

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 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 oppervlaktenorm 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 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.

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.