hinder vergelijkbaar zijn uitsluitend met een afwijking mogelijk;
7. er mag niet onevenredig veel extra verkeer worden aangetrokken;
8. parkeren primair op eigen terrein;
9. geen detailhandel, met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in ter plaatse vervaardigde producten, dan wel producten die direct verband houden met het aan huis gebonden beroep of bedrijf dat ter plaatse wordt uitgeoefend;
10. geen werkzaamheden, activiteiten of opslag in de openlucht;
11. alleen onverlichte reclameuitingen;
12. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur.

2.5 Mantelzorg

2.5.1 Begrippen

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

Inwoning is een vorm van huisvesting in een bestaande woning en/of de bijbehorende bouwwerken, dat op grond van het bestemmingsplan bij recht is toegestaan.

Afhankelijke woonruimte is deel van de woning, of een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest.

2.5.2 Gemeentelijke visie

Doelgroep

De doelgroep die aanspraak kan maken op deze regeling is de groep mensen, die vanuit de eigen fysieke- of geestelijke situatie is aangewezen op enige vorm van mantelzorg om (nog) zelfstandig, maar niet in een zelfstandige woning te kunnen wonen. Dit geldt dan ook als nadrukkelijk voorwaarde. Er hoeft niet per definitie sprake te zijn van een ouder-kind-relatie. Ook een leeftijdsgrens is niet vereist. Om 'wildgroei' te voorkomen, is de regeling beperkt tot gevallen waarbij er een familiale relatie is tussen zorggever (veelal hoofdbewoner van de woning) en de zorgontvanger.

Een objectieve doktersverklaring van een arts, niet zijnde de huisarts moet de behoefte of noodzaak van mantelzorg onderschrijven.

Inwoning

De voorkeur gaat uit naar vormen van huisvesting in een bestaande woning: inwoning. Bestemmingsplannen staan inwoning toe. Bij inwoning is en blijft er sprake van één huishouden in een complex van ruimten dat op grond van het bestemmingsplan bestemd is als "Wonen". Ingeval van inwoning is er veelal sprake van op zijn minst een eigen zit/slaapkamer. Door de mogelijkheden voor aan- en uitbouw optimaal te benutten (zoals elders in dit Planologisch beleid 2011 beschreven) kan inwoning in veel gevallen vrij eenvoudig en snel een oplossing bieden aan de behoefte van (veelal tijdelijke) huisvesting ten behoeve van mantelzorg.

Afhankelijke woonruimte

In de praktijk blijkt in toenemende mate behoefte te bestaan aan een meer zelfstandige (in de vorm van zoveel mogelijk eigen voorzieningen) woonvorm in een bijbehorend bouwwerk (bijgebouw). Ook dit is mogelijk.

In ruimtelijke, maar juridische zin blijft ook hier het uitgangspunt dat er sprake is en blijft van één huishouden in één wooncomplex. Er kan en mag geen tweede zelfstandige wooneenheid of woning ontstaan. Daarom spreken we van *afhankelijke woonruimte*.

De extra woonruimte, die wordt gecreëerd, dient afhankelijk te zijn van het hoofdgebouw, de bestaande woning.

Fysieke mogelijkheden

In het bestemmingsplan is de woonfunctie in eerste instantie beperkt tot het hoofdgebouw. Het is echter mogelijk ook een deel van deze functie onder te brengen in de bijbehorende bouwwerken. Een voorwaarde hierbij is dat een afstand van minimaal 8 m tussen het bouwwerk met de woonfunctie en de achterste perceelgrens in acht moet worden genomen. Deze beperking is opgenomen om de privacy voor de achterburen zoveel mogelijk te waarborgen en eventueel overlast tot een minimum te beperken.

Deze mogelijkheden tot uitbreiding van de 'normale' woonruimte kunnen uiteraard ook in het kader van de mantelzorg worden benut.

In bijzondere omstandigheden kan het gewenst of zelfs noodzakelijk zijn dat zelfs de 'woonruimte vrije' strook van 8 m wordt gebruikt. Hiervan kan sprake zijn als de voorhanden zijnde mogelijkheden geen soelaas bieden of vanuit kostenoverwegingen het gebruik van een bestaand bouwwerk in de 8 m-zone het enige alternatief is.

In principe biedt dit Planologisch beleid 2011 voldoende mogelijkheden voor het creëren van extra woonruimte. Een oppervlakte van circa 50 m² (vergelijkbaar met een kleine recreatiewoning) lijkt daarbij alleszins redelijk. In lijn van de redenering van dit Planologisch beleid dient deze oppervlakte afgetrokken te worden van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning (maximaal 100 m²). Desgewenst kan deze capaciteit volledig worden benut als (afhankelijke) woonruimte.

Vrijstaande bouwwerken

Het planologisch beleid biedt ook mogelijkheden voor afhankelijke woonruimte in een vrijstaand gebouw. Het gaat hier in eerste instantie om vrijstaande bijbehorende bouwwerken. De markt biedt echter ook verplaatsbare (prefab) mantelzorgwoningen aan van 50 – 54 m². Deze kunnen als 'bijbehorend bouwwerk' bij een woning worden geplaatst. Om de ruimtelijke eenheid met de 'hoofdwoning' te bewaken dient dit bouwwerk binnen een straal van 10 m van de dichtstbijzijnde achter- of zijgevel van het hoofdgebouw te worden gesitueerd. Uiteraard kan een mantelzorgwoning alleen worden gebouwd op grond die de bestemming "Wonen" draagt of een andersoortige bestemming waar een woning (bijvoorbeeld een bedrijfswoning) is toegestaan.

Medewerking kan slechts worden verleend met behulp van een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan (artikel 2.12, lid 1a onder 3 Wabo) of een bestemmingsplanherziening.

Mantelzorg in het buitengebied

In het buitengebied zijn er in de regel meer mogelijkheden dan in de bebouwde kom. Er is niet alleen meer ruimte (groter erf), maar er is ook veelal meer bebouwing (aangebouwd en vrijstaand) aanwezig. Ook hier kan – als er geen alternatief is - onder dezelfde voorwaarden als in de bebouwde kom een prefab mantelzorgwoning worden geplaatst.

In alle gevallen is van belang, dat de in bestemmingsplan, Bouwbesluit en bouwverordening opgenomen bouwregels, die gelden voor woning en bijbehorende bouwwerken, onverminderd van toepassing blijven.

Beëindiging mantelzorg

Als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent in elk geval dat een vrijstaande mantelzorgwoning moet worden verwijderd of ongeschikt moet worden gemaakt voor bewoning.

2.5. Beleidsregels

Mantelzorg

1. er moet een familiale relatie tussen de zorggever en de zorgontvanger zijn;
2. er is een doktersverklaring vereist;
3. woonruimte voor mantelzorg mag worden gerealiseerd in de woning;
4. woonruimte voor mantelzorg mag ook worden gerealiseerd in bestaande of nieuwe bijbehorende bouwwerken tot 8 m uit de achterste perceelsgrens;
5. de onder 4. genoemde 8 m-norm kan met een afwijking worden teruggebracht tot 3 m, als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van het geplande woonruimte een groen-, natuur-, water- verkeer- of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;

6. in bijzondere omstandigheden – als er geen alternatieven zijn - kan met een afwijking van het bestemmingsplan woonruimte voor mantelzorg in een bestaand of nieuw bijbehorend bouwwerk worden gecreëerd tot op de achterste perceelsgrens;
7. woonruimte voor mantelzorg kan ook worden gerealiseerd in verplaatsbare (prefab) mantelzorgwoningen, mits:
 - a) er sprake is van een ruimtelijke eenheid met de 'hoofdwoning' (bouwwerk binnen een straal van 10 m van de dichtstbijzijnde achter- of zijgevel van het hoofdgebouw);
 - b) met goed gevolg een procedure voor een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan of een bestemmingsplan-procedure is doorlopen;
8. de oppervlakte van woonruimte voor mantelzorg gaat ten koste van de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning (100 m²);
9. in alle gevallen moet sprake zijn van 'afhankelijke woonruimte'; er mag geen nieuwe zelfstandige woning ontstaan
10. bouwregels in het vigerende bestemmingsplan, Bouwbesluit en bouwverordening blijven onverminderd van toepassing;

3 Zicht op uitvoering

Met de opstelling van dit Planologisch beleid 2011 is gekomen tot een versoepeling van de beleidsregels ten opzichte van het Planologisch beleid 2009.

Na vaststelling en afkondiging van dit beleid kunnen de hierin vastgelegde beleidsregels direct gehanteerd worden bij de behandeling van verzoeken om buitenplanse afwijking (artikel 2.12 Wabo) en verzoeken om bestemmingsplanherziening.

Afwijking van deze beleidsregels is mogelijk wanneer maatwerk noodzakelijk blijkt. De afwijking moet echter goed worden gemotiveerd in een ruimtelijke onderbouwing of de toelichting op een bestemmingsplan.

Het Planologisch beleid 2011 is geen juridisch kader voor de beoordeling van omgevingsvergunningaanvragen. Dit is pas het geval op het moment dat de geldende bestemmingsplannen in overeenstemming zijn gebracht met dit beleid. Dat kan gebeuren bij de actualisatie van een bestemmingsplan of door middel van een parapluherziening voor alle relevante plannen tegelijk. De laatstgenoemde optie verdient uit oogpunt van rechtsgelijkheid de voorkeur.

SBI-code	Omschrijving
52	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's, motors, bromfietsen en scooters)
55	
5511, 5512	Pensions
5552	Cateringbedrijven
61, 62	
61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
63	
6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
633	Reisorganisaties
634	Expeditie- en reisbureaus (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 onderzoek en ontwikkelingswerk
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek

[illegible]

Bijlage 2

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
Organisatieadviseur
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 bepaling omgevingsrecht of Wet ruimtelijke ordening, zolang de beroepsuitoefening plaatsvindt in de woning en de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden.

Bijlage 3

PLANOLOGISCH BELEID 2011

Overzicht wijzigingen ten opzichte van Planologisch beleid 2009

Planologisch beleid 2009	Planologische beleid 2011
Bijgebouwen <i>Huidige bepaling</i> 1. Minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning. 2. Woonruimte in bijgebouwen tot maximaal 3 m achter de van de weg af gekeerde bouwgrens, mits minimaal 8 m tot de achterste (bouw)perceelsgrens overblijft.	Bijbehorende bouwwerken <i>Voorstel</i> Ad 1. Op 1 m achter de voorkant van de woning. <i>Motivatie</i> Deze nieuwe afstandsnorm sluit aan bij de Wabo (vergunningvrije bouwwerken). Hierdoor is er meer uniformiteit en minder kans op verwarring. Ad 2. Woonruimte in bijbehorende bouwwerken, mits minimaal 8 m tot de achterste perceelsgrens in acht wordt genomen. <i>Motivatie</i> De 3 m-bepaling is onnodig beperkend. Voor de privacy is de 8 m-norm voldoende.
Erkers, toegangspartijen <i>Huidige bepaling</i> Alleen met ontheffing.	Erkers, toegangspartijen <i>Voorstel</i> Bij recht. <i>Motivatie</i> In de praktijk blijken in feite alle bouwplannen te worden gehonoreerd. Een belangenafweging vooraf is dus overbodig. De vergunning kan direct worden verleend.
Overkappingen <i>Huidige bepaling</i> 1. Alleen met ontheffing. 2. Oppervlakte maximaal 20 m² met bebouwingspercentage van 50%. 3. Bouwhoogte maximaal 3 m.	Overkappingen <i>Voorstel</i> 1. Bij recht. 2. Oppervlakte maximaal 30 m² met bebouwingspercentage van 50%. 3. Goothoogte maximaal 3 m en bouwhoogte maximaal 3.50 m met afwijkmogelijkheid tot 6 m. <i>Motivatie</i> Ad 1. In de praktijk blijken in feite alle bouwplannen te worden gehonoreerd. Een belangenafweging vooraf is dus overbodig. De vergunning kan direct worden verleend. Ad 2 en 3. Er is een toenemende behoefte aan grotere en hogere overkappingen (carports), vanwege de aanschaf van grotere auto's en/of de stalling van caravans en campers. Voorts sluiten de hoogtenormen aan bij die voor bijbehorende bouwwerken en overkappingen. Hierdoor is er meer uniformiteit en minder kans op verwarring.

Erfafscheidingen <i>Huidige bepaling</i> Geen regeling in Planologisch Beleid. In bestemmingsplannen op gronden met bestemming “Wonen” geldt: 1. bouwhoogte maximaal 2 m; 2. tot 3 m achter de voorgevel van de woning.	Erfafscheidingen <i>Voorstel</i> Op gronden met bestemming “Wonen”: 1. bouwhoogte maximaal 3 m; 2. tot 1 m achter de voorkant van de woning. <i>Motivatie</i> Ad 1. De nieuwe hoogtenorm voorziet in een behoefte en sluit aan bij de goot-hoogtenorm voor bijbehorende bouw-werken en overkappingen (ook 3 m). Hierdoor is er meer uniformiteit en minder kans op verwarring. Ad 2. Deze nieuwe afstandsnorm sluit aan bij de Wabo (vergunningvrije bouw-werken). Hierdoor is er meer uniformiteit en minder kans op verwarring.
Beroepen en bedrijven aan huis <i>Huidige bepaling</i> De totale beroepsruimte mag niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning* beslaan, met een maximum van 50 m2 indien het geen vrij beroep betreft. * hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijgebouwen, die als woonruimte mogen worden gebruikt	Beroepen en bedrijven aan huis <i>Voorstel</i> De totale beroeps- of bedrijfsruimte mag niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning* beslaan. <i>Motivatie</i> De noodzaak om nog vast te houden aan een onderscheid qua ‘bedrijfsruimte’ tussen vrije beroepen en overige beroepen en bedrijven aan huis is vervallen. De realisatie van beroeps- en bedrijfsruimte aan huis lijkt algemeen geaccepteerd, ook wanneer het geen vrij beroep betreft. In de praktijk blijkt ook de ruimtelijke uitstraling veelal vergelijkbaar. De handhaving is bovendien lastig. De oppervlakenorm van 50 m2 voor de niet vrije beroepen kan dan ook worden geschrapt, waardoor slechts de eis blijft bestaan dat de woonfunctie moet overheersen (minimaal 60%). * hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, die als woonruimte mogen worden gebruikt
Mantelzorg <i>Huidige bepaling</i> Afhankelijke woonruimte in principe alleen in aangebouwde bijgebouwen.	Mantelzorg <i>Voorstel</i> Afhankelijke woonruimte ook in vrijstaande bijbehorende bouwwerken w.o. de verplaatsbare (prefab) mantelzorgwoning.
Algemeen In het PB 2009 worden verouderde begrippen en artikelen uit de Wro gehanteerd.	Algemeen PB 2011 is aangepast aan de terminologie uit Wabo.

