

Heideslag 2009 2e uitwerking (Koksgoedweg tussen 1 en 3)

Bijlagen regels



Vastgesteld

Inhoudsopgave

Bijlagen regels	5
Bijlage 1 Regels Heideslag 2009	6

Bijlagen regels

Bijlage 1 Regels Heideslag 2009

Regels

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel I Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Heideslag 2009 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0222.R50B216A-.0002 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijgebouw (aan- en uitbouw):

een bijgebouw dat met minimaal één van de gevels tegen één of meer gevels van een ander gebouw, niet zijnde een vrijstaand bijgebouw, is gebouwd, op een zodanige wijze dat een rechtstreekse, voor mensen toegankelijke, interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

1.6 aan huis gebonden bedrijf:

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

1.7 aan huis gebonden beroep:

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;

1.8 bebouwing:

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

1.9 bebouwingspercentage:

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

1.10 bedrijf:

een zelfstandige productie-eenheid;

1.11 bedrijfswoning (dienstwoning):

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

1.12 bestaand:

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de start van de terinzagelegging van het bestemmingsplan als ontwerp;

bij gebruik: bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

een al dan niet vrijstaand gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan en behoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.16 boeibord:

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

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwperceel:

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

I.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

I.22 bouwvlak:

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

I.23 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;

I.24 dagrecreatie:

recreatie in de vorm van:

- a. extensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op natuurbeleving en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen;
- b. intensieve dagrecreatie welke in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig aantrekken van (grote) groepen mensen zoals een attractiepark en een dierentuin;

I.25 detailhandel:

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

I.26 driuplijn:

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

I.27 escortbedrijf:

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

I.28 gebouw:

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

I.29 hoofdgebouw:

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

1.30 horeca:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of op het exploiteren van zaalaccommodatie; de volgende specifieke vormen worden onder horeca begrepen:

- a. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- b. restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- c. bedrijfsrestaurant/kantine: een horecabedrijf zonder winstoogmerk dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- d. café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- e. dagzaak: een horecabedrijf dat is ingericht op het nuttigen van koffie, thee, frisdranken, kleine maaltijden en dergelijke, zoals een dag-, eet- of grand café, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- f. snackbar/cafetaria: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het voor consumptie verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
- g. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- h. (nacht)bar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- i. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- j. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en vergaderingen waarbij consumpties, kleine etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;

1.31 kantoor:

gebouw waar allerlei administratieve handelingen worden uitgevoerd en waarbij de baliefunctie niet centraal staat;

1.32 kantoor- of praktijkruimte aan huis:

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

1.33 kinderdagopvang:

voorziening ten behoeve van kinderdagopvang voor kinderen in de leeftijd van 0 tot 4 jaar en ten behoeve van buitenschoolse opvang voor kinderen die naar de basisschool gaan;

I.34 luifel:

een afdak met een diepte van meer dan 0,5 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

I.35 maaveld:

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

I.36 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan;

I.37 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn):

een lijn van een bouwvlak, gekeerd naar de weg, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

I.38 natuurlijke ontwikkeling:

het in natuurlijke staat brengen van een gebied;

I.39 onderbouw:

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

I.40 overkapping:

een bouwwerk met een open constructie op een bouwperceel;

I.41 peil:

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;
- b. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse;
- d. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde: het hoogste punt van het aansluitende afgewerkte bouwperceel (incidentele verhogingen niet meegerekend);

I.42 prostituee:

degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

I.43 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.44 raamprostitutie:

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

1.45 rijbaan:

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.46 (rij)wegen:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

1.47 ruimtelijke uitwerking:

de aard, de omvang, de intensiteit alsmede de ruimtelijke uitstraling van het gebruik en/of de functie van gronden en/of bouwwerken;

1.48 seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een seksbioscoop;
 - b. een seksautomatenhal;
 - c. een seks theater;
 - d. een parenclub;
 - e. een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon;
- al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, zulks met uitzondering van woningen waarin niet meer dan één prostituee werkzaam is (thuisprostitutie);

1.49 speelweide:

een terrein voor vrije spelbeoefening met minimale speelattributen;

1.50 straatmeubilair:

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

1.51 straatprostitutie:

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

1.52 thuisprostitutie:

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

1.53 van de weg afgekeerde bouwgrens (achtergevelrooilijn):

een lijn van een bouwvlak, evenwijdig aan de naar de weg gekeerde bouwgrens, die niet door hoofdgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze regels toegelaten;

1.54 verblijfsrecreatie:

recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben, te onderscheiden valt:

- a. extensieve verblijfsrecreatie in de vorm van een natuurkampeerterrein en dergelijke;
- b. intensieve verblijfsrecreatie in de vorm van bungalowparken, campings en dergelijke;

onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.55 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;

1.56 vrij beroep:

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding;

1.57 vrijstaand bijgebouw:

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

1.58 woning:

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

1.59 woonfunctie:

wonen in enge zin;

1.60 zolder:

ruimte(n) in een gebouw die geheel is (zijn) afgedekt met veelal schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt (uitmaken) van de daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen.

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt gerdud op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens:

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de breedte van een bouwwerk:

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingslijn, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.5 de bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.):

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de bouwlagen, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienruimten, buitenwerks gemeten;

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.8 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.9 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.10 de netto-vloeroppervlakte (n.v.o.):

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de tot een gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, een en ander conform NEN 2580:2007, onderdelen 4.3.1 en 4.3.2;

2.11 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;

2.12 de oppervlakte van een overkapping:

tussen de rand van het dakvlak, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.13 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.):

de som van de horizontale vloeroppervlakten van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

2.14 de vloeroppervlakte van een woning:

de som van de horizontale vloeroppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten, zolders en vlieringen welke gebruikt worden als berging, alsmede inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid;
- b. natuurlijke ontwikkeling, ter plaatse van de aanduiding 'natuur';
- c. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting;
- d. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter
- e. verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- f. instandhouding van aanwezige cultuurhistorische, visueel-landschappelijke abiotische en/of archeologische waarden;
- g. speelweide;
- h. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Agrarisch' worden gebouwd.

3.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op de gronden met de bestemming 'Agrarisch' gelden de navolgende bepalingen:

- a. het oprichten van kuilvoerplaatsen, tunnelkasten, windmolens, mestopslag en silo's, is niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub b mag de bouwhoogte van
 1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 1,20 m bedragen;
 2. overkappingen in de vorm van schuilgelegenheden voor dieren maximaal 2 m bedragen;
 3. speelvoorzieningen voor een speelweide maximaal 4 m bedragen;
 4. antenne's, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 5. windmolens maximaal 15 m bedragen.
- d. de totale oppervlakte van overkappingen als genoemd in 3.2.2 sub c.1 mag maximaal 20 m² bedragen per aaneengesloten bestemmingsvlak.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de (goot)hoogte van bouwwerken;

- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Kleine gebouwen voor niet-bedrijfsmatige agrarische activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.1 ten behoeve van het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals schuilplaatsen en voederbergingen, niet behorende bij een bedrijfsmatig uitgeoefend (agrarisch) bedrijf, onder voorwaarden dat:

- a. de aanvrager beschikt over ten minste 1 ha aaneengesloten onbebouwde agrarische gronden voor het houden van (huis)dieren, in welk geval ten hoogste één hiervoor bedoeld gebouw mag worden gebouwd,
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. daarbij, indien mogelijk, ruimtelijk zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande bebouwing;
- d. de oppervlakte van een gebouw niet meer dan 40 m² mag bedragen, waarvan ten hoogste 30 m² als stal en ten hoogste 10 m² als opslag mag worden gebruikt;
- e. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen.

3.4.2 Hoogte erf- en terreinafscheidingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 sub b ten behoeve van het bouwen van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. daardoor geen overwegend ondoorzichtige erfafscheidingen ontstaan;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- d. indien de erfafscheiding grenst aan de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Onverminderd het bepaalde in artikel 21, 'Algemene gebruiksregels' is het verboden de gronden met de bestemming 'Agrarisch' te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
- b. het racen of crossen met motorrijtuigen of (brom)fietsen;
- c. staanplaats voor wagens en/of onderkomens.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Volkstuincomplex

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1 sub a en 3.2 voor het toestaan van een volkstuincomplex, onder voorwaarden dat:

- a. gebouwen niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde maximaal 1 m mag bedragen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de vorm van een kwekerij voor perkplanten ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt';
 - b. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 5 % van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
 - c. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en tot een maximum van 25 m² van de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
 - d. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', waarbij de oppervlakte van de bedrijfswoning niet meetelt bij de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
 - e. bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning tot een maximum van 100 m², waarbij de oppervlakten van de bijgebouwen niet meetellen bij de brutovloeroppervlakte van de in sub a genoemde bestemming;
 - f. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
 - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Bedrijf' worden gebouwd.

4.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en 'maximum oppervlakte (BVO) (m²)' gelden de weergegeven maten;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. de oppervlakte bijgebouwen bij een bedrijfswoning binnen het bouwvlak gerealiseerd moeten worden en maximaal 100 m² mag bedragen;
- e. voor bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning gelden verder de bepalingen zoals vermeld in 11.2.3 sub c, d en e van de bestemming 'Wonen'.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.2, op gronden met de bestemming 'Bedrijf' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de overige bouwregels van 4.2.2 in acht worden genomen.

4.4.2 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2 sub a voor het bouwen van entreepartijen voor bedrijfsgebouwen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits minimaal een strook van 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.4.3 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;

- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in de bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 11.5.1 van de bestemming 'Wonen'.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wonen, Tuin

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend indien op het bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is mag worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin';
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel mag niet toenemen;
- c. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' overeenkomstig van toepassing zijn;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

Artikel 5 Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. behoud en bevordering van de beeldkwaliteit;
- c. extensieve dagrecreatie en mogelijkheden voor ontmoeting en spelen;
- d. fiets- en wandelpaden zonder een direct verbindend karakter en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- e. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Groen' worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of overkappingen per bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of overkapping mag niet meer dan 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 5.2, op gronden met de bestemming 'Groen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Parkeervoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 sub d voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m² per 2.500 m² mag bedragen;
- b. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- c. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling(en) van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het groenbeleid en voor de inrichting van de openbare ruimte.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Algemeen

Onverminderd het bepaalde in artikel 21, 'Algemene gebruiksregels', is het verboden de gronden met de bestemming 'Groen' te gebruiken in strijd met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik ten behoeve van:

- a. verblijfsrecreatie;
- b. intensieve dagrecreatie;
- c. het racen of crossen met gemotoriseerde voertuigen en fietsen;
- d. staanplaats voor wagens en/of onderkomens.

5.6 Aanlegvergunning

5.6.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de gronden met de bestemming 'Groen' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

5.6.2 Uitzonderingen

Geen aanlegvergunning is vereist indien:

- a. de werken en werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de bestemming;
- b. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;

- c. het werken en werkzaamheden betreft die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

5.6.3 Voorwaarden

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 groenbeleid en voor de inrichting van de openbare ruimte, omtrent de vraag of het verlenen van de aanlegvergunning tot aantasting van de groenstructuur leidt en past in het beeld van de openbare ruimte, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden.

Artikel 6 Maatschappelijk

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van kinderdagopvang, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagopvang';
- b. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- c. groen- en nutsvoorzieningen

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen inclusief parkeren.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' worden gebouwd.

6.2.2 Gebouwen en overkappingen

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt dat deze binnen het bouwvlak dienen te worden geplaatst;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' gelden de weergegeven maten.

6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 6.2, op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 voor het bouwen van overkappingen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan (openbaar) gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het genoemde in sub a gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;

6.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m mag bedragen;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

Artikel 7 Tuin

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven;
- b. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Tuin' worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Tuin' gelden de navolgende regels:

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

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 7.2, op gronden met de bestemming 'Tuin' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. de situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- d. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2 voor de bouw van een overkapping, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de overkapping maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. de bestemming Tuin voor maximaal 50% bebouwd mag worden.
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- d. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten mag zijn met wanden van een bestaand gebouw of ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

7.4.2 Erkers, toegangspartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.1 voor het uitbreiden van de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

Artikel 8 Verkeer

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. straatmeubilair, ondergrondse afvalcontainers, verhardingen, parkeervoorzieningen en fietsenstallingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Op de in 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd.

8.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Verkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij niet onevenredig afbreuk doen aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of overkapping mag maximaal 20 m² bedragen;

8.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Verkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen, straatmeubilair en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes, verlichting en vergelijkbare bouwwerken maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 8.2, op gronden met de bestemming 'Verkeer' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

8.4.1 Gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.2.2 sub b ten behoeve van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijke beleid inclusief het verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

8.4.2 bouwwerken geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 8.2.3 sub b ten behoeve van de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, tot maximaal 20 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijke beleid inclusief het verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer'.

Artikel 9 Verkeer - Railverkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
- b. kruisend wegverkeer;
- c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. geluidswerende voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Algemeen

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' worden gebouwd.

9.2.2 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij de spoorwegfunctie niet onevenredig benadelen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of overkapping mag maximaal 35 m² bedragen.

9.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van verlichting, dragers voor bovenleidingen, seinpalen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

onder voorwaarde dat de nadere eisen nog op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van de gronden en bouwwerken in de weg staan.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

9.4.1 Gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.2.2 sub b ten behoeve van de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het ruimtelijke beleid inclusief het verkeersbeleid;
- b. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer - Railverkeer'.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het ontvangen, bergen en/of afvoeren van water zoals waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken;
- b. de instandhouding van de aanwezige natuurlijke waarden, visuele waarden en landschappelijke waarden;
- c. extensieve dagrecreatie
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de in 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Water' worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Water' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van
 1. dammen, duikers en vergelijkbare bouwwerken maximaal 4 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
 4. bruggen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde, niet zijnde bruggen, dammen en duikers, mag maximaal 20 m² bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 10.2, op gronden met de bestemming 'Water' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- b. de afmetingen van bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. het aantal en de situering van bouwwerken geen gebouwen zijnde;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
 1. vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
 2. twee-onder-een-kap woning, ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen';
 - b. tuinen en erven;
 - c. nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Op de in 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

11.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' gelden de weergegeven maten;
- c. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen;

11.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak niet meer bedraagt dan 50 %;
- b. indien de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw binnen het bouwvlak niet volledig zijn benut, mag de resterende ruimte binnen het bouwvlak worden gebruikt voor de realisatie van bijgebouwen zonder dat dit ten koste gaat van de in 11.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c mogen bijgebouwen buiten het bouwvlak ook vóór (het verlengde van) de voorgevel van de woning of op minder dan 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd, voor zover voorzien van de bestemming 'Wonen';
- e. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan de woning, geldt maximaal de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

11.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen.

11.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 11.2, op gronden met de bestemming 'Wonen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

11.4.1 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevelbreedte tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in 11.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

11.4.2 Erker/toegangspartij

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 11.2.3 sub c voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; ingeval 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 woondoelinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de van de weg afgekeerde bouwgrens en de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming 'Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. 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 beroep of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

11.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter de van de weg afgekeerde bouwgrens worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt; de laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak met een woonfunctie.

11.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

11.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

11.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 11.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 11.5.2 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:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van de (geplande) aanbouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Verschuiven van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bouwvlak van bestaande woningen, inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 4 min acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. vaststaat dat de bestaande woning wordt gesloopt binnen drie maanden na gereedmelding van de nieuwe woning;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

11.7.2 Wijziging van de bouwaanduiding

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bouwaanduiding als bedoeld in 11.1 sub a wijzigen in een andere in hetzelfde sub genoemde bouwaanduiding, onder de voorwaarde dat er in voldoende mate wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.

Artikel 12 Woongebied - I

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - I' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. groen- en nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Op de in 12.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Woongebied - I' worden gebouwd.

12.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming 'Woongebied - I' gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en 'minimale-maximale dakhelling (graden)' gelden de weergegeven maten;

voor vrijstaande woningen:

- b. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst, waarbij geldt dat minimaal één zijgevel van het hoofdgebouw op de grens van het bouwvlak gesitueerd wordt;

voor twee-onder-een-kap woningen:

- c. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst, waarbij geldt dat de situering van de voorgevel van de eerst vergunde woning bepalend is voor de situering van de voorgevel van de tweede woning;

voor aaneengebouwde woningen:

- d. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst, waarbij geldt dat de situering van de voorgevel van de eerst vergunde woning bepalend is voor de situering van de voorgevel van de andere woningen in de rij;

12.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Woongebied - I' gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak, op 3 m achter (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens, niet meer bedraagt dan 50 %;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;

- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan de woning, geldt de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

12.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming 'Woongebied - I' gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, mag de bouwhoogte van
 - 1. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 6 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 3 m bedragen;
 - 2. antennes achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 15 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 6 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 12.2, op gronden met de bestemming 'Woongebied - I' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van bouwwerken;
- f. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

12.4.1 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.2.3 sub b voor het bouwen van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 12.2.3 sub a genoemde oppervlaktenorm;
- c. het deel van het bouwperceel gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens én tot 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens voor niet meer dan 50 % wordt bebouwd;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- e. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden een bestaand gebouw of een ander bestaand bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

12.4.2 Erker/toegangspartij

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 12.2.3 sub b voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

12.5 Specifieke gebruiksregels

12.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; 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 woondoelinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de van de weg afgekeerde bouwgrens en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. 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 beroep of bedrijf aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

12.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter de van de weg afgekeerde bouwgrens worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt; de laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak met een woonfunctie.

12.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

12.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

12.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 12.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 12.5.2 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:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van de (geplande) aanbouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 13 Woongebied - 2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en aaneengebouwde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. ondergrondse afvalcontainers, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming Woongebied - 2 worden gebouwd.

13.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming Woongebied - 2 gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en 'minimale-maximale dakhelling (graden)' gelden de weergegeven maten;

voor vrijstaande woningen:

- b. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, waarbij de voorgevel minimaal 0,50 m moet verspringen ten opzichte van de naastgelegen woning indien deze reeds vergund is;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 m bedragen;
- d. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter bedragen;

voor twee-onder-een-kap woningen:

- e. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de andere helft van de twee-onder-een-kap woning, indien deze reeds vergund is
 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde twee-onder-een-kap woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de andere helft van de twee-onder-een-kap woning;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 4 m bedragen;
- g. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;

voor aaneengebouwde woningen:

- h. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de overige aaneen te bouwen woning in dezelfde rij en deze reeds vergund is;
 - 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde aaneengebouwde woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de overig aaneen te bouwen woningen in dezelfde rij;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;
- j. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 13 m bedragen.

13.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Woongebied - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte op het bouwperceel mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer bedraagt dan 50 %;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan de woning, geldt de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

13.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op gronden met de bestemming Woongebied - 2 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, mag de bouwhoogte van
 - 1. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 6 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 3 m bedragen;
 - 2. antennes achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 15 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 6 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen.

13.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 13.2, op gronden met de bestemming Woongebied - 2 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;

- e. het aantal en de situering van bouwwerken;
 - f. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein;
- onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

13.4.1 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.3 sub b voor het bouwen van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 13.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. het deel van het bouwperceel gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens én tot 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- e. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

13.4.2 Erker/toegangspartij

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.2.3 sub b voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; 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 woondoelinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;

- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage I bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. 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 beroep of bedrijf aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

13.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt.

13.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

13.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

13.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 13.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 13.5.2 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:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van de (geplande) aanbouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 14 Woongebied - 3

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied - 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, aaneengebouwde woningen en gestapelde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- d. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. ondergrondse afvalcontainers, verhardingen en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming Woongebied - 3 worden gebouwd.

14.2.2 Hoofdgebouw

Voor het bouwen van hoofdgebouwen op gronden met de bestemming Woongebied - 3 gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' en 'minimale-maximale dakhelling (graden)' gelden de weergegeven maten;

voor vrijstaande woningen:

- b. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, waarbij de voorgevel minimaal 0,50 m moet verspringen ten opzichte van de naastgelegen woning indien deze reeds vergund is;
- c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen moet minimaal 3 m bedragen;
- d. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;

voor twee-onder-een-kap woningen:

- e. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de andere helft van de twee-onder-een-kap woning, indien deze reeds vergund is
 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde twee-onder-een-kap woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de andere helft van de twee-onder-een-kap woning;
- f. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;
- g. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;

voor aaneengebouwde woningen:

- h. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste

perceelsgrens te worden geplaatst, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de voorgevel moet minimaal 0,50 m verspringen ten opzichte van de voorgevel van de naastgelegen woning, niet zijnde de overige aaneen te bouwen woning in dezelfde rij, en deze reeds vergund is;
 2. de situering van de voorgevel van de eerst vergunde aaneengebouwde woning is bepalend voor de situering van de voorgevel van de overig aaneen te bouwen woningen in dezelfde rij;
- i. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens aan de niet aangebouwde zijde moet minimaal 3 m bedragen;
 - j. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 13 m bedragen.

voor gestapelde woningen:

- k. er maximaal 8 gestapelde woningen gerealiseerd mogen worden;
- l. het hoofdgebouw dient met de voorgevel op minimaal 3 m achter de voorste perceelsgrens te worden geplaatst.
- m. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens moet minimaal 4 m bedragen;
- n. de diepte van het hoofdgebouw mag maximaal 15 m bedragen;
- o. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag voor gestapelde woningen de maximale goothoogte 7 m en de maximale bouwhoogte 12 m bedragen.

14.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op gronden met de bestemming Woongebied - 3 gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte op het bouwperceel mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte minus de oppervlakte van het hoofdgebouw, niet meer bedraagt dan 50 %;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan de woning, geldt de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op gronden met de bestemming Woongebied - 3 gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 6 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 3 m bedragen;
 2. antennes achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 15 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 6 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m² bedragen.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.2, op gronden met de bestemming Woongebied - 3 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van bouwwerken;
- f. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

14.4 Ontheffing van de bouwregels

14.4.1 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.3 sub b voor het bouwen van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 14.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
- c. het deel van het bouwperceel gelegen vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens én tot 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens voor niet meer dan 50% wordt bebouwd;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- e. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

14.4.2 Erker/toegangspartij

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.3 sub b voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep (vrije beroepen inbegrepen) of bedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m² mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden beroep of bedrijf; 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 woondoelinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik in het aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw en de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage 1 bijgevoegde 'Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen', dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. 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 beroep of bedrijf aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

14.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter het hoofdgebouw worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt.

14.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

14.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

14.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 14.5.1 sub c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in lid 14.5.2 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:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van de (geplande) aanbouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 15 Wonen - Uit te werken

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. parkeerplaatsen;
- d. nutsvoorzieningen

en daarbij bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

15.2 Uitwerkingsregels

15.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in 15.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Wonen - Uit te werken' uitwerken.

15.2.2 Bouwwerken

Bij het uit te werken plan geldt dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar moet zijn.

15.2.3 Uitvoerbaarheid

Bij het uit te werken plan dient de uitvoerbaarheid te worden gewaarborgd.

15.3 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen als bedoeld in 15.1 zonder een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 16 Woongebied - Uit te werken

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap, aaneengebouwde en gestapelde woningen;
- b. tuinen en erven;
- c. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- d. parkeerplaatsen;
- e. openbaar groen;
- f. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;

en daarbij bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

16.2 Uitwerkingsregels

16.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in 16.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uitwerken.

16.2.2 Bouwwerken

Bij het uit te werken plan geldt dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar moet zijn.

16.2.3 Uitvoerbaarheid

Bij het uit te werken plan dient de uitvoerbaarheid te worden gewaarborgd.

16.3 Bouwregels

Het is verboden bouwwerken te bouwen als bedoeld in 16.1 zonder een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft verkregen.

Artikel 17 Waarde - Archeologie

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de archeologische verwachtingswaarde met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waarde - Archeologie' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Op de in 17.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeven van terreinafscheiding worden gebouwd.

17.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen.

17.2.3 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de archeologische waarden;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het cultuurhistorisch beleid.

17.3 Aanlegvergunning

17.3.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

17.3.2 Uitzonderingen

Geen aanlegvergunning is vereist indien:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. 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;
- c. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast; of
- d. het werken en werkzaamheden betreft die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende aanlegvergunning, kapvergunning of ontgrondingsvergunning.

17.3.3 Voorwaarden

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 cultuurhistorisch beleid.

Artikel 18 Waterstaat - Waterlopen

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van A-watergangen;
- b. het ontvangen en het bergen en/of afvoeren van water met de daarbij behorende oeverstroken van 5 m aan weerszijden van de A-watergang;
- c. waterstaatkundige voorzieningen;

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen,

met inachtneming van de keur van het Waterschap,

met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen' met een andere op deze gronden rustende bestemming, de regels van de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen' vóór de regels van de andere bestemming gaan.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Op de in 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Waterstaat - Waterlopen' worden gebouwd.

18.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen.

18.2.3 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende bestemming(en)

Het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende bestemming(en) is toegestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de A-watergang;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelbepaling

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 20 Algemene bouwregels

20.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

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

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen, voorzover zij de grens van de weg niet overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 0,12 m bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, voorzover de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer dan 0,50 m bedraagt en zij niet lager zijn aangebracht dan:
 1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
 2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de onder nummer 1 genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voorzover dezen de bouwgrens niet meer dan 1 m overschrijden;
- e. goten, ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voorzover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand:
 1. de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 1 m overschrijden;
 2. de grens van de weg overschrijden;
 3. lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven een rijbaan.

20.2 Ontheffing van de bouwregels bij overschrijding van de bouwgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.1 voor het overschrijden van bouwgrenzen met ten hoogste 2 m, indien het betreft:

- a. stoepen, stoep treden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 0,12 m overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 0,50 m overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in 20.1 sub c;
- d. overbouwingen ten behoeve van de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in 20.1 sub c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in 20.1 sub c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in 20.1 sub c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;

- i. kelderingen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
 - 1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
 - 2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

20.3 Bestaande maten

In de gevallen waarin een bestaande goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van een legaal bouwwerk ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedraagt dan in Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels is voorgeschreven, geldt deze bestaande goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud als maximum.

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

21.1 Verboden gebruik

- a. Overeenkomstig artikel 7.10 Wro is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd gebruik als:
 1. staan- en/of ligplaats voor onderkomens;
 2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 3. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 5. seksinrichting en/of ten behoeve van prostitutiedoeleinden, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
 6. verblijfsrecreatie;
 7. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
- b. het bepaalde onder sub a is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van gronden en/of bouwwerken.

21.2 Ontheffing verboden gebruik

21.2.1 Meest doelmatige gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het bepaalde in 21.1 sub a indien strikte toepassing van deze regels leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik van gronden en bouwwerken, die niet door dringende redenen gerechtvaardigd wordt.

21.2.2 Seksinrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het in 21.1 sub b nummer 5, genoemde gebruiksverbod ten behoeve van de vestiging van een escortbureau in een als zodanig bestemde woning, inclusief het/de eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouw(en), mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en de ruimtelijke uitwerking van het escortbedrijf in overeenstemming is met de woonfunctie, casu quo geen ernstige hinder voor de omgeving wordt veroorzaakt. Dat betekent dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning mag beslaan;
- b. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening Doetinchem;
- d. degene die het escortbedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. geen detailhandel mag plaatsvinden;
- f. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- g. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd;
- h. alleen onverlichte reclame-uitingen met een gezamenlijke oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m bedraagt;
- i. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het escortbedrijf.

Artikel 22 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd ontheffing verlenen van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m³ en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten ten behoeve van mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

Artikel 23 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan 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 oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt.

Artikel 24 Algemene procedureregels

24.1 Ontheffing en nadere eisen

Bij de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing of het stellen van nadere eisen op grond van het bepaalde in de regels van dit plan is de navolgende voorbereidingsprocedure van toepassing:

- a. burgemeester en wethouders maken het voornemen om ontheffing te verlenen dan wel nadere eisen te stellen, alsmede de terinzagelegging ervan, van te voren bekend in een huis-aan-huisblad dat in de gemeente wordt verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- b. het ontheffingsverzoek (indien van toepassing), het ontwerpbesluit en de daarop betrekking hebbende stukken liggen gedurende twee weken voor een ieder op de gebruikelijke plaats(en) ter inzage;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in dat een ieder schriftelijk of mondeling zijn zienswijze over het ontwerpbesluit naar voren kan brengen bij burgemeester en wethouders gedurende de termijn van terinzagelegging;
- d. indien tegen het voornemen zienswijzen zijn ingediend, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders stellen de indiener(s) van een zienswijze in kennis van hun besluit.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, 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 bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

25.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van 25.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 25.1 met maximaal 10 %.

25.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

25.1 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.

25.4 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

25.5 Persoonsgebonden overgangsregels

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Heideslag 2009'.

Aldus vastgesteld door de raad
van de gemeente Doetinchem, 4 februari 2010

voorzitter,

griffier,

Artikel 26 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Heideslag 2009'.

Aldus vastgesteld door de raad
van de gemeente Doetinchem, 4 februari 2010



voorzitter,

griffier,