

1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor *Wonen W* aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de volgende 3 bebouwingsklassen:
 - de gronden op de plankaart aangewezen voor de bebouwingsklasse *Wonen W(aeg)* bestemd voor aaneengebouwde woningen;
 - de gronden op de plankaart aangewezen voor de bebouwingsklasse *Wonen W(tae)* bestemd voor twee-aaneengebouwde woningen;
 - de gronden op de plankaart aangewezen voor de bebouwingsklasse *Wonen W(vrij)* bestemd voor vrijstaande woningen;
- b. een bedrijf in milieucategorie 1 zoals vermeld in bijlage I Staat van Bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "(b)";
- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "(dh)" op de plankaart; met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

2. Bouwregels

- A. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming *Wonen W* worden gebouwd, met dien verstande dat de op de plankaart aangegeven aanduidingen in acht genomen moeten worden en de in sub B vermelde regels gelden.
- B. Voor het bouwen op de gronden met de bestemming *Wonen W* in de bovengenoemde bebouwingsklassen gelden de navolgende regels:

voor *hoofdgebouwen*:

1. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
2. de maximale goothoogte en/of de maximale bouwhoogte voor de bebouwingsklassen zijn middels een maatvoeringsymbool op de plankaart aangegeven;
3. bij (vervangende) nieuwbouw bedraagt de minimale voorgevelbreedte van een woning bij vrijstaande, dubbele en rijwoningen 6 m;

voor *bijgebouwen*:

4. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits de bebouwde oppervlakte van het bouwperceelsgedeelte achter de van de weg afgekeerde bouwgrens en het verlengde ervan niet meer bedraagt dan 50 %;
5. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mag deze worden gebruikt voor de realisatie van bijgebouwen zonder dat dit ten koste gaat van de in lid 4 genoemde oppervlakenorm;
6. een bijgebouw mag uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
7. de goothoogte van een bijgebouw, mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
8. de hoogte van een bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen;

voor *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*:

9. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van een overkapping mits deze aan maximaal 1 zijde gesloten is met 1 wand en voldoet aan de voorwaarden, genoemd in lid 4.c.2 onder a, b en d;
10. in afwijking van het bepaalde onder lid 2.B.9, mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 5 m bedragen.

3. Nadere eisen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 2, nadere eisen stellen met betrekking tot:
 1. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
 2. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
 3. de breedte van bouwwerken;
 4. de oriëntering van bouwwerken;
 5. de wijze van afdekking van bouwwerken;
 6. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein.
- b. De nadere eisen mogen niet op onevenredige wijze het gebruik van bouwwerken en gronden aantasten.

4. Ontheffing van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.B.1 voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

1. het bouwperceel aan die zijde en ter hoogte van het hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
 2. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 3. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast;
 4. de weergegeven aanduidingen in acht genomen moeten worden;
 5. het hoofdgebouw de totale oppervlakte van het bouwvlak zoals is weergegeven niet mag overschrijden.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.B.4 voor het versmallen van de voorgevelbreedte tot maximaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 2.B.4 voorgeschreven regel onredelijk is.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 2.B.5 voor het eenmalig overschrijden van de oppervlakenorm voor de bouw van een overkapping, onder voorwaarden dat:
1. de oppervlakte van een overkapping maximaal 20 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van een overkapping maximaal 3 m mag bedragen, mits de bouwhoogte niet hoger is dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. een overkapping aan maximaal drie zijden gesloten mag zijn met wanden van bestaande bouwwerken, niet zijnde eigen, tot de constructie van de overkapping behorende wanden;
 4. het bouwperceelsgedeelte achter (het verlengde van) de van de weg af gekeerde bouwgrens voor niet meer dan 50% wordt bebouwd.

5. Specifieke gebruiksvoorschriften

- a. Onverminderd het bepaalde in de Algemene gebruiksregels is het verboden de bouwwerken te gebruiken in strijd met de bestemming.
- b. Een als zodanig bestemde woning, inclusief de eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf onder voorwaarde dat:
 1. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
 2. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden bedrijf of beroep; in geval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40% worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;

3. het medegebruik van de aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de weg af gekeerde bouwgrens en de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
 4. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
 5. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
 6. slechts beroepen of bedrijven aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage I bijgevoegde "Staat van Bedrijfsactiviteiten bij Wonen", dan wel bedrijven of beroepen aan huis die naar aard omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
 7. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
 8. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop -als ondergeschikte nevenactiviteit- van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 9. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
 10. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
 11. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
 12. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de openlucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
 13. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf.
- c. Aan de woning aangebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m van de van de weg afgekeerde bouwgrens worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt.
- d. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is verboden.

6. Ontheffing van de specifieke gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 5.d voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het aangebouwde bijgebouw en de van de weg afgekeerde perceelsgrens, onder voorwaarden dat:
 - 1. het bouwperceel aan de achterzijde grenst aan openbaar gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
 - 2. de ontheffing ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn;
 - 3. de gebruiksmogelijkheden van de aan de achterste perceelsgrens aangrenzende gronden zoals genoemd onder sub a niet onevenredig aangetast mogen worden.

7. Aanlegvergunning

Algemeen

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'archeologische waarden' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:
 - 1. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 2. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
 - 3. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
 - 4. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
 - 5. het verlagen van het (grond)waterpeil;
 - 6. het uitvoeren van heiw werken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
 - 7. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

Uitzonderingen

- b. Geen aanlegvergunning is vereist indien:
 - 1. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;

2. de werken c.q. werkzaamheden beperkt blijven tot een gebied met een oppervlak van maximaal 100 m² of in geval het oppervlak meer dan 100 m² bedraagt de diepte van werken en werkzaamheden niet dieper reikt dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
3. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast;
4. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - b. archeologisch onderzoek betreffen;
 - c. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingvergunning.

Voorwaarden

- c. Alvorens te beslissen op een verzoek om aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het archeologisch beleid omtrent de vraag of het verlenen van de aanlegvergunning tot aantasting van archeologische waarden leidt, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden gesteld.

7. Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de gronden ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid wijzigen ten behoeve van een ander bebouwingsklasse, onder voorwaarde dat:
 1. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming Wonen van overeenkomstige toepassing blijven, met uitzondering van het bepaalde onder 9.2.B.1;
 2. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
 3. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.