

Stationsstraat 29 Wehl - 2019

Toelichting



Vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Geldende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	11
3.1 Omgevingsvisie Gelderland	11
3.2 Omgevingsverordening	13
Hoofdstuk 4 Haalbaarheid	15
Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen	17
5.1 Inleiding	17
5.2 Toelichting op de regels	17
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	23
Hoofdstuk 7 Procedure	25
7.1 Algemeen	25
7.2 Inspraak	25
7.3 Overleg	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voor de locatie Stationsstraat 29 in Wehl, in de noordoost hoek van de kruising van de Stationsstraat met de spoorlijn Arnhem-Winterswijk, is een plan ontwikkeld voor een woon-zorgcomplex en drie aaneengesloten woningen. De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk. Om deze reden is het voorliggende bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl - 2019' opgesteld. Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing (ROB) opgesteld welke als Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen voor het grondgebied van de gemeente Doetinchem wordt in principe overal dezelfde plansystematiek gehanteerd. De bestemmingen en regels uit het voorliggende bestemmingsplan sluiten daardoor grotendeels aan op de bestemmingen en regels uit andere bestemmingsplannen. Daarmee wordt de rechtsgelijkheid en rechtszekerheid van de inwoners vergroot.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Wehl, in de hoek ten oosten van de Stationsstraat en ten noorden van de spoorlijn Arnhem-Winterwijk. Een nadere beschrijving van het plangebied is opgenomen in Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl - 2019' betreft een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Wehl 2008'. De werking van het bestemmingsplan 'Wehl 2008' zal dan ook voor het plangebied komen te vervallen. Naast bestemmingsplan 'Wehl 2008' gelden verder de volgende bestemmingsplannen:

- 'Parapluherziening Planologisch Beleid 2011';
- 'Parapluherziening Parkeren - 2018';
- 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2018'.

1.4 Leeswijzer

Voordat het voorliggende bestemmingsplan opgesteld is, is er een goedgekeurde ruimtelijke onderbouwing gemaakt. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft als basis gediend voor het voorliggende bestemmingsplan 'Stationsstraat 29 Wehl - 2019'. De ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing opgenomen in dit bestemmingsplan. De paragrafen planbeschrijving, beleidskader en haalbaarheid komen overeen met dezelfde hoofdstukken uit de ruimtelijke onderbouwing. Om dubbelingen te voorkomen is daarom in deze hoofdstukken een verwijzing opgenomen naar de ruimtelijke onderbouwing. In Bijlage 2 bij Ruimtelijke onderbouwing zijn de betreffende onderzoeken bijgevoegd.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

De locatie is gelegen aan de noordkant van de spoorlijn Zevenaar-Winterswijk en aan een belangrijke invalsweg (Doetinchemseweg) in Wehl.

In de bestaande situatie is de locatie bebouwd met een voormalig stationsgebouw, bedrijfswoning met deels dichtgetimmerde ramen, een bedrijfshal en een schuurtje. Het buitenterrein was in gebruik als opslagterrein en is momenteel begroeid en wordt niet onderhouden.

Dit bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van een woon-zorgcomplex en drie aaneengesloten woningen mogelijk. Het woon-zorgcomplex zal bestaan uit 22 woon-zorgeenheden voor (jong)volwassenen met (licht) verstandelijke beperkingen. Het complex bestaat uit 3 bouwlagen.

Voor een uitgebreide planomschrijving zie hoofdstuk 2 van Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

Voor de beschrijving van het relevante overheidsbeleid zie hoofdstuk 3 van Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de relevante beleidsstukken en vastgesteld dat de ontwikkeling hierin past.

Aanvullend op de toetsing in de ruimtelijke onderbouwing is de ontwikkeling getoetst aan de meest recente versies van de Omgevingsvisie Gelderland en de Omgevingsverordening. In de ruimtelijke onderbouwing is getoetst aan de Omgevingsvisie Gelderland van juli 2014 (met actualisatie in januari 2018) en de Omgevingsverordening van september 2014. Inmiddels zijn in december 2018 een nieuwe Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening vastgesteld.

3.1 *Omgevingsvisie Gelderland*

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Samen met de Omgevingsverordening heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in samenspraak met de omgeving.

De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dit wil de provincie bereiken door de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Hiervoor zijn zeven ambities benoemd om richting te geven:

1. Energietransitie
2. Klimaatadaptatie
3. Circulaire economie
4. Biodiversiteit
5. Bereikbaarheid
6. Vestigingsklimaat
7. Woon- en leefklimaat.

Met vier 'spelregels' of 'doe-principes' - doen, laten, zelf en samen - wordt er werking aan gegeven.

Dit is het kader waarbinnen de provincie wil werken en afwegingen wil maken.

Energietransitie

Gelderland is in 2050 klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. Innovatie en het uitrollen van bewezen technieken wordt gestimuleerd. Als tussendoel realiseert Gelderland in 2030 55% broeikasgasreductie.

Klimaatadaptatie

Gelderland is in 2050 klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.

In 2020 heeft de provincie, samen met partners, de risico's en kansen van het veranderen klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Circulaire economie

Gelderland wordt de eerste afval-loze provincie in Nederland. Afval bestaat niet meer; er zijn alleen nog grondstoffen die blijvend hun waarde behouden in de schone industrie.

Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen in Gelderland met 50% teruggebracht.

Biodiversiteit

In 2050 gaat het goed met de biodiversiteit in Gelderland. Er wordt natuur-inclusief gewerkt.

Biodiversiteit wordt overals waar mogelijk versterkt en ingepast, óók buiten de specifiek als natuur aangewezen gebieden.

In 2030 is 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

Bereikbaarheid

In 2050 is de groei van de mobiliteit op een slimme manier opgevangen en verplaatsen mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Snel en veilig internet fungeert daarbij als alternatief voor fysieke verplaatsingen.

In 2050 is het netwerk voor goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal.

In 2030 is al ons busvervoer zonder uitstoot en is 35% van het totaal aantal verplaatsingen met de fiets.

Vestigingsklimaat

De concurrende positie van Gelderland binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen wordt verder versterkt. Om onderscheidend te blijven, halen we in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten.

In 2050 zijn alle werklocaties in Gelderland duurzaam ingericht qua energie, klimaatbestendigheid en logistieke en productiestromen. Gelderland is hierin koploper van Nederland.

Woon- en leefomgeving

Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.

Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Themakaarten

Bij de visie zijn een aantal themakaarten aanwezig. Deze hebben betrekking op de volgende hoofdonderwerpen:

- ruimtelijk beleid;
- waterbeleid;
- milieubeleid;
- natuur- en landschapsbeleid.

Daarmee is voor een aantal onderwerpen specifiek beleid vastgelegd. Op de themakaart milieubeleid staan geen aspecten die betrekking hebben op de gemeente Doetinchem. Bij 'onderzoek en conclusie' is de verdere toetsing aan deze themakaarten verwoord.

Uitvoering beleid

In het kader van de uitvoering van de visie, zijn ook drie beleidsdocumenten vastgesteld:

- Regionaal waterprogramma;
- Handreiking plussenbeleid;
- Beleidslijn windenergie.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de doelstellingen qua energietransitie en Woon- en leefomgeving. Bij 'onderzoek en conclusie' is de toetsing aan dit beleid verwoord.

Onderzoek en conclusie

De ontwikkeling waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld is niet in strijd met de doelstellingen ten aanzien van energietransitie. De woningen en het woon-zorgcomplex worden 'all electric' uitgevoerd door toepassing van zonnepanelen en een warmtepomp. De ontwikkeling levert op deze manier een bijdrage aan de doelstelling van energiebesparing en opwekking uit duurzame bronnen van energie.

Door realisatie van het plan wordt bijgedragen aan een goede woon- en leefomgeving door het

toevoegen van verschillende woningtypen waar behoefte aan is. Met de ontwikkeling van het kleinschalige woon-zorgcomplex wordt voorzien in een specifiek woningtype.

De themakaarten bevatten geen beleidsaspecten die direct relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook voor het overige staan in de Omgevingsvisie geen specifieke doelstellingen beschreven die betrekking hebben op de ontwikkeling.

3.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is op 19 december 2018 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. Hierin zijn regels en bepalingen over de inrichting en beheer van de ruimtelijke omgeving vastgelegd. Samen met de Omgevingsvisie heeft de provincie al vooruit gelopen op de Omgevingswet. Deze wet biedt meer ruimte voor initiatieven en ontwikkelingen in het fysieke domein, in gesprek met de omgeving. In 2019 zal de verordening opnieuw geactualiseerd worden, zodat deze verder in lijn wordt gebracht met de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en anticipeert op de eisen van de Omgevingswet.

De verordening bevat regels op diverse onderdelen die niet direct van toepassing zijn op de voorgenomen ontwikkeling van drie woningen en een woon-zorgcomplex. Afdeling 2.1 is wel relevant en bevat regels ten aanzien van woonlocaties en recreatiewoningen. Doelstelling is om een goede plek om te wonen te bieden aan een ieder, nu en in de toekomst. Afdeling 2.1 omvat regels waarmee geborgd wordt dat de gemeentebesturen per regio een regionale woonagenda opstellen. Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast. De Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 is in 2015 vastgesteld. De Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 wordt beschreven in Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing.

Voor het overige staan in de Omgevingsverordening geen specifieke regels die de ontwikkeling beïnvloeden.

Hoofdstuk 4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. In Bijlage 2 bij Ruimtelijke onderbouwing zijn de betreffende onderzoeken bijgevoegd. De beoogde ontwikkeling levert geen problemen op ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (bodem, akoestiek, lucht, trillingshinder, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, waterhuishouding, cultureel erfgoed en verkeer & parkeren) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Daarbij gaat het om de volgende zaken:

- *Bodem*

In oktober 2012 is er een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Hoewel de vuistregel is dat een bodemonderzoek voor vijf jaar actueel is, kan gesteld worden dat in het plangebied dezelfde situatie nog steeds aanwezig is doordat er geen ontwikkelingen zijn geweest.

- *Akoestiek*

In januari 2019 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Wegen met een 30 km-regime hebben op basis van de Wgh geen onderzoeksplicht. Echter is op basis van goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar deze omliggende 30 km-wegen.

Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreven, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreven. Gezien de beperkte schaal van dit plan wordt niet geadviseerd om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelasting terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Om de binnenwaarde van 33 dB uit het 'Bouwbesluit 2012' te kunnen garanderen kan extra geluidsisolatie nodig zijn. Bij aanvraag van een 'Omgevingsvergunning bouwen' kan door middel van een aanvullend bouw-akoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB wordt gehaald.

Daarnaast is ook de geluidsbelasting van de spoorlijn Zevenaar-Winterswijk onderzocht. Bij het woon-zorgcomplex wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden. Het woon-zorggebouw zal een dove gevel krijgen aan de kant van de spoorlijn.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 68 dB wordt niet overschreden. De drie woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

- *Flora en fauna*

Om te voorkomen dat de gewone dwergmeermuizen schade ondervinden van de geplande werkzaamheden dient de sloop buiten periode dat meermuizen aanwezig zijn plaats te vinden. De meeste gunstige periode om sloopwerkzaamheden uit te voeren is de winterperiode (november t/m februari). Het verwijderen van groen dient buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden.

De kleine marterachtigen, zoals wezel, hermelijn en bunzing, zijn per maart 2019 in de provincie Gelderland van de vrijstellingslijst gehaald. In de natuuronderzoeken uitgevoerd door Staring Advies is beoordeeld dat het gebruik van het plangebied door enkele algemene soorten als de egel, konijn, spitsmuizen en echte muizen is te verwachten. De wetwijziging m.b.t. de kleine marterachtigen heeft geen consequenties t.a.v. de uitkomsten van de uitgevoerde natuuronderzoeken.

- *Water*

Er zal een kleine afname zijn van het verhard oppervlak. Het huidig verhard oppervlak is ongeveer 1.650 m². Het toekomstige verhard oppervlak zal ongeveer 1.600 m² worden. Het regenwater dat afkomstig is van de daken van de woningen (ca 200 m²) zal worden geïnfilteerd in de bodem m.b.v. kratten. Deze infiltratievoorziening heeft een minimale berging van 10mm en is voorzien van een noodoverlaat.

Het regenwater van het woon-zorgcomplex (ca 650 m²) zal gescheiden worden aangeleverd op de perceelsgrens. Het regenwater van het verhard terrein (ca 750 m²) kan eventueel nog geïnfiltreerd worden in de bodem.

- *Trillingshinder*

Omdat het plangebied gelegen is op relatief korte afstand van de spoorlijn Zevenaar - Winterswijk, is er een trillingenonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat de drie rijwoningen voldoen aan de SBR-B richtlijn en zonder verdere maatregelen gebouwd kunnen worden. Het woon-zorg complex voldoet niet aan de SBR-B richtlijn. De verwachte vloertrillingen zijn in de verticale richting hoger dan de streefwaarde geldend voor de nachtperiode (23-7u). Door het complex op minstens 20 meter van het spoor te realiseren of door maatregelen te nemen is trillingshinder te voorkomen. Omdat het anders situeren van het complex geen optie is zullen er maatregelen getroffen moeten worden. Geadviseerd wordt om bijvoorbeeld een voersysteem te kiezen waarbij de laagste eigenfrequentie rond de 14 tot 16 Hz ligt.

Om trillingshinder te voorkomen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de bestemmingsregels (artikel 3.5.3 Voorwaardelijke verplichting voorkomen trillingshinder).

Hoofdstuk 5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan, waarin de ontwikkeling van drie woningen en maximaal 22 woon-zorgeenheden wordt mogelijk gemaakt. Flexibiliteit in het bestemmingsplan is echter wel wenselijk. Voor een deel is dat mogelijk met afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven. Het is duidelijk waarvoor gronden en gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan bebouwing wordt toegelaten. Dit biedt voldoende rechtszekerheid voor de burger.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

- hoofdstuk 1: Inleidende regels;
- hoofdstuk 2: Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: Algemene regels;
- hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

5.2.1 Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de in de planregels gebruikte begripsomschrijvingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Hiermee is planspecifiek vastgelegd wat bedoeld wordt en hoe gemeten moet worden. Als een begrip niet omschreven is, dan geldt de algemeen gangbare uitleg van het begrip.

5.2.2 Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is, in overeenstemming met de RO-Standaarden 2012 waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (2012), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving: een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- de bouwregels: deze bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

5.2.2.1 Maatschappelijk

In het plangebied zal een woon-zorgcomplex gerealiseerd worden met 22 woon-zorgeenheden voor (jong)volwassenen met (licht) verstandelijke beperkingen met een WLZ-indicatie.

Op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming is een grote uitwisselbaarheid van verschillende maatschappelijke voorzieningen mogelijk (educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen). Een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met verslavingsproblematiek of justitieel verleden is niet toegestaan. De volgende

maatschappelijke functies zijn functies die niet vallen onder educatieve, sociale, medische of levensbeschouwelijke voorzieningen:

- begraafplaats;
- crematorium;
- dierenasiel;
- dierenpension;
- scouting;
- uitvaartcentrum en;
- zorgboerderij.

Deze functies zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet bij recht toegestaan en dus alleen toegestaan als deze ook als zodanig zijn aangeduid.

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ook ondergeschikte detailhandel en horeca mogelijk ten dienste van deze functies. Horeca is uitsluitend mogelijk in de vorm van bedrijfsrestaurant/kantine.

In het algemeen geldt dat de bebouwing binnen het bouwvlak gerealiseerd moet worden. Onder voorwaarden is daar voor bepaalde ondergeschikte bouwwerken een afwijking mogelijk. Binnen het bouwvlak is een maximale goot- en bouwhoogte opgenomen.

Met een afwijking is een nieuwe woning en een dak- en thuislozenvoorziening mogelijk. Dit kan alleen als aan specifieke voorwaarden wordt voldaan. Zo moet bij de afwijking voor een nieuwe woning, de nieuwe woning ruimtelijk passend zijn. Hier vallen ook relevante milieu-aspecten onder. Ook moet de woning passen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Bij de afwijking voor een dak- en thuislozenvoorziening moet aan de voorwaarde worden voldaan dat de voorziening past in het beleidsplan van de openbare geestelijke gezondheidszorg (OGGz) en het 'Regionaal kompas bestrijding daklozen'.

Het is mogelijk om de bestemming 'Maatschappelijk', bij bedrijfsbeëindiging, uitsluitend als er sprake is van een bestaande woning, te wijzigen in een woonbestemming.

Ook bestaat er de mogelijkheid om de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning'.

5.2.2.2 *Tuin*

De gronden met de bestemming 'Tuin' maken juridisch en feitelijk deel uit van de bouwpercelen waarop woningen zijn gesitueerd. In de bestemmingsomschrijving is daartoe een koppeling aangebracht met de bestemming 'Wonen'.

De bestemming 'Tuin' is toegekend aan de gronden aan de voorzijde van en tot 1 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak waarbinnen de woning mag worden gesitueerd. Vanwege het behoud van het straatbeeld en het zicht op de woningen is binnen deze bestemming alleen een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor het bouwen van vlaggenmasten, speeltoestellen, en dergelijke. In het algemeen geldt dat gebouwen op deze gronden dan ook niet zijn toegestaan. Alleen de bouw van bijbehorende bouwwerken (een erker, toegangspartij en overkapping) is binnen deze bestemming mogelijk.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Tuin' om te zetten naar de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om maatwerk mogelijk te maken, voor het realiseren van bijgebouwen ter plekke van de opgenomen bestemming 'Tuin'.

5.2.2.3 *Wonen*

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten.

De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. In dit plan zijn aaneengebouwde woningen toegestaan. De diepte van het bouwvlak is op de plankaart aangegeven. De maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen zijn in een maatvoeringssymbool op de plankaart opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin gelegen bouwvlak. Zij moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd. Deze afstand sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van de wijk en voorkomt brede gevelaanzichten. Overdekte eigen zwembaden (binnenbaden) zijn aan te merken als gebouwen. Op binnenbaden zijn daarom de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken van toepassing.

Ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak kan onder voorwaarden een afwijking worden verleend. Ook kan een afwijking worden verleend voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Zie hiervoor ook de algemene uitleg bij 5.2.2.6 Afwijking voor mantelzorg.

Op gronden met de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming 'Wonen' nadrukkelijk uitgesloten.

In de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van het bouwvlak. Ook is in kader van cultuurhistorie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouwaanduiding onder voorwaarden te wijzigen. De nieuwe extra woning moet bijvoorbeeld passend zijn in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

5.2.2.4 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden

Een aantal planregels geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om nadere eisen te stellen of een afwijking te verlenen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder d, respectievelijk onder c, van de Wet ruimtelijke ordening.

De nadere eisen kunnen betrekking hebben op de plaats en afmetingen van de bebouwing. Deze kunnen toegepast worden als het concrete bouwplan voor de genoemde onderdelen, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, een ongewenst gevolg voor de omgeving heeft.

Binnen de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden komen veelal de volgende voorwaarden voor:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is;
- c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende de gebruiksmogelijkheden van die percelen:
als een afwijking of wijziging op een aangrenzend perceel van zodanige invloed is dat deze grond, minder goed te gebruiken is dan het was, dan is het niet gewenst om aan de afwijking of wijziging mee te werken;
- b. de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is:
ten aanzien van de binnen een regeling toegelaten gebruiksvormen moet rekening worden gehouden met de milieu- en andere aspecten, zoals hinder voor omwonenden en verkeersaantrekkende werking. Als hierdoor de omgeving nadelig belast wordt, dan is medewerking niet gewenst;
- c. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is:
de (met name) financiële uitvoerbaarheid van een plan moet hierbij onderbouwd worden. Aan

een (financieel) niet haalbaar plan kan niet meegewerkt worden.

5.2.2.5 Specifieke gebruikregel parkeren

Daar waar het relevant is voor de bestemming, is een specifieke gebruiksregel voor parkeren opgenomen. Op grond van artikel 3.1.2. tweede lid Bro mogen parkeernormen worden neergelegd in een beleidsregel. In Doetinchem ligt het parkeerbeleid vast in de 'Parkeervisie Gemeente Doetinchem 2017 - 2020' en 'Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017. In het bestemmingsplan wordt tot uitdrukking gebracht, dat bij de toets op het onderdeel parkeren, deze beleidsregel betrokken moet worden bij bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State blijkt, dat een zogenoemde dynamische verwijzing in het bestemmingsplan acceptabel is. Daarom is aan de parkeerbepaling in het bestemmingsplan de zinsnede 'met dien verstande dat wanneer deze parkeerregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging'. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht, dat in principe te allen tijde wordt getoetst aan de meest actuele versie van het beleid. Tussentijdse wijzigingen van het beleid zijn dus gedurende de planperiode van het bestemmingsplan mogelijk.

5.2.2.6 Afwijking voor mantelzorg

Bij alle woningen is een afwijking bij de bouw- en gebruikregels opgenomen voor het toestaan van een mantelzorgwoning. De afwijking is bedoeld voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Hier zijn wel voorwaarden aan verbonden, bijvoorbeeld dat de ruimtelijke uitwerking aanvaardbaar is.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel

Deze standaardbepaling heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

5.2.3.2 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is onder andere omschreven wanneer er geen verbod geldt voor het overschrijden van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen voor bepaalde bouwdelen. Ook is omschreven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van bouw- en/of bestemmingsgrenzen.

De regeling voor bestaande maten is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in dit plan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan.

In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken onder de grond.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierbij zijn een aantal gebruiksvormen specifiek benoemd. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

In de algemene gebruiksregels is ook benadrukt welk gebruik sowieso is toegestaan. Namelijk het

opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak.

5.2.3.4 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

De algemene afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen. De in het plan opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheden laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels.

De wijzigingsregels voorzien in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter en de bouwgrens met maximaal 10 meter te verschuiven. Verder kan het plan gewijzigd worden om kleine gebouwen van openbaar nut op te richten en om bouwvlakken anders te situeren of uit te breiden. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak met maximaal 20% van de oorspronkelijke oppervlakte toeneemt.

5.2.3.5 Overige regels

Onder overige regels zijn die regels geplaatst die niet onder een andere regel zijn te vatten.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld hoe met deze afwijking wordt omgegaan. Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan, gelden deze maten als gevolg van het in het bestemmingsplan neergelegde 'bestaande matenregeling' als maximum.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden voor het opstellen van het bestemmingplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer en worden betaald door middel van legesheffing. Verder is een anterieure overeenkomst met de gemeente afgesloten, waarin onder andere de afwikkeling van eventuele verzoeken tot tegemoetkoming in planschade is geregeld. Door deze overeenkomst is er geen financieel risico voor de gemeente.

Voor de exploitatie van het woon-zorgcomplex heeft de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten met een zorgpartij voor de duur van 10 jaar met de mogelijkheid tot verlenging met 5 jaar.

De financiële haalbaarheid van het plan is aangetoond.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Ook wordt het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met de besturen van waterschap, provincie en Rijk. In dit hoofdstuk worden de resultaten van deze procedure en overleggen behandeld. De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Dit maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

7.2 Inspraak

Voor het plan is, overeenkomstig de door het gemeentebestuur bekrachtigde werkafspraken, geen inspraak door de gemeente georganiseerd. De initiatiefnemers hebben op 27 september 2018 een inloopmiddag gehouden die goed is verlopen. Ongeveer 15 personen kwamen op deze informatiemiddag af.

7.3 Overleg

Het plan is op basis van artikel 3.1.1. Bro overlegd met de volgende instanties:

- waterschap Rijn en IJssel;
- gasunie;
- vitens;
- prorail;

Het waterschap Rijn en IJssel heeft gevraagd om extra informatie over de totale verharde oppervlakte en waterberging.

Prorail heeft geadviseerd om een voorwaardelijke verplichting op te nemen voor onderzoek naar trillingshinder.

De Gasunie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben over het bestemmingsplan.

Vitens heeft niet gereageerd binnen de gegeven termijn. Daarom mag ervan uit worden gegaan dat Vitens kan instemmen met het bestemmingsplan.

Op basis van richtlijnen van de rijksoverheid en provincie is vooroverleg met deze instanties niet nodig. Er is geen rijks- of provinciaalbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

