

OOSSELD EN WIJNBERGEN 2013 1E UITWERKING (SPOORZONE ASTERSTRAAT)

gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

Regels	4
hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
artikel 1 Begrippen	5
artikel 2 Wijze van meten	14
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
artikel 3 Groen	16
artikel 4 Tuin	18
artikel 5 Verkeer	20
artikel 6 Wonen	21
artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2	27
artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 3	30
hoofdstuk 3 Algemene regels	34
artikel 9 Anti-dubbeltelregel	34
artikel 10 Algemene bouwregels	34
artikel 11 Algemene gebruiksregels	35
artikel 12 Algemene aanduidingsregels	35
artikel 13 Algemene afwijkingsregels	37
artikel 14 Algemene wijzigingsregels	38
artikel 15 Overige regels	38
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	39
artikel 16 Overgangsrecht	39
artikel 17 Slotregel	39
Bijlagen bij regels	40
1 Lijst van vrije beroepen	41
2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven	42
3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets	44
4 Bijlage voorwaardelijke verplichting 6.5.5	45
5 Bijlage voorwaardelijke verplichting 6.5.7	46
6 Woningbouwstrategie 2019	47
7 Gebiedstypen	48
8 Nota terrassenbeleid	49
9 Nota standplaatsenbeleid	50
10 Bestemming Waarde - Archeologie	51
Toelichting	52
1 Inleiding	53
1.1 Aanleiding en doel	53
1.2 Plangebied	53
1.3 Geldende bestemmingsplannen	54

2 Planbeschrijving	57
2.1 Huidige situatie	57
2.2 Toekomstige situatie	57
3 Beleidskader	59
3.1 Inleiding	59
3.2 Rijksbeleid	59
3.3 Provinciaal beleid	59
3.4 Regionaal beleid	61
3.5 Gemeentelijk beleid	61
4 Haalbaarheid	62
4.1 Algemeen	62
4.2 Voorwaarden op basis van onderzoek	64
5 Wijze van bestemmen	66
5.1 Inleiding	66
5.2 Toelichting op de regels	66
6 Economische uitvoerbaarheid	74
7 Procedure	75
7.1 Algemeen	75
7.2 Overleg 3.1.1. Bro	75
7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	76
Bijlagen bij toelichting	78
1 Ruimtelijke onderbouwing	79
1 Bijlage 1 bij ruimtelijk onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek en infiltratieonderzoek	79
2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Notitie uitgangspunten water	79
3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Bureau onderzoek archeologie	79
4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) archeologie	79
5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch proefsleuvenonderzoek	79
6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan natuurtoets	79
7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofberekening	79
8 Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Bomen Effect Analyse	79
9 Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek	79
10 Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Actualisatie akoestisch onderzoek	79
11 Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeeronderzoek Bloemenbuurt 2008	79
12 Bijlage 12 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeerdrukmeting november 2020	79
13 Bijlage 13 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeerdrukmeting juni 2021	79
14 Bijlage 14 bij ruimtelijke onderbouwing - Onderzoek spoortrillingen	79
15 Bijlage 15 bij ruimtelijke onderbouwing - Participatieverslag	79
16 Bijlage 16 bij ruimtelijke onderbouwing - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.	79
17 Bijlage 17 bij ruimtelijke onderbouwing - explosievenonderzoek	80
18 Bijlage 18 bij ruimtelijke onderbouwing - oplegnotitie irt rivierduin	80

REGELS

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1 (rij)wegen

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

1.2 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

een beroep en/of bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en waarbij het beroep en/of bedrijf een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is (zie Bijlage 2);

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

een woning die onderdeel uitmaakt van een blok van meer dan twee aaneengebouwde woningen, niet zijnde gestapelde woningen;

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk dat met minimaal één gevel tegen de gevel van het hoofdgebouw is gebouwd. Dit op een zodanige wijze dat een rechtstreekse - voor mensen toegankelijke - interne verbinding tussen beide gebouwen mogelijk is;

1.7 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.8 antennerdrager

antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne;

1.9 archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

1.10 archeologisch onderzoek

een onderzoek gericht op het opsporen, waarden en/of behouden van archeologische resten, al dan niet ex-situ,

conform de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg. Het onderzoek moet worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd conform artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

1.11 archeologische verwachting

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.12 archeologische waarde

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

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

1.15 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening, gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt. Hieronder wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

1.16 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.17 bestaand

op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig of op grond van een vergunning toegestaan;

1.18 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.20 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.21 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak;

1.22 boeiboord

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

1.23 bos

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatige handelingen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van één of meer van de volgende functies en aspecten: natuur, houtproductie, landschap, milieu, waaronder begrepen waterhuishouding, en recreatie;

1.24 bouwen

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

1.25 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.26 bouwlaag

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

1.27 bouwperceel

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

1.28 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak

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

1.30 bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 bronmaatregel

maatregel om de oorzaak van het probleem weg te nemen;

1.32 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

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

1.33 detailhandel

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

1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van op publiek gerichte diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen (dus geen kantoor);

1.35 druiplijn

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

1.36 erf

al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van dat gebruik van dat gebouw en het plan deze inrichting niet verbiedt;

1.37 erker

een erker of een uitgebouwd venster is een in plattegrond recht-, drie-, veelhoekige of halfronde uitbreiding van een ruimte in een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en in open verbinding staat met de bedoelde ruimte. De buitenzijde bestaat uit (een borstwering en) raamconstructies (wanden die grotendeels bestaan uit glas);

1.38 escortbedrijf

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

1.39 externe veiligheid

de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is;

1.40 functioneel verbonden

huisvesting in verband met mantelzorg wordt in dit plan aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw, een en ander zoals bedoeld in artikel 1, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

1.41 gebouw

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

1.42 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, al dan niet met de daarbij behorende bergingen;

1.43 gevaarlijke stof

stof zoals gedefinieerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

1.44 groepsrisico

de cumulatieve kans per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is;

1.45 hoofdgebouw

gebouw, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.46 huishouden

persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

1.47 kantoor

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of uitsluitend in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.48 kleine windturbine

een windturbine om energie op te wekken, deze staat op het maaiveld;

1.49 lessenaarsdak

een dakvorm die bestaat uit uitsluitend één dakvlak of dakschild, dat onder een zekere helling is aangebracht;

1.50 luifel

een afdak met een diepte van meer dan 0,75 m, bevestigd aan de gevel van een gebouw zonder directe verbinding met de grond;

1.51 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.52 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.53 mini windturbine

een windturbine om windenergie op te wekken, deze staat op het dak van een gebouw;

1.54 mogelijkheden voor ontmoeting

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, stadspromotionele activiteiten en andere vergelijkbare activiteiten niet zijnde evenementen;

1.55 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn)

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

1.56 onderbouw

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

1.57 ondergronds bouwwerk

een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk, dat zich geheel onder het niveau van het maaiveld bevindt en daarmee niet gelijk ligt of erboven uit steekt;

1.58 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, maar ook pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar toegankelijk gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

1.59 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.60 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.61 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.62 peil

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

1.63 plaatsgebonden risico (PR)

risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.64 plaatsgebonden risicocontour 10-6

plaatsgebonden risicocontour waarbinnen de kans 1 op de 1.000.000 per jaar is dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.65 plan

het bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen 2013 1e uitwerking (Spoorzone Asterstraat)' met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoU005-0002 van de gemeente Doetinchem;

1.66 raamprostitutie

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

1.67 reclamezuil

een rechtopstaand bouwwerk geen gebouw zijnde dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

1.68 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.69 risicobron

1. inrichtingen bij welke ingevolge het 'Bevi' een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of;
2. inrichtingen waar opslag, overslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt én die behoren tot een categorie van inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer én waarvan het invloedsgebied tot over de eigen perceelsgrens reikt en/of;
3. inrichtingen waarvoor, krachtens artikel 3.12, 3.17, 3.18, 3.28, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 of 4.81 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, regels gelden bij de opslag, overslag en / of het gebruik van

- gevaarlijke stoffen met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten en/of;
4. een inrichting waarin meer dan 1.000 kilogram consumentenvuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit of waarin professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit wordt opgeslagen of bewerkt of;
 5. inrichtingen die niet onder 1 tot en met 4 vallen en waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico is gelegen buiten de eigen perceelsgrens;
 6. Transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
 7. Transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

1.70 risicocontour

denkbeeldige contour rondom een object (een bedrijf, buisleiding of weg), waarbinnen in geval van een calamiteit de bevolking ongewenste risico's loopt in de zin van doden en gewonden;

1.71 ruimtelijke uitwerking

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

1.72 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

- a. een seksbioscoop;
- b. een seksautomatenhal;
- c. een sekstheater;
- d. een parenclub;
- e. een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder ook begrepen een erotische massagesalon;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel.

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting.

1.73 straatmeubilair

bij of op de weg behorende bouwwerken zoals verkeersgeleiders,abri's, zitbanken, reclamezuilen, bloembakken, ondergrondse vuilcontainers en cocons van vuilcontainers;

1.74 terrasinrichting

bij een terras behorende (semi-permanente) bouwwerken zoals terrasschermen, parasols en vlonders;

1.75 thuisprostitutie

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

1.76 tijdelijke woonunit

een demontabel en/of relatief eenvoudig verwijderbaar gebouw voor huisvesting voor mantelzorg onder welke benaming ook aangeduid, doch in het spraakgebruik als woonunit wordt aangemerkt, bestaande uit één bouwlaag, geschikt en ingericht ten dienste van woon-, dag- en/of nachtverblijf;

1.77 toegangspartij

een toegangspartij of een uitgebouwde toegang is een uitbreiding van de toegangsruimte (hal) van een gebouw, die buiten de gevel uitsteekt en al dan niet in open verbinding staat met die ruimte;

1.78 verantwoording groepsrisico

het afleggen van verantwoording over het genomen besluit om toename van het groepsrisico toe te staan. Hierbij moet aandacht worden besteed aan mogelijke alternatieven en risico reducerende maatregelen en het belichten van de mogelijkheid voor rampenbestrijding en hulpverlening;

1.79 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.80 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.81 voorgevel

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of als het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.82 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie lijst Bijlage 1);

1.83 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.84 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, woonwagens niet inbegrepen;

1.85 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.86 woonwagen

een voor bewoning bestemd gebouw dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en op een daartoe bestemd

perceel is geplaatst;

1.87 zolder

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

1.88 zorgwoning

een woning bestemd voor wonen met zorg voor mensen die vanwege hun leeftijd, gezondheid of beperkingen aangewezen zijn op zorg en ondersteuning, ongeacht of deze door een professional, vrijwilliger of mantelzorger wordt verstrekt;

artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

de kortste afstand tussen enig punt van een bouwwerk en een perceelsgrens, de overdekte gebouwgebonden buitenruimten (dakoverstekken) tot 0,75 m niet meegerekend;

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte van een bouwwerk

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

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

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

bij een 'half-ronde' of anderszins gebogen kapvorm, wordt de dakhelling berekend als de hoek tussen de lijn die de goothoogte en het hoogste punt van het bouwwerk verbindt ten opzichte van het horizontale vlak;

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen; bij afgeknotte schilddaken is de onderste goothoogte maatgevend, onder de voorwaarde dat de dakhelling van alle dakvlakken maximaal 60° is;

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen; de inhoud van een eventueel ondergronds bouwwerk niet meegerekend;

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.11 de oppervlakte van een overkapping

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

2.12 de vloeroppervlakte van een woning

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

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. paden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- c. waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. Waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen in de vorm van een wadi ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi';
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. straatmeubilair en speeltoestellen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Groen' worden gebouwd.

3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per bestemmingsvlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de bestemmingsgrens moet minimaal 2 m te bedraagt;
- c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten, straatmeubilair (geen terrasinrichting), kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, op gronden met de bestemming 'Groen' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;

- d. het aantal en de situering van bouwwerken;

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Parkeervoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 sub b voor de aanleg van parkeervoorzieningen, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 100 m² per 2.500 m² bestemmingsvlak mag bedragen;
- b. de parkeervoorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
- d. geen onevenredige hinder ontstaat voor de omgeving;
- e. geen onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt;
- f. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie en verkeer;
- g. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.4.2 Inritten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor de aanleg van een inrit, onder voorwaarden dat:

- a. de inrit noodzakelijk is om een perceel te ontsluiten;
- b. de inrit geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- c. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie en verkeer;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.4.3 Geluidwerende voorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.2.3 voor de aanleg van geluidwerende voorzieningen in de vorm van een geluidswal, een geluidsscherm of een combinatie daarvan, onder voorwaarden dat:

- a. de geluidwerende voorziening geen onevenredige afbreuk doet aan de flora en fauna ter plaatse;
- b. de waarde of beleving van de groenvoorziening niet onevenredig wordt aangetast;
- c. uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidwerende voorziening het noodzakelijke effect heeft;
- d. vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen op het gebied van ecologie, verkeer en geluid;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de bestemming 'Groen' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen en waterpartijen;

- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

3.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

3.5.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een ter zake deskundige op het gebied van ecologie.

artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen, behorende bij de op hetzelfde bouwperceel gelegen woning.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Tuin' worden gebouwd.

4.2.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers, toegangspartijen en overkappingen op gronden met de bestemming 'Tuin' gelden de navolgende regels:

- a. aan het hoofdgebouw mag een erker en/of een toegangspartij worden gebouwd, onder voorwaarden dat:
 - 1. 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 eerste verdiepingsvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
 - 3. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.
- b. voor het bouwen van een overkapping, gelden de navolgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen;

2. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 6.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
3. het bouwperceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin' mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
4. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd:
 - als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
5. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
6. de overkapping is aan maximaal drie zijden gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatste van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwhoogte erfafscheiding' de bouwhoogte van:
 1. erfafscheiding grenzend aan de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Groen' maximaal 2 meter bedragen, tenzij de erfafscheiding direct grenst aan een openbaar toegankelijke pad;
 2. erfafscheiding dat dient als afscheiding van het direct naastgelegen erf, behorend bij het hoofdgebouw, maximaal 2 m bedragen;

4.3 Nadere eisen

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

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

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

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub b4 tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.5 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen - als een bouwplan daartoe aanleiding geeft -, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Tuin' wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- c. de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' gelden.

artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. paden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten;
- g. straatmeubilair;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Verkeer' worden gebouwd.

5.2.2 Gebouwen

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

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

5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten, straatmeubilair (geen terrasinrichting), kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m² bedragen;

5.3 Nadere eisen

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

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

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Gebouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 sub b voor de bouwhoogte van gebouwen tot maximaal 5 m, onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van stedenbouw en verkeer;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

5.4.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.3 sub b voor de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde tot maximaal 30 m onder voorwaarden dat:

- a. niet onevenredig inbreuk wordt gedaan aan de stroom- of ontsluitingsfunctie van de gronden met de bestemming 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van stedenbouw en verkeer;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

5.5 specifieke gebruiksregels

Bij mogelijkheden voor ontmoeting moeten terrassen voldoen aan de ruimtelijk relevante voorwaarden in de 'Nota terrassenbeleid', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 5 maart 2013 (Bijlage 8) en de standplaatsen aan die in de 'Nota standplaatsenbeleid 2011', zoals vastgesteld bij besluit van burgemeester en wethouders van 22 november 2011 (Bijlage 9), met dien verstande dat wanneer de nota's gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van aaneengebouwde woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' ;
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' gelden de weergegeven maten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is maximaal het aantal aangegeven woningen mogelijk;
- d. de voorgevelbreedte van een woning bedraagt minimaal 6 m.

6.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 100 m² per woning bedragen;
- b. niet meer dan 50% van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak mag worden bebouwd;
- c. als de bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijbehorende bouwwerken in datzelfde bouwvlak, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlactenorm;
- d. bijbehorende bouwwerken mogen buiten het bouwvlak uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd; binnen het bouwvlak mogen ze op één lijn met de woning worden gebouwd, met dien verstande dat deze voorwaarde niet geldt voor bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. bijbehorende bouwwerken mogen, met inachtneming van het bepaalde onder d, tot op de bouwperceelsgrenzen worden gebouwd;
- f. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
- g. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- h. in geval van een bijbehorende bouwwerk met een lessenaarsdak, waarvan de bouwhoogte meer dan 3 m bedraagt, moet de afstand, van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten, tot de bouwperceelsgrens minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen;
- i. op percelen met de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen alleen worden gebouwd ter plaatse van die aanduiding 'bijgebouwen', met dien verstande, dat de regels onder a, b, e, f, g en h onverkort gelden.

6.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, 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 eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

6.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 6.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen vóór de

voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in lid 6.2.3 sub a opgenomen oppervlaktenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven;

6.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen;
- d. afschermingen van technische installatie(s) op platte daken mogen tot maximaal 0,5 m boven het dakvlak worden gebouwd.

6.3 Nadere eisen

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

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

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

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden

- aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen;
- f. de overige bouwregels onverminderd blijven gelden.

6.4.2 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub d voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

6.4.3 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

6.4.4 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.2 sub a en 6.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 - 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 6.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 - 3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 - 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 7. het gestelde in lid 6.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 - 8. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 - 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Vrij beroep en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijbehorende bouwwerken, mag ook worden gebruikt voor zowel een vrij beroep (Bijlage 1) als een beroep en/of bedrijf (Bijlage 2), in het laatste geval uitsluitend mits voldaan wordt aan de voorwaarden dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende

- bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
 - 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 en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
 - f. uitsluitend een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toelaatbaar is, dat behoort tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 2 ;
 - g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 - 1. internetverkoop (internetwinkels);
 - 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep en/of bedrijf aan huis;
 - h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
 - i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
 - j. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
 - k. uitsluitend 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 voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
 - m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

6.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat:

- a. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouden van de bijbehorende woning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

6.5.3 Parkeren

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

6.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 11 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

6.5.5 Voorwaardelijke verplichting - geluid railverkeer

De in lid 6.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien:

- a. de benodigde geluidswerende voorzieningen zijn gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden overeenkomstig het akoestisch onderzoek (bijlage 4) en de daarin opgenomen figuur 4.1;
- b. de bergingen behorende bij de gebouwen waarvoor een hogere waarde geluid is verleend zoals opgenomen in tabel 5.1 van het akoestisch onderzoek (bijlage 4), zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig de positie zoals opgenomen in figuur 4.1 en 5.1 van het akoestisch onderzoek (bijlage 4).

6.5.6 Voorwaardelijke verplichting - trilling railverkeer

De in lid 6.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien de in 6.1 bedoelde woningen voldoen aan de streefwaarden zoals opgenomen in Stichting Bouwresearch Richtlijn (SBR) deel B Hinder voor personen in gebouwen uitgave 2002, revisie 2006, met dien verstande dat wanneer deze richtlijn gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

6.5.7 Voorwaardelijke verplichting - bergingscapaciteit hemelwater

De in lid 6.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien binnen het plangebied waterberging/infiltratie voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand gehouden uitgaande van ten minste 80 mm per m² verhard oppervlak binnen het plangebied e.e.a. zoals opgenomen in bijlage 5.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dat niet in de lijst is opgenomen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

6.6.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand tot bouwperceelsgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1, sub c en lid 6.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van het (geplande) bijbehorend bouwwerk grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. bewoning slechts is toegestaan door personen die deel uitmaken van de huishouden van de bijbehorende woning;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor wonen niet is toegestaan.

6.6.3 Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

- a. wanneer de vestiging van een dergelijk beroep of bedrijf in een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning;
- b. mits het vrijstaande bouwwerk een ruimtelijke eenheid vormt met de woning.

6.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 - 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 6.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 - 3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 - 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 - 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

6.7.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak 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 bouwperceelsgrens van 3 m in 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. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot verschuiving van het bouwvlak ten grondslag ligt, voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woningbouwstrategie 2019', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 november 2019 (Bijlage 6), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem;
- b. Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd

binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, moet uitgegaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m moet de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 7.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

7.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 7.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;

- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 100 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 100 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, dat zal moeten blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder;

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

7.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' (bijlage 10) als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem;
- b. Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, moet uitgegaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Archeologisch rapport

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 8.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

8.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 8.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

als uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond ('in situ') te behouden.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 250 m² of meer;

- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergroeven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 250 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- c. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. als op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet gelden.

8.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 8.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan uitsluitend worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, dat zal moeten blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate zijn vastgesteld. Als het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

8.4.4 Voorschriften

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder;

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;

- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

8.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 8.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' (bijlage 10) als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 9 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen is niet van toepassing met betrekking tot:

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

10.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.1 voor het overschrijden van bouw- en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 m, als het betreft:

- a. stoepen, stoeptreden, toegangsbruggen en funderingen die de grens van de weg overschrijden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 10.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 10.1 onder c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de rijbaan;
- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken;

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

10.3 Bestaande maten

Voor een legaal bouwwerk dat op grond van de geldende bestemming is toegestaan, maar waarvan de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud afwijken van de bouwregels in dit plan:

- a. is de bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend;
- b. is herbouw uitsluitend mogelijk op dezelfde plaats;
- c. is het overgangsrecht in dit bestemmingsplan niet van toepassing.

10.4 Ondergronds bouwen

In dit plan gelden de bouwregels uitsluitend voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen.

artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan.

- a. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval verstaan (het gebruik als):
 - 1. staan- en/of ligplaats voor wagens en/of onderkomens;
 - 2. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 - 3. opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 - 4. stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 - 5. voorziening voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
 - 6. het gebruiken van één of meer bouwwerken in een volkstuin ten behoeve van permanente bewoning;
 - 7. seksinrichting, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
 - 8. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
 - 9. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen.
- b. Het bepaalde onder sub a 1 t/m 4 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud, gebruik en/of beheer van gronden en/of bouwwerken.

11.2 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

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

artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Milieuzone - natte landnatuur

12.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - natte landnatuur' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van de hydrologische beschermingszone natte landnatuur.

12.1.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Een besluit tot het:

- a. verlenen van een omgevingsvergunning voor het
 1. afwijken van de bouw- of gebruiksregels;
 2. uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden;
- b. toepassen van een wijzigingsbevoegdheid;

moet voldaan worden aan het gestelde met betrekking tot de natte landnatuur in de provinciale geconsolideerde Omgevingsverordening d.d. 01-02-2022 met identificatie NL.IMRO.9925.PVOmgverordeningGC-gc09, met dien verstande dat wanneer deze verordening gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

12.1.3 Advies

Een omgevingsvergunning of een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder lid 12.1.2 wordt niet verleend respectievelijk toegepast, dan nadat advies is gevraagd aan een deskundige op het gebied van natuur en landschap van de provincie.

12.2 Overige zone - aardkundige waarden

12.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de aardkundige waarden.

12.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

a. Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 12.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

1. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen en draineren;
2. verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden met 0,5 m of meer.

b. Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 12.2.2 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

1. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
2. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een al verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

c. Voorwaarden

Een omgevingsvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de aardkundige waarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

d. Advies

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van landschap.

12.3 Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

12.3.1 Algemeen

Het is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' verboden om:

- a. een nieuwe risicobron te vestigen;
- b. een bestaande risicobron uit te breiden.

12.3.2 Afwijking van het vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.3.1 en de vestiging van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande risicobron toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de risicobron zich niet binnen het gebiedstype 'woongebieden' bevindt, zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage 7);
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen kwetsbare objecten in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} liggen; beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan indien er zwaarwegende redenen voor zijn;
- c. wordt voldaan aan minimale veiligheidsafstanden op grond van wet- en regelgeving;
- d. ingeval de nieuw te vestigen of uit te breiden risicobron een risicovolle inrichting betreft moet de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de inrichting gelegen zijn binnen de inrichtingsgrens van de inrichting;
- e. de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met de geldende bestemming;
- f. het groepsrisico is verantwoord;
- g. advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan, in uitzonderlijke gevallen, gemotiveerd bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri's, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m^3 en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%, met uitzondering van de regels in de bestemming 'Wonen';
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grens met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m;
- f. het oprichten van kunstobjecten tot een bouwhoogte van maximaal 10 m, voor alle bestemmingen, behalve de bestemming 'Groen'.

13.2 Kleinschalige duurzame energie

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan voor:

- a. Het oprichten van zonnepanelen op de grond onder voorwaarde dat:
 - 1. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, op het perceel dat als erf gebruikt wordt;
 - 2. de hoogte maximaal 1,5 m is;
 - 3. de totale oppervlakte van de op de grond geplaatste zonnepanelen maximaal 100 m^2 bedraagt;
 - 4. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hiervoor vooraf advies is ingewonnen bij terzake deskundigen op het gebied van ecologie en landschap;

- b. het oprichten van een mini windturbine op het dak van een bouwwerk onder voorwaarde dat:
1. de as van de mini windturbine maximaal 5 m uitsteekt boven het hoogste punt van het bouwwerk waarop de turbine geplaatst wordt;
 2. de mini windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
 3. voor de mini windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden;
- c. het oprichten van een kleine windturbine, onder voorwaarde dat:
1. de kleine windturbine een maximale as-hoogte heeft van 30 m;
 2. de kleine windturbine niet mag staan in het gebiedstype 'woongebieden', zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage 7) mag staan;
 3. in het landelijk gebied op het erf gerealiseerd moet worden, op maximaal 100 m afstand van het op dat erf aanwezige hoofdgebouw;
 4. de kleine windturbine moet minimaal (A) m van de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' af liggen, zoals berekend uit de volgende formule: $A = H + 1/3 W$;
Waarin:
A = minimale afstand
H = ashoogte
W = Wieklengte
De wieklengte = 1/2 ashoogte
 5. de kleine windturbine ruimtelijk en milieuhygiënisch aantoonbaar geen overlast veroorzaakt voor de omgeving;
 6. voor de kleine windturbine geen vergunningplichtige beplanting verwijderd hoeft te worden.

artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen voor:

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel Algemene aanduidingsregels als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing van de functie of waarde veranderd is, hetzij de wijziging meer recht doet aan het beoogde doel van de regeling. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van het onderwerp in kwestie.

artikel 15 Overige regels

Waar in dit plan wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt gedeut op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan.

hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

artikel 16 Overgangsrecht

16.1 Overgangsrecht bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

16.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.4 Overgangsrecht gebruik

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

artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen 2013 1e uitwerking (Spoorzone Asterstraat)'.

Aldus vastgesteld door het college van B&W in de openbare collegevergadering d.d. PM

de gemeentesecretaris, de burgemeester,

BIJLAGEN BIJ REGELS

1 Lijst van vrije beroepen

Lijst van vrije beroepen op grond van de Handelsregisterwet

- Advocaat
- Accountant-administratieconsulent
- Alternatieve genezer
- Belastingconsulent
- Bouwkundig architect
- Dierenarts
- Fysiotherapeut
- Gerechtsdeurwaarder
- Huidtherapeut
- Huisarts
- Interieurarchitect
- Juridisch adviseur
- Kunstenaar
- Logopedist
- Medisch specialist
- Notaris
- Oefentherapeut Cesar/Mensendieck
- Organisatie-adviseur
- Orthopedagoog
- Psycholoog
- Raadgevend adviseur
- Redacteur
- Registeraccountant
- Stedenbouwkundige
- Tandarts
- Tandartsspecialist
- Tolk-vertaler (al dan niet beëdigd)
- Tuin- en landschapsarchitect
- Verloskundige

Een beroep dat hier niet op voorkomt geldt in beginsel niet als 'vrij beroep', tenzij de onderneming/beroepsbeoefenaar anders kan aantonen.

In de jurisprudentie is uitgemaakt, dat de uitoefening van vrije beroepen in overeenstemming is met de functie wonen. Dit is rechtstreeks toegestaan. Voor de vestiging van vrije beroepen is geen procedure nodig op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Wet ruimtelijke ordening, zolang de beroepsuitoefening plaatsvindt in de woning en de woonfunctie in overwegende mate blijft behouden.

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven

bron: Bedrijven en milieuzonering VNG (editie 2009)

SBI-code ('hoofdgroep': 'subgroep')	Omschrijving
15: 1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.
18: 182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)
20: 205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkbedrijven
22: 221	Uitgeverijen (kantoren)
22: 2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen
22: 2223	Grafische afwerking
22: 2223	Binderijen
22: 2224	Grafische reproductie en zetten
22: 2225	Overige grafische activiteiten
22: 223	Reproductiebedrijven opgenomen media
33: 33	Vervaardigen van medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie
36: 361	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²
36: 362	Vervaardiging van munten, sieraden e.d.
36:363	Vervaardigen van muziekinstrumenten
51: 511	Handelsbemiddeling (kantoren)
52: 527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's, motors, bromfietsen en scooters)
55: 551,1 5512	Pensions en Bed & Breakfast
55: 5552	Cateringbedrijven
61, 62: 61, 62	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)
63: 6322, 6323	Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)
63: 633	Reisorganisaties
63: 634	Expeditie-, cargadoors (kantoren)
64: 641	Post- en koeriersdiensten
65, 66, 67: 65, 66, 67	Banken en verzekeringsbedrijven
70: 70	Verhuur van en handel in onroerend goed
72: 72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.
73: 731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk
73: 732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
74: 74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren
74: 7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales
85: 8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven
85: 853	Kinderopvang (gastouderschap)
91: 9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)
92: 921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)
92: 9251, 9252	Ateliers, e.d.
93: 9301.3	Wasverzendinrichtingen
93: 9301.3	Wasserettes, wassalons
93: 9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten

93: 9305

Persoonlijke dienstverlening (waaronder thuisprostitutie en escortbedrijf), niet elders genoemd in de richtafstandenlijst 1 - Activiteiten van Bedrijven en milieuzonering van het VNG (editie 2009)

3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets

3 Nota Parkeernormen Auto en Fiets

4 Bijlage voorwaardelijke verplichting 6.5.5

4 Bijlage voorwaardelijke verplichting 6.5.5

5 Bijlage voorwaardelijke verplichting 6.5.7

5 Bijlage voorwaardelijke verplichting 6.5.7

6 Woningbouwstrategie 2019

6 Woningbouwstrategie 2019

7 Gebietstypen

7 Gebietstypen

8 Nota terrassenbeleid

8 Nota terrassenbeleid

9 Nota standplaatsenbeleid

9 Nota standplaatsenbeleid

10 Bestemming Waarde - Archeologie

10 Bestemming Waarde - Archeologie

TOELICHTING

1 Inleiding

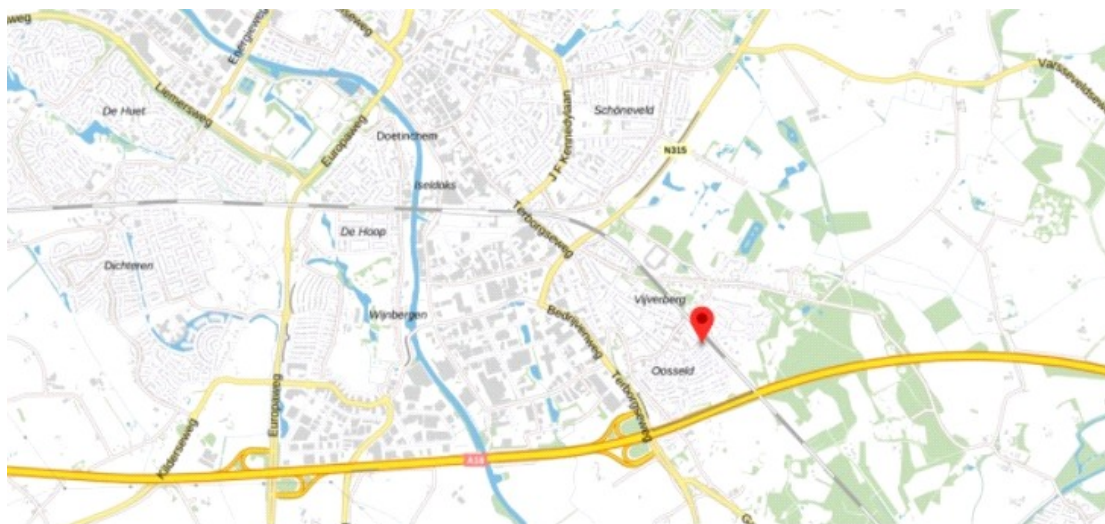
1.1 Aanleiding en doel

Sité Woondiensten wil aan de Asterstraat in Doetinchem 30 wooneenheden realiseren in het socialehuursegment voor starters en kleine gezinnen. Het plangebied heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen - 2013' de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'. Op basis van deze bestemming moeten college van burgemeester en wethouders die bestemming uitwerken en is het verboden om bouwwerken te bouwen zonder een uitgewerkt plan dat rechtskracht heeft gekregen. Daarmee is de realisatie van 30 woningen in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de realisatie van woningen mogelijk te maken is het dus noodzakelijk om de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uit te werken in de vorm van een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, lid 1, onder b. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in die uitwerking om de realisatie van 30 sociale huurwoningen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan wordt begrensd door de Asterstraat en de spoorlijn Arnhem - Winterswijk, ten zuiden van de Dennenweg. Het plangebied wordt daarmee gevormd door de percelen die kadastraal bekend staan als gemeente Ambt-Doetinchem, sectie L en nummer 3419, 4455 en 4456. Het oppervlak van het plangebied bedraagt 9.080 m². Zie onderstaande afbeeldingen voor de locatie en begrenzing van het plangebied.

Ligging plangebied in Doetinchem



Uitsnede kadastrale kaart met plangrens (rode lijn) bestaande uit de percelen bekend Ambt - Doetinchem sectie L nummers 3419, 4455 en 4456



1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen - 2013'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen 2013'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 19 september 2013 en onherroepelijk. Daarnaast heeft vanaf 25 februari 2021 het ontwerpbestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan is ter plaatse van het plangebied echter niet vastgesteld (het plangebied is uit dit bestemmingsplan gelaten). Het bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen - 2013' blijft derhalve het geldende juridisch-planologische kader. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied enkel de bestemming 'Woongebied - Uit te werken'.

Uitsnede bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen 2013'



Bestemmingsomschrijving

Volgens artikel 22.1 zijn de voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap, aangebouwde en gestapelde woningen, waarbij een maximum voor het aantal woningen in de drie uitwerkingsgebieden gezamenlijk geldt van 93 woningen;
- b. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel

- verleden;
- c. tuinen en erven;
- d. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- e. parkeerplaatsen;
- f. openbaar groen;
- g. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

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

Uitwerkingsregels

Daarnaast zijn in artikel 22.2 de hiernavolgende uitwerkingsregels opgenomen:

22.2.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders moeten, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de in 22.1 bedoelde gronden met de bestemming 'Woongebied - Uit te werken' uitwerken.

22.2.2 Bouwwerken

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

22.2.3 Uitvoerbaarheid

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

De opgestelde ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) met bijbehorende bijlagen toont de aanvaardbaarheid en uitvoerbaarheid aan. Daarnaast worden met voorliggend bestemmingsplan geen andere functies mogelijk gemaakt dan waarvoor de gronden met artikel 22.1 zijn aangewezen. Daarmee voldoet voorliggend bestemmingsplan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in artikel 22.2 van het bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen - 2013'.

Parapluherzieningen

Naast genoemd bestemmingsplan gelden de navolgende bestemmingsplannen zijnde parapluherzieningen:

- a. 'Parapluherziening Archeologie - 2020', vastgesteld op 27 mei 2021 en onherroepelijk
- b. 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020', vastgesteld op 25 februari 2021 en onherroepelijk
- c. 'Parapluherziening Parkeren - 2018', vastgesteld op 11 januari 2018 en onherroepelijk
- d. 'Parapluherziening Uitsluiten woningbouw bestemmingen Centrum en Gemengd - 2019', vastgesteld op 28 juni 2018 en onherroepelijk

Ad a.

Voor voorliggend uitwerkingsplan is archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie ruimtelijke onderbouwing bijlage en bijbehorende bijlagen). Met het opnemen van de dubbelstemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' en de dubbelstemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' wordt aangesloten bij de reactie van de regioarcheoloog op de uitgevoerde onderzoeken. Daarmee is geen sprake van strijdigheid.

Ad b.

Met het opnemen van de gebiedsaanduiding 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten' (artikel 12.3) in het voorliggende uitwerkingsplan is geen sprake van strijdigheid.

Ad c.

Met het opnemen van de specifieke gebruiksregel Parkeren (artikel 6.5.3) in het voorliggende uitwerkingsplan is geen sprake van strijdigheid.

Ad d.

Deze parapluherziening is niet relevant/van invloed op voorliggend uitwerkingsplan aangezien geen sprake is van de bestemming Centrum en/of Gemengd.

Werking geldende bestemmingsplannen in relatie tot voorliggend bestemmingsplan

Bij het onherroepelijk worden van voorliggend bestemmingsplan zal voor wat betreft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de werking komen te vervallen van:

- a. het bestemmingsplan 'Oosseld en Wijnbergen - 2013' (NL.IMRO.0222.R20B001A-0003)
- b. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B017A-0002)
- c. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Externe veiligheid - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B013A-0002)
- d. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Parkeren - 2018' (NL.IMRO.0222.R70B016A-0002)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit braakliggende gronden met gedeeltelijk verwilderd gras, zandvlakken en verspreid over het plangebied, met name aan de randen, enkele volwassen bomen. Aan de zijde van de Asterstraat zijn in het plangebied parkeercoffers en een voetpad aanwezig voor de bestaande aangrenzende woonwijk. Het totale oppervlak bedraagt 9.080 m². Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie.



2.2 Toekomstige situatie

Voor het plangebied is een plan ontwikkeld voor in totaal 30 woningen. Voor een uitgebreide beschrijving van het plan en daarmee de toekomstige situatie wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1). Onderstaande afbeeldingen geven de ruimtelijke hoofdstructuur weer van de toekomstige situatie.





3 Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt het overheidsbeleid aan de orde dat van invloed is op het voorliggende bestemmingsplan.

3.2 Rijksbeleid

Voor het relevante rijksbeleid (Nationale omgevingsvisie (NOVI), Besluit regels ruimtelijke ordening (Barro), Regeling Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Rarro) en Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)) wordt verwezen naar paragraaf 3.1. van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1)

Samenvatting

In voorliggend plan is geen sprake van een lokale ontwikkeling waarmee Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI. Het Barro en Rarro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro en Rarro heeft dan ook geen invloed op dit plan. Er is met voorliggend plan sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er is echter geen sprake van een *nieuwe* stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit omdat voorliggend plan niet meer bebouwing mogelijk maakt dan dat op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarmee is geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte en is een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking voor wat betreft de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling niet noodzakelijk. Desondanks wordt de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling (het realiseren van 30 sociale huurwoningen binnen bestaand stedelijk gebied) onderbouwd op basis van provinciaal/regionaal/gemeentelijk beleid.

3.3 Provinciaal beleid

Voor het relevante provinciaal beleid (omgevingsvisie Gelderland en omgevingsverordening Gelderland) wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

Aanvulling omgevingsvisie Gelderland

In paragraaf 3.2.1. van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) wordt ingegaan op de omgevingsvisie Gelderland. De beoogde ontwikkeling geeft invulling aan de ambitie 'Woon -en leefomgeving' door een binnenstedelijke locatie te benutten voor het realiseren van betaalbare sociale huurwoningen. Woningen die conform de huidige wet- en regelgeving gasloos zijn. Daarnaast wordt met de regels (art. 6.5.7) in het bestemmingsplan geborgd dat voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater aanwezig is binnen het plangebied. In de verbeelding zijn daarom ook locaties opgenomen binnen de bestemming Groen die uitsluitend c.q. in ieder geval als wadi gebruikt mogen worden. Daarnaast worden de ruimtes tussen de woningen groen ingericht en worden 35 tot 40 nieuwe (inheemse) bomen in het gebied aangeplant. Daarnaast worden de wadi's en overige groene delen ingezaaid met bloemrijk grasmengsel. Voornoemde draagt bij aan het voorkomen van risico's van klimaatverandering (verminderen/voorkomen van hittestress en wateroverlast) en het bevorderen van de biodiversiteit. Op basis van voornoemde wordt met het toevoegen van de beoogde 30 nieuwe woningen de totale opgave om te verduurzamen niet groter.

Aanvulling omgevingsverordening Gelderland

Op 15 december 2021 is een geactualiseerde omgevingsverordening door PS van de provincie Gelderland vastgesteld. Deze is op 1 februari 2022 in werking getreden. Deze geactualiseerde omgevingsverordening heeft ten opzichte van de daarvoor geldende geen andere betekenis voor voorliggend plan. Voor het voorliggend plan en de daarmee beoogde ontwikkeling van 30 woningen zijn/blijven de volgende regels uit de Omgevingsverordening Gelderland van toepassing:

- a. instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)
- b. instructieregel beschermingszone natte landnatuur (art. 2.61)
- c. instructieregel klimaatadaptie (art. 2.65b)

Ad a.

De beoogde ontwikkeling van 30 (sociale huur)woningen is passend binnen het gemeentelijk beleid c.q. de Woningbouwstrategie 2019 die op basis van regionale afspraken over het toevoegen van nieuwe woningen is opgesteld. Regionale afspraken die als onderdeel worden beschouwd van de regionale woonagenda. Omdat de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt passend is binnen Woningbouwstrategie 2019, is deze ook passend binnen de regionale afspraken voor het toevoegen van nieuwe woningen en de regionale woonagenda. Daarmee is geen strijdigheid met de instructieregel uit art. 2.2. van de omgevingsverordening

Ad b.

Conform de verbeelding behorend bij omgevingsverordening is op de verbeelding van voorliggend plan de gebiedsaanduiding 'milieuzone - natte landnatuur' opgenomen. Daarmee is geborgd dat de gronden binnen het plangebied mede bestemd zijn voor de bescherming en ontwikkeling van de hydrologische beschermingszone natte landnatuur (zie art. 12,1 van de regels). Daarnaast is in de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.3) onderbouwd dat voorliggend plan geen functies mogelijk maakt die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Dit plan maakt de realisatie van woningen mogelijk zonder dat daarbij dusdanige ingrepen in de ondergrond moeten plaatsvinden waardoor de hydrologische situatie wijzigt (zie ook paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing). Er vinden geen verontreinigende activiteiten plaats en voor de bouw vindt geen bemaling of drainage plaats waardoor een (tijdelijke) verandering in de waterhuishouding plaatsvindt. Daarmee is geen strijdigheid met de instructieregel uit art. 2.61 van de omgevingsverordening.

Ad c.

Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas. *Risico's als gevolg van klimaatverandering*

Op basis van de klimaatatlas gemeente Doetinchem is in beeld gebracht welke risico's zich kunnen voordoen als gevolg van klimaatverandering.

- **Wateroverlast.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat er alleen een risico bestaat op plasvorming na een korte bui van 160 mm/2 uur. De kans hierop is 1x per 1000 jaar. Dit risico is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op het aflopende grondoppervlak richting de spoorlijn waarbij het spoor vervolgens een barrière vormt. De te realiseren woningen (met tuin) worden, vanwege het hoogteverschil in het plangebied, op verhoogde terrassen geplaatst. Tussen de terrassen liggen de wadi's. De wadi's hebben een overstort naar de Asterstraat. In de richting van het spoor verschilt het maaiveld van de nieuwbouw tot het niveau van de spoorloot plaatselijk ongeveer 0,5 m olopend tot maximaal 2,5 m. Dit gebied wordt openbare ruimte. De mogelijke locaties van plasvorming (Asterstraat en spoorloot) zijn hoofdzakelijk openbare ruimte en vormen naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is de doorlatendheid van de grond in het plangebied als zeer goed gekwalificeerd wat ook bijdraagt aan het voorkomen van wateroverlast. Tot slot blijft de begaanbaarheid van de Asterstraat voor verkeer en hulpdiensten goed bij de verwachte plasvorming na een lange bui. Dat geldt ook bij verwachte plasvorming na een korte bui, behalve bij de eerder genoemde korte bui van 160mm/2 uur met een kans van 1x per 1000 jaar. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door wateroverlast als gevolg van klimaatverandering.
- **Hittestress.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige inrichting van het plangebied als openbaar groen. De aanleg van groen (o.a. wadi's) tussen/rond de woningen en de aanplant van 35 tot 40 bomen draagt bij aan het verminderen/voorkomen van een toename van hitte ondanks het toevoegen van de beoogde bebouwing. De aanwezigheid van groen zorgt namelijk voor verdampingskoeling en de extra bomen bieden schaduw. Daarnaast is sprake van nieuwbouwwoningen die goed geïsoleerd zijn conform de huidige normen. Daarmee zijn de woningen ook

minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door hittestress als gevolg van klimaatverandering.

- Droogte. De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 een beperkte verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen te staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- Overstroming. De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat bij het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn een deel van het plangebied naar verwachting een waterhoogte heeft van 20-50 cm. Daarnaast bestaat een kleine overstromingskans (1x per 300 tot 3000 jaar) in 2050 op meer dan 50 cm water. Er is geen significante overstromingskans op meer dan 200 cm (plaatsgebonden overstromingskans). Met de bouw van de woningen op verhoogde terrassen (vanwege het hoogteverschil in het plangebied) worden de woningen ten opzichte van de huidige situatie (waar ook de klimaatatlas op is gebaseerd) op een hoger niveau gebouwd. Daarmee wordt eventuele schade als gevolg van een mogelijke overstroming beperkt/zo veel als mogelijk voorkomen. Gezien de geringe overstromingskans wordt daarnaast het mogelijke risico als gevolg van overstroming door het bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn geaccepteerd. Temeer ook verwacht wordt dat de Waterschappen c.q. verantwoordelijke medeoverheden zich ook inzetten om zorg te dragen voor een goede waterveiligheid in het stroomgebied van de IJssel en de Rijn.

3.4 Regionaal beleid

Voor het relevante regionaal beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.3. van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

Samenvatting

Relevant regionaal beleid heeft betrekking op woningbouw. Dit beleid is doorvertaald in het gemeentelijk beleid in de vorm van de Woningbouwstrategie 2019. De ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt is passend binnen de Woningbouwstrategie 2019 (paragraaf 3.4.4 ruimtelijke onderbouwing). Daarmee is de ontwikkeling ook passend binnen het regionale beleid over woningbouw.

3.5 Gemeentelijk beleid

Voor het relevante gemeentelijk beleid wordt verwezen naar paragraaf 3.4 van de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1).

Samenvatting

De voorgenomen ontwikkeling is, met in achtneming van de milieu- en omgevingsaspecten (en bijbehorende geldende wet- en regelgeving) die bij het plan betrokken zijn, niet strijdig met het gemeentelijk beleid. Aanvullend daarop draagt de realisatie van 30 sociale huurwoningen bij aan aan de realisatie van afspraken tussen gemeente en Sité Woondiensten over het toevoegen van sociale huurwoningen in de periode tot 2025.

4 Haalbaarheid

4.1 Algemeen

In de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten bodem, water, erfgoed, flora en fauna, Bomen Effect Analyse, Rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, verkeer en parkeren, kabels en leidingen, trillingen en milieueffectrapportage. En de daarvoor uitgevoerde onderzoeken. Op basis daarvan is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte aspecten, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen/toegelicht onder 4.2.

Bruikbaarheid onderzoeken

Op basis van artikel 3.1.1a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan in ieder geval gebruik worden gemaakt van gegevens en onderzoeken die niet ouder zijn dan twee jaar. Als gebruik wordt gemaakt van gegevens en onderzoeken die ouder zijn dan twee jaar, dan vereisen het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel, dat het bevoegde bestuursorgaan nader motiveert waarom die gegevens nog actueel zijn. In dit kader wordt voor voorliggend bestemmingsplan het volgende nader gemotiveert:

- *Verkennd bodemonderzoek (bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing)*
Het verkennend bodemonderzoek dateert van 2019. De uitkomsten en daaraan ten grondslag liggende gegevens worden bruikbaar geacht voor voorliggend bestemmingsplan, aangezien er ter plaatse sinds het uitvoeren van het onderzoek geen activiteiten hebben plaatsgevonden die maken dat het onderzoek geactualiseerd moet worden. Daarnaast wordt landelijk ook wel een termijn van 5 jaar aangehouden voor de bruikbaarheid van bodemonderzoeken, welke afhankelijk van de situatie ook kan worden verlengd.
- *Quickscan natuurtoets (bijlage 6 ruimtelijke onderbouwing) en akoestisch onderzoek (bijlage 9 ruimtelijke onderbouwing)*
Genoemde onderzoeken/rapportages dateren uit 2019. Deze onderzoeken/rapportages zijn echter in 2021 en 2022 geactualiseerd. De uitkomst van de actualisatie is respectievelijk toegevoegd aan de Quickscan natuurtoets en vervat in een aparte memo (bijlage 10 ruimtelijkelijke onderbouwing).

Archeologie

In het plangebied is sprake van 2 archeologische niveaus. Het bovenste niveau, met een hoge verwachting voor 2e wereldoorlogresten, is voor voorliggend bestemmingsplan onderzocht en blijkt verstoord te zijn. Het 2e niveau betreft een intacte rivierduin. Hierin kan een oudere vindplaats aanwezig zijn, eventueel prehistorisch. Deze archeologische laag is nu niet opgegraven. Dat was ook niet de afspraak omdat deze laag dieper aanwezig is in de bodem, dan dat er (na ophoging van het terrein) gegraven zal worden voor de bouw van de woningen. Op basis van de gedane onderzoeken, de beoordeling door de ODA en de te verrichte werkzaamheden wordt een deel van het plangebied tot 1 m en een ander deel tot 1,5 m onder het huidige maaiveld vrijgegeven. Het deel dat wordt vrijgegeven tot 1 m onder het huidige maaiveld is een zone evenwijdig aan/langs het spoor tot 1 m voor de achtergevel van het woonblok van 4 aaneengebouwde woningen in het zuidoostelijke deel van het plangebied. In deze zone bevindt de top van de intacte rivierduin op ca 1,5 m onder het huidige maaiveld. Het overige deel van het plangebied wordt vrijgegeven tot 1,5 m onder het huidige maaiveld. In dit deel van het plangebied bevindt de top van de intacte rivierduin zich op een grotere afstand onder het huidige maaiveld. In combinatie met de voorgenomen ophogingen van het terrein vindt bij de genoemde vrijgave geen verstoring plaats van de intacte rivierduin. Omdat een deel van de ondergrond wordt vrijgegeven, zijn de gronden volledigheidshalve wel bestemd met de bestemmingen Waarde - Archeologische verwachting 2 en Waarde - Archeologische verwachtingen 3. In onderstaande afbeelding is weergegeven welke zone in het plangebied door de ODA is vrijgegeven tot 1 m onder huidige maaiveld en welke zone tot 1,5 m onder het huidige maaiveld; het gedeelte boven de zwarte lijn (grenzend aan het spoor) wordt vrijgegeven tot 1 meter onder het huidige maaiveld, het gedeelte onder de zwarte lijn (grenzend aan de Asterstraat) wordt vrijgegeven tot 1,5 onder het huidige maaiveld.



Parkeren

Bij de herontwikkeling van de Bloemenbuurt is voor wat betreft de berekening van de benodigde parkeerplaatsen rekening gehouden met de woningbouwplannen op de nog onbebouwde terreinen. Ook het plangebied waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld is dus meegenomen in de berekening. De parkeernorm die destijds is gehanteerd bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning. Destijds werden 32 woningen voorzien in het plangebied waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Daarmee moesten in totaal 58 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. 51 parkeerplaatsen zijn tot op heden al aangelegd in het openbaar gebied. In het huidige/onderhavige plan worden in plaats van 32 woningen 30 woningen gerealiseerd. In 2017 heeft de gemeente het eigen parkeerbeleid vastgesteld waarin parkeernormen zijn gewijzigd. In plaats van een parkeernorm van 1,8 pp per woningen wordt 1,6 pp per woning gehanteerd. Op basis van die parkeernorm moeten voor de 30 woningen in het plangebied 48 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met de eerder aanleg van 51 parkeerplaatsen bij de herontwikkeling van de Bloemenbuurt (voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied) wordt aan de huidige parkeernorm voor de 30 woningen voldaan. Aanvullend daarop worden 10 parkeerplekken aangelegd aan de Asterstraat naar aanleiding van overleg met de directe omgeving en een in samenhang daarmee uitgevoerde parkeerdrukmeting.

Aanvulling n.a.v. vooroverleg reactie ProRail

Het plangebied is gelegen op ongeveer 20 minuten lopen en 10 minuten van het station Doetinchem. Daarmee is het station, om gebruik te maken van het openbaar vervoer, bereikbaar zonder het gebruik van een (eigen) auto. De nabijheid van het station heeft er echter niet toe geleid dat voor voorliggend plan andere keuzes zijn gemaakt ten aanzien van het parkeren. Temeer het aantal parkeerplaatsen voor voorliggend plan mede door andere zaken is/wordt bepaald dan sec de huidige parkeernorm, zoals toegelicht in voorgaande paragraaf.

Waterbergingscapaciteit n.a.v. vooroverleg reactie Waterschap Rijn en IJssel

In de Ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende bijlage 2 wordt ingegaan op de bergingscapaciteit van de aan te leggen voorzieningen voor berging en infiltratie van hemelwater. Bij de berekening van de daarin opgenomen waterbergingscapaciteit van 130,8 m³ is uitgegaan van een vulling van de aan te leggen wadi's met 30 cm water, rekening houdend met een overstort op het riool. Alle wadi's zijn echter minimaal 50 cm diep. Daarmee is een marge aanwezig van 20 cm tot aan het maaiveld. Die marge kan ook benut worden als waterbergingscapaciteit, omdat overstort op het riool niet plaatsvindt/niet mag plaatsvinden. Het ook benutten van de genoemde 20 cm marge levert extra bergingscapaciteit op. Het volledig benutten van de beoogde wadi's levert onderstaande tabel op met daarin opgenomen de bergingscapaciteit per wadi en de totale bergingscapaciteit.

Wadi	Volume benodigd [m ³]	Oppervlak bodem [m ²]	Oppervlak insteek [m ²]	Oppervlak talud [m ²]	Diepte wadi [m]	Volume wadi [m ³]
1	58,56	61	160	99	0,5	55,25
2	53,44	26	100	74	0,5	31,50
3	47,44	161	242	81	0,5	100,75
4	41,44	95	159	64	0,5	63,50
Totaal volume [m³]						251,00
Totaal verhard oppervlak [m²]						2511,00
Bergingscapaciteit per m² verhard oppervlak [mm]						99,96

De tabel laat zien dat met het volledig benutten van de wadi's (tot 50 cm) een totale bergingscapaciteit binnen het plangebied oplevert van 251 m³. Daarmee wordt voldaan aan de vraag van het Waterschap Rijn en IJssel om te voorzien in 201 m³ bergingscapaciteit. En wordt dus ook (ruim) voldaan aan een berging van 80 mm per m² verhard oppervlak. Mocht een wadi vol raken en het hemelwater niet meer kunnen bergen, dan loopt het te veel aan hemelwater vanwege het hoogteverschil af via het maaiveld richting de Asterstraat. Waarna het via die weg kan

worden afgevoerd/geborgd.

Bovenstaande tabel en informatie vervangt de informatie in bijlage 2 van de Ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft de paragraaf 'Compenserende waterberging' en de daaraan verbonden conclusies. Als ook de doorvertaling van de informatie in de Ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in hoofdstuk 4 (paragraaf 4.3)

4.2 Voorwaarden op basis van onderzoek

Uit de uitgevoerde onderzoeken volgt een aantal voorwaarden die in voorliggend bestemmingsplan zijn doorvertaald in regels en/of verbeelding. Daarbij gaat het om het volgende:

- *de aanvraag van een ontheffing hogere waarden geluid/railverkeerlawaaï (parallele procedure aan procedure bestemmingsplan);*
De geluidbelasting door de spoorlijn bedraagt op basis van uitgevoerd onderzoek maximaal 61 dB. De geluidbelasting is daarmee hoger dan de voorkeurswaarde van 55 dB maar lager dan de maximale ontheffingswaarde van 68 dB uit de Wet geluidhinder. Daarom wordt parallel aan de procedure voor vooriggend bestemmingsplan een procedure doorlopen voor een ontheffing hogere waarden geluid/railverkeerlawaaï. De te verlenen ontheffing hogere waarden sluit aan op de resultaten van het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Bijlage 9 en bijlage 10 van de ruimtelijke onderbouwing).
- *de voorwaardelijke verplichting voorkomen geluidshinder railverkeer (art. 6.5.5) als specifieke gebruiksregel voor de bestemming Wonen;*
Met een voorwaardelijke verplichting als specifieke gebruiksregel voor de bestemming Wonen wordt geborgd dat de maatregelen om te voldoen aan de hogere waarden geluid/railverkeerlawaaï worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Daarmee is de uitvoerbaarheid voor wat betreft het aspect geluid in voorliggend bestemmingsplan geborgd.
- *de voorwaardelijke verplichting voorkomen trillingshinder railverkeer (art. 6.5.6) als specifieke gebruiksregel voor de bestemming Wonen;*
De aanwezigheid c.q. het gebruik van het spoor Winterswijk-Arnhem veroorzaakt trillingen. Daarom is een trillingsonderzoek (bijlage 14 van de ruimtelijke onderbouwing) uitgevoerd. Op basis van dat onderzoek blijkt dat meerdere woningen zonder maatregelen niet voldoen aan de normen uit de SBR-B richtlijn. In het trillingonderzoek worden als maatregelen voorgesteld het toepassen van een sloot en diepwand of het toepassen van een slapverende oplegging in de vorm van stalen schroefveren die geplaatst worden onder de randbalken met een ondersteunend betonkader of betonplaat. Middels een voorwaardelijke verplichting is in voorliggend plan opgenomen dat moet worden voldaan aan de van toepassing zijnde normering uit de SBR-B richtlijn om trillingshinder te voorkomen. En daarmee dat de bestemming Wonen (en daaronder vallende woningen) alleen gerealiseerd en in stand mogen worden gehouden indien de woningen voldoen aan de van toepassing zijnde normering uit de SBR-B richtlijn.
- *de voorwaardelijke verplichting bergingscapaciteit hemelwater (art. 6.5.7) als specifieke gebruiksregel voor de bestemming Wonen i.c.m. een gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi';*
In de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi' opgenomen. In samenhang hiermee is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat er plaats is van de aanduiding uitsluitend een wadi is toegestaan. Daarmee wordt geborgd dat er voldoende voorzieningen worden gerealiseerd voor de infiltratie van hemelwater. Dit laat overlet dat de overige gronden met de bestemming 'Groen' ook benut kunnen worden voor waterberging en/of infiltratie. Deze gronden zijn namelijk ook bestemd voor waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen. Daarnaast is met een voorwaardelijke verplichting als specifieke gebruiksregel voor de bestemming Wonen geborgd dat voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
- *Voorwaarden bodemonderzoek*

Om de uitvoerbaarheid van voorliggend plan te onderbouwen is een bodemonderzoek uitgevoerd (paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing, bijlage 1). Hieruit volgen de volgende voorwaarden:

- Grondverzet. Door bijmengingen met puin- en kooldeeltjes zijn in de grond over het algemeen lichte verontreinigingen met PAK en/of minerale olie aanwezig. Plaatselijk is een matige verontreiniging met PAK aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen milieu hygiënisch gezien geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning. Wel gelden er enkele aandachtspunten bij grondverzet. De grond mag niet zonder meer afgevoerd en hergebruikt worden. Hiervoor gelden de regels uit de bodemnota Regio Achterhoek 2020.
- Gebruik en infiltratie van grondwater. In het grondwater is lokaal een verhoogde nikkelconcentratie aangetroffen. Het geadviseerde verbod om ter plaatse van het plangebied geen grondwater op te pompen zal via het privaatrechtelijke spoor in de huurcontracten worden geborgd. Voor wat betreft de gronden die worden overgedragen aan de gemeente Doetinchem zal geen sprake zijn van oppompen van grondwater dan wel wordt naar het genoemde advies door de gemeente gehandeld. Infiltratie van hemelwater anders dan in de huidige situatie rondom peilbuis 1 wordt voorkomen door ter plaatse en in de directe nabijheid van deze peilbuis geen wadi aan te leggen.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan wordt de huidige bestemming 'Woongebied - Uit te werken' conform de bijbehorende regels uitgewerkt om de bouw van in totaal 30 woningen mogelijk te maken. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan.

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 Groen

Met de bestemming 'Groen' wordt geborgd dat de als zodanig bestemde gronden primair bedoeld zijn om onderdeel te zijn van de groenstructuur als structurele groenvoorziening. In de bestemmingsomschrijving is specifiek opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - wadi' uitsluitend een wadi is toegestaan. Daarmee wordt geborgd dat er voldoende voorzieningen worden gerealiseerd voor de berging/infiltratie van hemelwater. Dit laat overlet dat de overige gronden met de bestemming 'Groen' ook benut kunnen worden voor waterberging en/of infiltratie. Deze gronden zijn namelijk ook bestemd voor waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen.

In de regels is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen (nutsvoorzieningen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde (straatverlichting, straatmeubilair, en dergelijke) ten behoeve van de bestemming en eromheen gelegen openbaar gebied.

Met een afwijking zijn onder voorwaarden nieuwe inritten en geluidwerende voorzieningen in de bestemming 'Groen' toegestaan.

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 bijbehorende bouwwerken (bijgebouwen) ter plekke van de opgenomen bestemming 'Tuin'.

Bestemming 'Tuin' rug-aan-rugwoningen

Voorliggend bestemmingsplan maakt ook de realisatie van zogenaamde rug-aan-rugwoningen mogelijk. Bij deze woningen zijn alle gronden buiten het bouwvlak/de woning en de beoogde berging bestemd als 'Tuin'. Dit om ter plaatse de mate van bebouwing te beperken. Tegelijkertijd wordt met een specifieke bouwaanduiding wel de mogelijkheid geboden om ter plaatse van deze aanduiding en op basis van bijbehorende regels (art. 4.2.3 onder c) een erfafscheiding te plaatsen met een hoogte van maximaal 2 meter (in afwijking van de standaard 1 meter). Op deze manier is het mogelijk een hogere afscherming te realiseren voor de gronden die in feite door het concept rug-aan-rugwoning ook als achtertuin dienen. Ook al zijn deze vanwege het concept rug-aan-rugwoningen dus gelegen vóór de woning. De standaard hoogte van 1 meter blijft van kracht voor erfafscheidingen die direct grenzen aan openbaar toegankelijke paden. Daarmee blijft ook een zekere openheid behouden.

5.2.2.3 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden met een ontsluitende en verkeersdoorstromende functie. Ook is de bestemming toegekend aan bermen, parkeerplaatsen en niet structurele groenvoorzieningen. In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen ten behoeve van de bestemming zoals bushokjes en nutsvoorzieningen. Er is een bebouwingsregeling opgenomen voor bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals straatmeubilair, straatverlichting, en dergelijke. Binnen de regels zijn afwijkingsregelingen opgenomen om onder voorwaarden van de maximale bouwhoogte te mogen afwijken.

5.2.2.5 Wonen

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Met voorliggend plan zijn aaneengebouwde woningen toegestaan (de rug-aan-rugwoningen worden ook als aaneengebouwde woningen beschouwd). Dit is met een bouwaanduiding op de bouwvlakken opgenomen op de verbeelding/plankaart. Bij de begrenzing aan openbaar gebied, bijvoorbeeld bij de functie natuur, groen water en verkeer is in beginsel uitgegaan van 2 meter als afstand tussen het bouwvlak en de zijdelingse perceelsgrens. Daar waar al bekend is dat woningen worden gerealiseerd op een kortere afstand of op de zijdelingse perceelsgrens, is die afstand aangehouden in afwijking van de standaard op basis van het planologisch beleid. De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het type woning. Voor voorliggend bestemmingsplan is een bouwvlakdiepte aangehouden van 13 meter, passend bij een aaneengebouwde woning. De maximaal toegestane goothoogte (6 m) en de maximaal toegestane bouwhoogte (10 m) van gebouwen zijn in een maatvoeringssymbool op de plankaart opgenomen. Dit sluit aan bij de te realiseren woningen en de goot- en bouwhoogte van omliggende woningen/bebouwing. Ook is met een aanduiding op de plankaart opgenomen hoeveel

woningen maximaal te plaatse zijn toegestaan.

Hoofdgebouwen

Ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak kan onder voorwaarden een afwijking worden verleend. Zo kan het hoofdgebouw gedeeltelijk tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd worden als het bouwperceel grenst aan openbaar gebied, waarop de bestemming 'Groen', 'Water', 'Verkeer' of vergelijkbare bestemming rust. 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 Afwijking voor mantelzorg.

Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

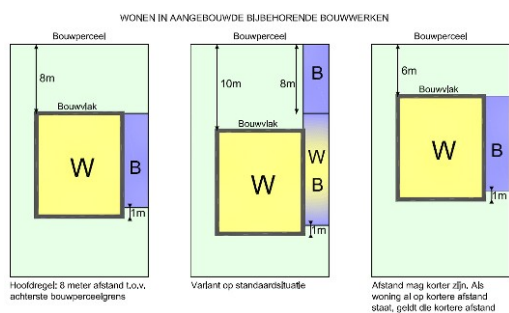
Op gronden met de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan in een aangebouwde bijbehorend bouwwerk. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming 'Wonen' nadrukkelijk uitgesloten. Wanneer een aangebouwde oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning, is het mogelijk om met een afwijking een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toe te staan in een vrijstaande bijbehorend bouwwerk. Hierbij moet het, als dat vanuit de bestemming noodzakelijk is vrijstaande bouwwerk wel een ruimtelijke eenheid vormen met de woning. Een internetwinkel is onder voorwaarden toegestaan, zo mag de internetwinkel alleen online verkopen, geen winkeluitstraling hebben, geen showroom en geen opslag binnen of buiten. Alleen in geval van gastouderschap is een buitenactiviteit in de vorm van buitenspelende kinderen toegestaan.

Wijzigen (bouw)aanduiding

In de bestemming 'Wonen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verschuiven van het bouwvlak.

Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 meter bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen. In de navolgende afbeelding zijn schematisch de verschillende varianten weergegeven. W = wonen en B = bijbehorende bouwwerken.



Met een afwijking is het mogelijk om wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken op kortere afstand dan 8 meter (tot 3 meter) tot de achterste bouwperceelsgrens toe te staan. Hierbij moet voldaan worden aan een aantal voorwaarden bijvoorbeeld dat de achterste bouwperceelsgrens grenst aan (openbaar) gebied met bijvoorbeeld een groen- of verkeersbestemming.

Voorgevelbreedte

Om levensloopbestendige woningen te kunnen realiseren is er ruimte nodig in de woning. Daartoe moet de woning een minimale voorgevelbreedte van 6 meter hebben. Deze eis geldt voor zowel nieuwbouw als vervangende nieuwbouw. Burgemeester en wethouders kunnen van deze eis afwijken als deze onredelijk is, de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

Dakoverstekken

Steeds meer gebouwen worden voorzien van royale dakoverstekken. Dat heeft soms met architectuur te maken, maar vaak is de overkapte ruimte gewoon functioneel. De ruimte wordt dan bijvoorbeeld gebruikt als veranda (overdekt

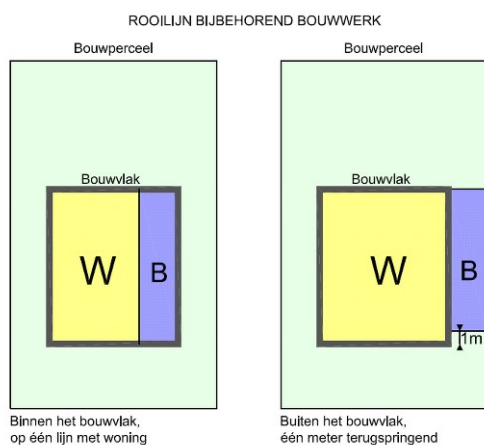
terras) of carport. Volgens de Nederlandse Norm (NEN) is tot 75 centimeter sprake van een overstek. Bij een grotere afmeting is sprake van een overkapping en dan telt de overkapte ruimte mee bij de berekening van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. Dit is van belang omdat de oppervlakte is genormeerd.

Bouwwerken op daken

Afscherming technische installatie op daken zoals airco's, warmtepompen, zonnepanelen, e.d. zijn mogelijk tot 0,5 m boven het dakvlak. Als het dak daarbij al de maximum bouwhoogte heeft bereikt. Deze maat komt dan extra bovenop de de maximum bouwhoogte. Zodat de afscherming van technische installaties ook op deze daken mogelijk zijn.

Bijbehorende bouwwerken

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. In het bouwvlak geldt niet de 'terugspringregel' van 1 meter. Bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak mogen dus in één lijn met de voorkant van de woning staan. Deze afstand sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van een woonwijk en voorkomt brede gevelaanzichten. In de navolgende schematische weergave is de 'terugspringregel' van 1 meter weergegeven.



Bijbehorende bouwwerken rug-aan-rugwoningen/

Het concept van rug-aan-rugwoningen brengt met zich mee dat bergingen (bijbehorende bouwwerken) vóór (het verlengde van) de voorgevel gerealiseerd (moeten) worden. De locaties waar deze bergingen worden beoogd zijn bestemd met de bestemming 'Wonen' en voorzien van de aanduiding 'bijgebouwen'. Op grond van artikel 6.2.3 sub i zijn uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken en overkappingen toegestaan. Daarmee wordt geborgd dat de bergingen (uitsluitend daar) gerealiseerd kunnen worden.

Tijdelijke woonunits ter overbrugging van de bouwperiode

Op woningbouwlocaties wordt af en toe gebruik gemaakt van tijdelijke woonunits. Dit zijn veelal prefab gebouwen maar soms ook sta- of toercaravans. Deze gebouwen voorzien in een tijdelijke behoefte, namelijk een alternatieve huisvesting ter overbrugging van de bouwperiode.

Een tijdelijke woonunit mag uitsluitend worden geplaatst op het perceel waar een woning wordt gebouwd of verbouwd. Het maakt niet uit of de bouw wordt uitgevoerd door de (toekomstige) bewoner zelf of door een aannemer. Voor een tijdelijke woonunit is een omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn vereist. De instandhoudingstermijn wordt gekoppeld aan de daadwerkelijke start en duur van de bouw. Dit is om te voorkomen, dat een unit of caravan wordt geplaatst zonder dat er vergunning is verleend voor bouw of verbouw van een woning of nog geen begin is gemaakt met de bouw. Het komt in de praktijk ook wel eens voor, dat een woning ingrijpend wordt verbouwd zonder dat een vergunning is vereist, bijvoorbeeld voor het opknappen van een oude woning. In dat geval moet de bouwer in spé schriftelijk een onderbouwing overleggen waarom tijdens de bouw niet in de woning of elders kan worden gewoond. Deze onderbouwing moet vergezeld gaan van een planning, zodat duidelijk is hoe lang de woonunit nodig is. Als de woning gereed is, moet de tijdelijke woonunit worden verwijderd.

5.2.2.6 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.

5.2.2.7 Specifieke gebruiksregel 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.

Toelichting

Bij de herontwikkeling van de Bloemenbuurt is voor wat betreft de berekening van de benodigde parkeerplaatsen rekening gehouden met de woningbouwplannen op de nog onbebouwde terreinen. Ook het plangebied waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld is dus meegenomen in de berekening. De parkeernorm die destijds is gehanteerd bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning. Destijds werden 32 woningen voorzien in het plangebied waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Daarmee moesten in totaal 58 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. 51 parkeerplaatsen zijn tot op heden al aangelegd in het openbaar gebied. In het huidige/ onderhavige plan worden in plaats van 32 woningen 30 woningen gerealiseerd. In 2017 heeft de gemeente het eigen parkeerbeleid vastgesteld waarin parkeernormen zijn gewijzigd. In plaats van een parkeernorm van 1,8 pp per woningen wordt 1,6 pp per woning gehanteerd. Op basis van die parkeernorm moeten voor de 30 woningen in het plangebied 48 parkeerplaatsen worden

gerealiseerd. Met de eerder aanleg van 51 parkeerplaatsen bij de herontwikkeling van de Bloemenbuurt (voor de ontwikkeling van onderhavig plangebied) wordt aan de huidige parkeernorm voor de 30 woningen voldaan. Aanvullend daarop worden 10 parkeerplekken aangelegd aan de Asterstraat naar aanleiding van overleg met de directe omgeving en een in samenhang daarmee uitgevoerde parkeerdrukmeting. Op basis van reeds bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt dus voldaan aan de huidige Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem'.

5.2.2.8 Specifieke gebruiksregels - voorwaardelijke verplichtingen

Voor de gronden met de bestemming 'Wonen' zijn een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichtingen vloeien voort uit uitgevoerde onderzoeken en van belang om de uitvoerbaarheid van voorliggend plan en daarmee een goede ruimtelijke ordening te waarborgen. De voorwaardelijke verplichtingen hebben betrekking op geluids- en trillingshinder afkomstig van het railverkeer en op het waarborgen van voldoende bergingscapaciteit voor hemelwater (rekening houdend met gevolgen van klimaatverandering).

5.2.2.9 Afwijking voor mantelzorg

Bij alle woningen is een afwijking bij de bouw- en gebruiksregels 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.

5.2.2.10 Afwijking voor bouwen buiten bouwvlak

Bij veel bestemmingen is de afwijking opgenomen om te bouwen buiten het bouwvlak mits het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar toegankelijk gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust. Ook wordt gezegd dat de naar de weg gekeerde bouwgrens niet mag worden overschreden. Hierbij wordt bedoeld de bouwgrens aan de wegzijde van het gebouw (meestal de voorkant van het gebouw). Deze mag dus niet overschreden worden. Veelal is hier ook een verkeersbestemming opgenomen. Aan de zijkant of achterkant van een gebouw kan ook een verkeersbestemming gelden. Als sprake is van een parkeerplaats, dan kan de bouwgrens wél worden overschreden. Voor hoeksituaties met twee keer een verkeersbestemming geldt maatwerk. Advies kan hiervoor ingewonnen worden bij de stedenbouwkundige.

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbelregel

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 bouw delen. Ook is omschreven wanneer het bevoegd gezag kan afwijken van bouw- en/of bestemmingsgrenzen.

De 'bestaande matenregeling' 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 bestemmingsplan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan.

In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven 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 aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels kunnen zo nodig de regels met betrekking tot één of meer gebiedsaanduidingen een plaats krijgen. De volgende algemene aanduidingsregels komen in dit bestemmingsplan voor:

Milieuzone - natte landnatuur

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - natte landnatuur' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en ontwikkeling van de hydrologische beschermingszone natte landnatuur. Voor nieuwe functies geldt dat deze geen significant nadelige effect mogen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur.

Overige zone - aardkundige waarden

Voor de aanwezige aardkundige waarden is de aanduiding 'overige zone - aardkundige waarden' opgenomen waaraan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is gekoppeld. Dit betekent dat de grond ter plekke van de aanduiding niet zomaar afgegraven of geëgaliseerd mag worden.

In de regels bij deze bestemmingen is een voorrangregeling opgenomen met het oog op de bescherming van de belangen en de aanwezige waarden. De gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de onderliggende bestemmingen worden hierdoor beperkt. In de zones mogen geen bouwwerken en werken worden uitgevoerd. Met een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden kan van het bouwverbod worden afgeweken.

Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

In deze zone is het verboden om nieuwe risicobronnen te vestigen of bestaande risicobronnen uit te bereiden.

5.2.3.5 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.

Voor het opwekken van kleinschalige duurzame energie. Hierbij moet gedacht worden aan zonnepanelen, mini windturbines en kleine windturbines.

Voor zonnepanelen voor eigen gebruik gelden een aantal voorwaarden, bijvoorbeeld dat de zonnepanelen op eigen grond geplaatst moeten worden, daarnaast ook dat deze grond in gebruik moet zijn als erf. De oppervlakte maat van 100 vierkante meter is extra t.o.v. de standaard oppervlakte van 20 vierkante meter (bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

Mini windturbines (ook wel windwakkels genoemd) zijn met een afwijking toegestaan op het dak, waarbij voorwaarden gelden, onder andere dat de as-hoogte maximaal 5 meter boven het hoogste punt van het gebouw of bouwwerk waar de mast op staat uit komt.

Kleine windturbines (ook wel windmolentjes genoemd) staan op de grond en zijn met een afwijking toegestaan in de

gebiedstype buitengebied en bedrijventerreinen, zie Bijlage 7 Gebiedstypen. In een woonwijk (gebiedstype woongebieden) is het niet toegestaan om een kleine windturbine op te richten. Om de afwijking vergund te krijgen moet verder aan een aantal andere voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld dat de maximale as-hoogte 30 meter is van de turbine.

5.2.3.6 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 acceptabel zijn.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan mogelijk wordt gemaakt, wordt uitgevoerd door de initiatiefnemer. Zij neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor haar rekening. Middels de gemeentelijke legesverordening zullen de kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure ook worden doorberekend. Met de gemeente Doetinchem is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor zijn de kosten via de overeenkomst anderszins verzekerd waardoor een exploitatieplan niet nodig is. Planschade maakt onderdeel uit van de gesloten anterieure overeenkomst. Daarmee blijft eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade voor rekening van aanvragers. Voorts zijn er geen twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

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. Het plan is op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met een aantal instanties. Het resultaat van het vooroverleg is opgenomen in paragraaf 7.2. In paragraaf 7.3 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan worden niet toegevoegd aan dit hoofdstuk. Deze maken onderdeel uit van het raadsvoorstel en -besluit omtrent de vaststelling.

7.2 Overleg 3.1.1. Bro

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

- provincie Gelderland;
- waterschap Rijn en IJssel;
- prorail;

Op basis van richtlijnen van de rijksoverheid is vooroverleg met deze instantie niet nodig. Er is geen rijksbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft per brief op 25 april 2022 (zaaknummer 2022-004740) laten weten dat de provinciale belangen Wonen, Beschermingszone natte landnatuur en Klimaatadaptatie goed zijn meegewogen in het plan. De beoogde ontwikkeling van 30 (sociale huur)woningen past binnen de afspraken die gemaakt zijn in de Regionale woonagenda en de Kwalitatieve toetsingscriteria. Met de bouw van 30 woningen wordt voorzien in een behoefte aan woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens en kleine gezinnen in Doetinchem. De bescherming van de natte landnatuur is blijvend planologisch geborgd door het opnemen van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - natte landnatuur' op de verbeelding met bijhorende planregels. Daarnaast is in de toelichting bij het plan voldoende onderbouwd dat voorliggend plan geen functies mogelijk maakt die significant nadelige effecten kunnen hebben op de instandhouding van de natte landnatuur. Ook treden geen tijdelijke veranderingen in de waterhuishouding op omdat bemaling en drainage niet nodig is. Ook is uitgebreid beschreven welke maatregelen en voorzieningen worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Ten aanzien van de Wet natuurbescherming heeft de provincie gewezen op de verantwoordelijkheid van de gemeente zelf voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De reactie van de provincie Gelderland geeft geen aanleiding het plan inhoudelijk aan te passen.

Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 20 april 2022 laten weten dat het plan aanleiding geeft tot het maken van een opmerking over de capaciteit om water te kunnen bergen binnen het plangebied. In het plangebied wordt voorzien in een waterbergingscapaciteit van 130,8 m³ maar dit is niet voldoende om de voldoen aan een berging van 80 mm per m² verhard oppervlak. Daarom wordt gevraagd om te kijken op welke manier de capaciteit kan worden vergroot zodat sprake is van een waterbergingscapaciteit van 201 m³.

Naar aanleiding van deze reactie heeft overleg plaatsgevonden. Bij de berekening van de waterbergingscapaciteit van 130,8 m³ is uitgegaan van een vulling van de aan te leggen wadi's met 30 cm water, rekening houdend met een overstort op het riool. Alle wadi's zijn echter minimaal 50 cm diep. Daarmee is een marge aanwezig van 20 cm tot aan het maaiveld. Die marge kan ook benut worden als waterbergingscapaciteit, omdat overstort op het riool niet plaatsvindt/niet mag plaatsvinden. Het ook benutten van de genoemde 20 cm marge levert extra bergingscapaciteit op. Het volledig benutten van de beoogde wadi's levert onderstaande tabel op met daarin opgenomen de bergingscapaciteit per wadi en de totale bergingscapaciteit.

Wadi	Volume benodigd [m3]	Oppervlak bodem [m2]	Oppervlak insteek [m2]	Oppervlak talud [m2]	Diepte wadi [m1]	Volume wadi [m3]
1	58,56	61	160	99	0,5	55,25
2	53,44	26	100	74	0,5	31,50
3	47,44	161	242	81	0,5	100,75
4	41,44	95	159	64	0,5	63,50
Totaal volume [m3]						251,00
Totaal verhard oppervlak [m2]						2511,00
Bergingscapaciteit per m2 verhard oppervlak [mm]						99,96

De tabel laat zien dat met het volledig benutten van de wadi's (tot 50 cm) een totale bergingscapaciteit binnen het plangebied oplevert van 251 m3. Daarmee wordt voldaan aan de vraag van het Waterschap Rijn en IJssel om te voorzien in 201 m3 bergingscapaciteit. En wordt dus ook (ruim) voldaan aan een berging van 80 mm per m2 verhard oppervlak. Mocht een wadi vol raken en het hemelwater niet meer kunnen bergen, dan loopt het te veel aan hemelwater vanwege het hoogteverschil af via het maaiveld richting de Asterstraat. Waarna het via die weg kan worden afgevoerd/geborgd.

Op basis van voornoemde heeft het Waterschap Rijn en IJssel aangegeven zich te kunnen vinden in de voorziene waterbergingsmogelijkheden in het plangebied. Er daarmee dus van uitgaande dat de aan te leggen waterbergingsvoorzieningen voor 50 cm (tot aan maaiveld) gevuld kunnen worden bij regenval. Omdat in de Ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende watertoets bovenstaande informatie/bergingscapaciteit niet is opgenomen, is dit opgenomen in paragraaf 4.1 van de toelichting. Die informatie vervangt de informatie uit bijlage 2 van de Ruimtelijke onderbouwing voor wat betreft de paragraaf 'Compenserende waterberging' en de daaraan verbonden conclusies. Als ook de doorvertaling van de informatie in de Ruimtelijke onderbouwing zoals opgenomen in hoofdstuk 4 (paragraaf 4.3)

ProRail

Prorail heeft op 19 april 2022 laten weten dat het plan aanleiding geeft tot het maken van de volgende opmerking. ProRail ziet het spoor en het station als een onderdeel van een duurzaam bereikbaarheidssysteem. Het station is prima bereikbaar te maken door onder andere het faciliteren van deelvervoer in de wijk. Ook lopend en fietsend is het station in korte tijd te bereiken. De duurzame bereikbaarheid kan gecombineerd worden met een lagere parkeernorm. Het station en de duurzame bereikbaarheid daarvan komen in dit plan echter niet aan bod. Het verzoek is om daar alsnog invulling aan te geven.

Contact met ProRail over deze opmerking heeft geleid tot een aanvullende toelichting vanuit ProRail: Het station ligt op ongeveer 20 minuten lopen en 10 minuten fietsen van het station Doetinchem. Het station is zodoende duurzaam bereikbaar. Om die reden zou uw gemeente dat in de toelichting van het plan kunnen noemen, ook al wordt er ruimschoots voorzien in parkeergelegenheid bij de woningen. Het uiteindelijke belang dat uw gemeente aan duurzame bereikbaarheid hecht, is uiteraard aan uw gemeente zelf.

De reactie van ProRail heeft geleid tot een aanvulling op paragraaf 4.1.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het proces rond het opstellen van het plan zijn de directe omgeving van het plangebied en andere betrokken organisaties nadrukkelijk geïnformeerd tijdens een digitale bijeenkomst op 3 juni 2021. Hiervan is op 8 juni 2021 middels een brief een terugblik gegeven op deze bijeenkomst. Vervolgens zijn de gestelde vragen beantwoordt door een Vraag en antwoord - lijst d.d. 22 juni 2021. Tevens is de buurt geïnformeerd middels een aantal nieuwsbrieven:

- d.d. 16 november 2020 Brief omwonenden Asterstraat oktober 2020
- d.d. 17 mei 2021 Brief 1 omwonenden
- d.d. 8 juni 2021 Briefbijeenkomst met link
- d.d. 22 juni 2021 Brief QA omwonenden spoorzone
- d.d. 22 juni 2021 Q&A informatiebijeenkomst Spoorzone.
- d.d. 26 oktober 2021 Brief aan omwonenden.

Op basis van betrokkenheid en inbreng uit de omgeving is extra onderzoek uitgevoerd naar de parkeerdruk in het gebied. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek is er voor gekozen om 10 extra parkeerplaatsen aan te leggen aan de zijde van de Asterstraat. De realisatie van deze parkeerplaatsen is mogelijk binnen de bestemming Verkeer.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 Ruimtelijke onderbouwing

1 Ruimtelijke onderbouwing

1 Bijlage 1 bij ruimtelijk onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek en infiltratieonderzoek

1 Bijlage 1 bij ruimtelijk onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek en infiltratieonderzoek

2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Notitie uitgangspunten water

2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Notitie uitgangspunten water

3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Bureau onderzoek archeologie

3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Bureau onderzoek archeologie

4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) archeologie

4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) archeologie

5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch proefsleuvenonderzoek

5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch proefsleuvenonderzoek

6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Quicksan natuurtoets

6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Quicksan natuurtoets

7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofberekening

7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - Stikstofberekening

8 Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Bomen Effect Analyse

8 Bijlage 8 bij ruimtelijke onderbouwing - Bomen Effect Analyse

9 Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek

9 Bijlage 9 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek

10 Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Actualisatie akoestisch onderzoek

10 Bijlage 10 bij ruimtelijke onderbouwing - Actualisatie akoestisch onderzoek

11 Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeeronderzoek Bloemenbuurt 2008

11 Bijlage 11 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeeronderzoek Bloemenbuurt 2008

12 Bijlage 12 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeerdrukmeting november 2020

12 Bijlage 12 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeerdrukmeting november 2020

13 Bijlage 13 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeerdrukmeting juni 2021

13 Bijlage 13 bij ruimtelijke onderbouwing - Parkeerdrukmeting juni 2021

14 Bijlage 14 bij ruimtelijke onderbouwing - Onderzoek spoortrillingen

14 Bijlage 14 bij ruimtelijke onderbouwing - Onderzoek spoortrillingen

15 Bijlage 15 bij ruimtelijke onderbouwing - Participatieverslag

15 Bijlage 15 bij ruimtelijke onderbouwing - Participatieverslag

16 Bijlage 16 bij ruimtelijke onderbouwing - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

16 Bijlage 16 bij ruimtelijke onderbouwing - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.

17 Bijlage 17 bij ruimtelijke onderbouwing - explosievenonderzoek

17 Bijlage 17 bij ruimtelijke onderbouwing - explosievenonderzoek

18 Bijlage 18 bij ruimtelijke onderbouwing - oplegnotitie irt rivierduin

18 Bijlage 18 bij ruimtelijke onderbouwing - oplegnotitie irt rivierduin