

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de vorm van een aannemersbedrijf zoals ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf' is weergegeven;
- b. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de categorieën zoals ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is weergegeven en zoals is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten";
- c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 200 m² van de in sub a en b genoemde bestemming;
- d. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in sub a en b genoemde bestemming;
- e. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bestemming;
- f. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. nutsvoorzieningen;

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming Bedrijf worden gebouwd.

3.2.2 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. voor bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning gelden de bepalingen zoals vermeld in 10.2.3 sub a, d en e van de bestemming Wonen.

3.2.3 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. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 3.2, 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.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

3.4.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1 sub f voor de bouw van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per instelling maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels van 3.2.2 in acht genomen worden.

3.4.2 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 sub a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

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

3.4.3 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.3 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 0,75 m mag bedragen;
- d. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning op gronden met de bestemming Bedrijf is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1, van de bestemming Wonen.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.1 sub b voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden dat:

- a. de maximaal toelaatbare categorie ter plaatse niet wordt overschreden;
- b. het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten bedrijven en dat dit indien nodig middels een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Bedrijfswoning

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 in de bestemming Tuin, onder voorwaarden dat:

- a. de bestemming Bedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' in de bestemming Wonen en in de bestemming Tuin mag worden gewijzigd;
- b. de bouwregels en gebruiksregels van de bestemming Wonen en de bestemming Tuin van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd.

3.7.2 Wonen

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

- a. de bestemming Bedrijf uitsluitend in zijn geheel ter plaatse van de aanduiding 'Wro - zone - wijzigingsgebied' in de bestemming Wonen en in de bestemming Tuin mag worden gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming Wonen of de bestemming Tuin van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijk structuur;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.

Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de categoriën zoals ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' is weergegeven en zoals is opgenomen in de als bijlage bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten";
- b. detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel;
- c. wonen;
- d. nutsvoorzieningen;

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

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming Gemengd 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. voor bijgebouwen behorende bij een woning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 10.2.3 sub a, 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. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, op gronden met de bestemming Gemengd 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 Entreepartijen

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

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

4.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 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 met aan weerszijden een overstek van 0,75 m mag bedragen;
- d. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

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 een bedrijfswoning op gronden met de bestemming Gemengd is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1, van de bestemming Wonen.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.1 sub a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de als bijlage bijgevoegde "Staat van Bedrijfsactiviteiten", onder voorwaarden dat:

- a. de maximaal toelaatbare categorie ter plaatse niet wordt overschreden;
- b. het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de reeds toegelaten bedrijven en dat dit indien nodig middels een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, niet zijnde een discotheek/bar-dancing;
- b. wonen;
- c. nutsvoorzieningen;

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

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

6.2.2 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. hoofdgebouwen dienen met de voorgevel op of maximaal 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden geplaatst;
- c. voor bijgebouwen behorende bij een woning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 10.2.3 van de bestemming Wonen.

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. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antenne's maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, op gronden met de bestemming Horeca 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 Entreepartijen

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

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

6.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 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 0,75 m mag bedragen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming Horeca is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1, van de bestemming Wonen.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- d. wonen, uitsluitend ten dienste van de in sub a genoemde bestemming;
- e. nutsvoorzieningen;

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

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 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. voor bijgebouwen behorende bij een woning gelden de bepalingen zoals vermeld in lid 10.2.3 van de bestemming Wonen.

7.2.3 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. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 2. antenne's maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, 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.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Gebouwen en overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. 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 van gebouwen en overkappingen tot dat gebied minimaal 2 meter bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de totale oppervlakte aan bouwwerken en overkappingen niet meer bedraagt dan de reeds toegestane oppervlakte;
- g. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden;
- h. de bouwregels van lid 7.2.2 in acht worden genomen.

7.4.2 Luifels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of 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 0,75 m mag bedragen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een (bedrijfs)woning op gronden met de bestemming Maatschappelijk is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 10.5.1, van de bestemming Wonen.

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

7.6.1 Galerie, atelier

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 7.1 voor het toestaan van een galerie, atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar te stellen functie, onder voorwaarden dat:

- a. de functie passend is binnen de bestaande ruimtelijke structuur;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 10 Wonen

10.1 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 aan een';
 3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
 4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
 - b. tuinen en erven;
 - c. nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

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

10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. bij (vervangende) nieuwbouw bij woningen als bedoeld in lid 10.1 sub a, nummers 1 t/m 3, moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen.

10.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m² per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak, achter de van de weg afgekeerde bouwgrens, niet meer dan 50 % bedraagt;
- b. binnen het bouwvlak geldt geen oppervlakenorm voor bijgebouwen;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt de hoogte van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde lid 10.2.4 sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 5 m bedragen;
 2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte mag maximaal 20 m² bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

- a. dakvormen, dakhellingen en nokinrichtingen 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 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.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

10.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2.2 sub a voor het bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan die zijde en ter hoogte van het hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ontheffing stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen aangetast;
- d. de weergegeven aanduidingen in acht genomen moeten worden.

10.4.2 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2.2 sub c voor het versmallen van de voorgevelbreedte tot maximaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in lid 10.2.2 sub c voorgeschreven regel onredelijk is.

10.4.3 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.2.3 sub a voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt;
- b. het bouwperceelsgedeelte waar de overkapping wordt gebouwd voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- c. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- d. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- e. de onder 10.2.3, sub a. opgenomen oppervlaktebepaling onverminderd blijft gelden.

10.4.4 Erker, toegangspartij

Burgemeester en wethouders kunnen (ook in de bestemming "Tuin" of vergelijkbare bestemming) ontheffing verlenen van het bepaalde onder 10.2.3, sub c voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder de voorwaarde dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt, met dien verstande dat de goothoogte niet hoger mag worden dan de hoogte 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 bedraagt;
- c. de diepte maximaal 1,5 m bedraagt.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 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 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 woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt;
- c. het medegebruik van het 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.

10.5.2 Aangebouwde bijgebouwen

Aan de woning aangebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m van de van de weg afgekeerde bouwgrens worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt.

10.5.3 Vrijstaande bijgebouwen

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

10.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels

10.6.1 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.5.1, sub c en/of lid 10.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw ten behoeve van het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep of bedrijf en/of 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 vrijstelling ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.