

# Landelijk gebied - 2020

Regels



Ontwerp



# Inhoudsopgave Regels

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	23
<b>Hoofdstuk 2 Gebiedsregels</b>	<b>25</b>
Artikel 3 Agrarisch	25
Artikel 4 Agrarisch met waarden	35
Artikel 5 Bedrijf	45
Artikel 6 Bedrijf - Opstijgpunt	51
Artikel 7 Bos	52
Artikel 8 Cultuur en ontspanning	55
Artikel 9 Detailhandel	57
Artikel 10 Dienstverlening	60
Artikel 11 Groen	62
Artikel 12 Horeca	64
Artikel 13 Kantoor	68
Artikel 14 Maatschappelijk	71
Artikel 15 Natuur	74
Artikel 16 Recreatie	77
Artikel 17 Sport	81
Artikel 18 Verkeer	85
Artikel 19 Verkeer - Railverkeer	88
Artikel 20 Water	90
Artikel 21 Wonen	91
Artikel 22 Wonen - 1	100
Artikel 23 Wonen - Landgoed	104
Artikel 24 Leiding - Gas	106
Artikel 25 Leiding - Hoogspanningsverbinding	108
Artikel 26 Leiding - Hoogspanningsverplichting 50 kV	110
Artikel 27 Leiding - Hoogspanningsverbinding 150 kV ondergronds	112
Artikel 28 Leiding - Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380 kV	114

Artikel 29	Leiding - Riool	117
Artikel 30	Waarde - Archeologie	119
Artikel 31	Waarde - Archeologische verwachting 1	122
Artikel 32	Waarde - Archeologische verwachting 2	125
Artikel 33	Waarde - Archeologische verwachting 3	128
Artikel 34	Waarde - Archeologische verwachting 4	131
Artikel 35	Waarde - Ecologie	134
Artikel 36	Waarde - Landgoed	136
Artikel 37	Waarde - Natuur	138
Artikel 38	Waterstaat - Waterkering	141
Artikel 39	Waterstaat - Waterlopen	143
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>		<b>145</b>
Artikel 40	Anti-dubbeltelregel	145
Artikel 41	Algemene bouwregels	146
Artikel 42	Algemene gebruiksregels	149
Artikel 43	Algemene aanduidingsregels	151
Artikel 44	Algemene afwijkingsregels	156
Artikel 45	Overige regels	160
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>		<b>161</b>
Artikel 46	Overgangsrecht	161
Artikel 47	Slotregel	162

## **Regels**



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## **Artikel1 Begrippen**

### **1.1 verordening**

de beheersverordening Landelijk gebied - 2020 met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgBV001-0001 van de gemeente Doetinchem;

### **1.2 beheersverordening**

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

### **1.3 aanduiding**

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

### **1.4 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

### **1.5 aangebouwd 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;

### **1.6 aan huis gebonden bedrijf**

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

### **1.7 aan huis gebonden beroep**

een dienstverlenend beroep, waaronder een vrij beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

### **1.8 agrarische bedrijvigheid**

bedrijvigheid, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten, zoals het telen van gewassen, het fokken en/of houden van dieren, waaronder productiegerichte paardenhouderijen;

### **1.9 agrarisch technisch bedrijf**

een bedrijf waar agrarische bedrijvigheid wordt gecombineerd met het ontwikkelen en maken van technische apparatuur en aanverwante producten voor agrarische bedrijven;

#### **1.10 ammoniakbuffergebied**

gebied in een zone van 250 meter rondom zeer gevoelige natuur in het Gelders natuurnetwerk waar de emissie van ammoniak niet mag toenemen bij uitbreiding van niet-grondgebonden veehouderij;

#### **1.11 ander bouwwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### **1.12 antennedragers**

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

#### **1.13 antenne-installatie**

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een of meer techniekkasten opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;

#### **1.14 archeologisch deskundige**

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

#### **1.15 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;

#### **1.16 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;

#### **1.17 archeologisch onderzoek**

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), gecertificeerd conform artikel 5.2 van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

#### **1.18 A-watergangen**

Een watergang van overwegend belang voor de waterhuishouding en waterberging, met inbegrip van oevers, taluds, kaden en onderhoudspaden, die in beheer en onderhoud zijn bij het waterschap;

#### **1.19 bebouwing**

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



### **1.20 bebouwingspercentage**

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

### **1.21 bed & breakfast-accommodatie**

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;

### **1.22 bedrijf**

een zelfstandige productie-eenheid;

### **1.23 bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

### **1.24 bedrijfswoning (dienstwoning)**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, alleen bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en zijn gezin, van wie de huisvesting daar in verband met de hoofdfunctie noodzakelijk is;

### **1.25 begraafplaats**

begraafplaats of een terrein voor het verstrooien van as of uitstrooiveld als bedoeld in de Wet op de lijkbezorging of, tenzij anders is bepaald, een dierenbegraafplaats;

### **1.26 belemmeringenstrook**

een strook grond ter plaatse van en aan weerszijden van de hoogspanningslijn of -kabel die dient om de veiligheid en het ongestoord functioneren van de leiding te kunnen garanderen;

### **1.27 beperkt kwetsbaar object**

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

### **1.28 beschermingszone natte landnatuur**

gebied in een zone rondom natte natuur in het Gelders natuurnetwerk waar ter bescherming van die natte natuur in beginsel geen ruimtelijke of waterhuishoudkundige ontwikkeling mogelijk is die door hydrologische beïnvloeding via het grondwatersysteem negatief effect heeft op de natte natuurwaarden;

### **1.29 bestaand gebruik/bestaande bebouwing**

op moment van inwerkingtreding van de verordening legaal aanwezig of op grond van een vergunning toegestaan, daaronder valt niet het bouwwerk of gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, tenzij het gemeentebestuur in een voorkomend geval uitdrukkelijk anders heeft besloten;

### **1.30 bestaande stikstofdepositie**

de stikstofdepositie ten gevolge van het beweiden en bemesten en het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van de verordening is toegestaan overeenkomstig:

- a. een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in bijlage 1 Lijst vergunningen Wet natuurbeheer; dan wel
- b. (indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als onder a bedoeld) de bestaande stikstofdepositie ten gevolge van het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals feitelijk aanwezig en planologisch legaal in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van de verordening.

### **1.31 hoofdfunctiegrens**

de grens van een hoofdfunctievlak;

### **1.32 hoofdfunctievlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde hoofdfunctie, in voorkomende gevallen gekoppeld met het figuur 'relatie';

### **1.33 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

### **1.34 boeiboord**

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

### **1.35 bouwen**

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

### **1.36 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.37 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;

### **1.38 bouwperceel**

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

### **1.39 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.40 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten, in voorkomende gevallen gekoppeld met het figuur 'relatie';

### **1.41 bouwwerk**

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

### **1.42 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;

### **1.43 commerciële dienstverlening**

het bedrijfsmatig en tegen betaling aanbieden en verlenen van op publiek gerichte, al dan niet maatschappelijke en/of medische diensten, niet zijnde goederen, aan personen die deze diensten aanwenden anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### **1.44 dagrecreatie**

recreatie in de vorm van:

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

### **1.45 detailhandel**

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

### **1.46 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);

### **1.47 dierenverblijf**

een dierenverblijf als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

#### **1.48 doorvaarthoogte**

de verticale afstand tussen 0 meter NAP en de onderkant van een overspanning boven de vaarweg bij volbelasting die te allen tijde beschikbaar is voor de scheepvaart;

#### **1.49 druiplijn**

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

#### **1.50 ecologische voorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van diverse fauna nabij (Rijks)infrastructuur met als doel het opheffen van de barrièrewerking van genoemde infrastructuur;

#### **1.51 erf**

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

#### **1.52 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);

#### **1.53 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;

#### **1.54 functioneel verbonden**

huisvesting in verband met mantelzorg wordt in deze verordening aangemerkt als functioneel verbonden met het hoofdgebouw, een en ander zoals bedoeld in artikel 1, lid 2 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor);

#### **1.55 garagebedrijf**

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, niet zijnde een carrosseriebedrijf en/of verfspuitinrichting, al dan niet met een verkooppunt voor motorbrandstoffen;

#### **1.56 gebouw**

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

#### **1.57 Gelders natuurnetwerk**

gebied met een samenhangend netwerk van binnen de provincie Gelderland bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang dat strekt tot de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

**1.58 geluidsgevoelig object**

woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

**1.59 geurgevoelig object**

een gebouw als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

**1.60 gevellijn**

de als zodanig aangeduide lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd;

**1.61 gevoelige hoofdfuncties**

woningen met bijbehorende erven alsmede scholen, crèches en kinderopvangplaatsen met bijbehorende buitenspeelruimten, conform het voorzorgsbeleid hoogspanningsleidingen;

**1.62 groepsaccommodatie**

een zelfstandige verblijfsaccommodatie die naar afmetingen en inrichting specifiek bedoeld is voor een grotere groep van personen, tot uitdrukking komend in o.a. gezamenlijke faciliteiten voor logies, dagverblijf en maaltijdbereiding;

**1.63 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf waarbij de bedrijfsvoering geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van de grond als agrarisch productiemiddel, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf;

**1.64 grondgebonden veehouderijbedrijf**

agrarisch bedrijf dat gericht is op het ontwikkelen van activiteiten waarbij de productie voor meer dan 50 procent afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond waarover het bedrijf in de omgeving van de bedrijfsgebouwen kan beschikken;

**1.65 grondgebonden veehouderijtak**

onderdeel van een agrarisch bedrijf waarvoor het bedrijf beschikt over voldoende agrarische cultuurgrond in de omgeving van de bedrijfsgebouwen om de dieren binnen de veehouderijtak voor meer dan 50 procent zelf te kunnen voeren;

**1.66 grondwaterbeschermingsgebied**

grondwater beschermingsgebied waar het grondwater binnen 25 jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn en waar geen afdoende beschermende kleilaag aanwezig is;

**1.67 Groene ontwikkelingszone**

gebied met een andere hoofdfunctie dan natuur dat ruimtelijk is vervlochten met het Gelders natuurnetwerk, waaronder weidevogelgebieden en rustgebieden voor winterganzen;

### **1.68 handreiking**

de 'Handreiking voor het berekenen van de breedte van de specifieke magneetveldzone bij bovengrondse hoogspanningslijnen' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, versie 4.1, 26 oktober 2015;

### **1.69 hervestiging**

de vestiging van een nieuw op te richten of een van elders te verplaatsen veehouderijbedrijf op een bestaand agrarisch bouwperceel;

### **1.70 hoogspanningsverbinding**

een ondergrondse of bovengrondse verbinding met een spanningsniveau hoger dan 110 kV;

### **1.71 hoofdgebouw**

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

### **1.72 horeca categorie 1**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccomodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 1 begrepen:

- a. dagzaak: een horecabedrijf dat is ingericht op het nuttigen van koffie, thee, frisdranken, kleine maaltijden en dergelijke, zoals een dag-, eet- of grand café, lunchroom, koffie- en theehuis, ijssalon, waarvan de openingstijden grotendeels overeenkomen met die van een winkel;
- b. hotel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- c. pension: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- d. restaurant: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- e. snackbar/cafetaria: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;

### **1.73 horeca categorie 2**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en/of dranken waarbij het doen beluisteren van muziek een wezenlijk onderdeel vormt; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 2 begrepen:

- a. bar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, maar niet tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- b. nachtbar: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken;
- c. café: een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het

- verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- d. discotheek/bar-dancing: een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

#### **1.74 horeca categorie 3**

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie; de volgende specifieke vormen worden onder horeca categorie 3 begrepen:

- a. zalencentrum/partycentrum: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het ter beschikking stellen van ruimte(n) voor onder andere feesten en vergaderingen waarbij consumpties, kleine etenswaren en/of maaltijden worden verstrekt;
- b. congrescentrum: een bedrijf waarin ten minste één grote zaal is voor het houden van bijeenkomsten al dan niet met aanwezigheid een cateringbedrijf voor alle eten en drinken voor de bezoekers zorg draagt;

#### **1.75 huishouding**

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;

#### **1.76 instellingen voor cultuur en ontspanning**

culturele voorzieningen en voorzieningen voor ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan;

#### **1.77 in pandig bijbehorend bouwwerk**

bijbehorend bouwwerk dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw;

#### **1.78 intrekgebied**

beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen duizend jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn;

#### **1.79 kantoor**

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

#### **1.80 kantoor- of praktijkruimte aan huis**

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

#### **1.81 kwetsbaar object**

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

#### **1.82 landbouwhuisdieren**

landbouwhuisdieren, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit;

### **1.83 lessenaarsdak**

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

### **1.84 lijnveld**

de schakel tussen het railsysteem en een circuit van een bovengrondse hoogspanningsverbinding bestaande uit onder andere de afspanning van een lijn, aarders, scheiders, meettransformatoren en schakelaars en bijbehorende ondersteuning;

### **1.85 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;

### **1.86 maaveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### **1.87 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

### **1.88 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;

### **1.89 mogelijkheden voor ontmoeting**

terrassen, standplaatsen voor de ambulante handel, weekmarkten, rommelmarkten, braderieën, kermissen, volksfeesten, stadsfeesten, straattheaterfestivals, openluchtfestivals, fancy fairs, circussen, stadspromotionele activiteiten (bijvoorbeeld tijdelijke ijsbaan), e.d.;

### **1.90 molenbiotop**

gebied rondom een historische of monumentale molen met een straal van 400 meter gerekend vanaf het middelpunt van de molen;

### **1.91 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;



### **1.92 niet-gondgebonden veehouderijbedrijf**

agrarisch bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op veehouderij waarvan het voer voor de landbouwhuisdieren voor het grootste gedeelte niet geteeld wordt op de gronden die in de nabijheid van het agrarisch bouwperceel zijn gelegen en waarop de veehouderij rechten heeft;

### **1.93 niet-grondgebonden veehouderijtak**

onderdeel van een agrarisch bedrijf dat is gericht op niet-grondgebonden veehouderij;

### **1.94 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

### **1.95 onderbouw**

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

### **1.96 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;

### **1.97 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 gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen alleen bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;

### **1.98 overig bouwwerk**

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

### **1.99 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie;

### **1.100 paardenhouderij**

- a. gebruikgerichte paardenhouderij: paardenhouderij waar het berijden van de paarden door een ruiter/amazone in het kader van recreatie en sport centraal staat en waar instructie van de ruiter/amazone het belangrijkste element is;
- b. productiegerichte paardenhouderij: paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

### **1.101 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;

### **1.102 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);
- e. voor de hoofdfuncties 'Bedrijf - Opstijgpunt' Leiding - Hoogspanningsverbinding 150 kV ondergronds' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380 kV':
  - de hoogte van het afgewerkte omliggende terrein ter plaatse van het bouwwerk;
  - indien de hoogte van het afgewerkte terrein niet aan alle zijden van het bouwwerk gelijk is, wordt het peil gerekend voor een bouwwerk 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;

### **1.103 perifere detailhandel**

detailhandel in de volgende categorieën:

- a. keukens, badkamers, sanitair en tegels;
- b. tuinmeubelen;
- c. woninginrichtingsartikelen (zoals meubelen, woontextiel en slaapkamerinrichting);
- d. woningstoffering (zoals gordijnen, parket, laminaat en houtvloeren);
- e. bouwmarkten, tuincentra, meubel- annex woontextielzaken en/of woonwarenhuizen;

### **1.104 plattelandswoning**

een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, zoals bedoeld in artikel 1.1a lid 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke door een persoon en diens huishouden, die geen binding hebben met de desbetreffende landbouwinrichting, wordt of mag worden bewoond;

### **1.105 praktijkruimte**

een beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte, gelegen in of aansluitend aan een woning en behorend bij die woning, voor de uitoefening van medische, paramedische en andere vrije beroepen en/of administratieve of daarmee gelijk te stellen beroepen;

### **1.106 prostituee**

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

### **1.107 prostitutie**

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

### **1.108 railsysteem**

een systeem bestaande uit 1, 2 of 3 sets van parallelle geleiders op ondersteuning als onderdeel van een hoogspanningsstation waarover grote elektrische vermogens kunnen worden getransporteerd en verdeeld over de verschillende aansluitingen (waaronder lijnvelden);

**1.109 reclamezuil**

een rechtopstaand ander bouwwerk dat aanmerkelijk hoger is dan breed voor de uiting van reclame;

**1.110 recreatieve inrichting**

instelling voor recreatie, ontspanning en vrijetijdsbesteding;

**1.111 recreatiewoning**

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders heeft/hebben;

**1.112 rijbaan**

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

**1.113 (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;

**1.114 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;

**1.115 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, met uitzondering van thuisprostitutie;

**1.116 silo**

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

**1.117 specifieke magneetveldzone**

de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan 0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden, berekend overeenkomstig de handreiking;

#### **1.118 stacaravan**

een als een gebouw aan te merken caravan, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief woonverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

#### **1.119 stedenbouwkundig - cultuurhistorischdeskundige**

een beleidsmedewerker van de gemeente, belast met de stedenbouwkundige en cultuurhistorische adviezen;

#### **1.120 straatmeubilair**

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

#### **1.121 teeltondersteunende voorzieningen**

voorzieningen die worden toegepast om de teelt van groente, fruit of potplanten te bevorderen en te beschermen. Hieronder worden verstaan tunnel- en boogkassen, containerteelt, schaduwhallen, hagelnetten, stellingen, regenkappen en soortgelijke bouwwerken;

#### **1.122 thuisprostitutie**

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

#### **1.123 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;

#### **1.124 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;

#### **1.125 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie**

het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de gebiedsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak is toegestaan;

#### **1.126 varkenskrullen**

draadmarkingen in de vorm van kunststof spiralen ten behoeve van het verbeteren van de zichtbaarheid van de lijnen tussen twee hoogspanningsmasten voor vogels;

#### **1.127 verblijfsrecreatie**

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

#### **1.128 vliering**

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

**1.129 volumineuze detailhandel**

detailhandel in volumineuze goederen;

**1.130 volumineuze goederen**

goederen waarbij voor tentoonstelling of opslag een grote vloeroppervlakte nodig is: auto's, boten, caravans, landbouwvoertuigen, motorfietsen, bromfietsen, fietsen of vergelijkbare goederen;

**1.131 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;

**1.132 voorzorgsbeleid**

het advies van de toenmalige Staatssecretaris van VROM d.d. 3 oktober 2005, kenmerk SAS/2005183118 en aanvullende brief van de toenmalige Minister van VROM d.d. 4 november 2008 (DGM/2008105664) met betrekking tot gezondheidsaspecten van elektromagnetische velden;

**1.133 vrij beroep**

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie bijlage 8);

**1.134 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

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

**1.135 vrije beroepsbeoefenaar**

iemand die wordt ingehuurd om zijn/haar individuele persoonlijke, artistieke en/of academische kwaliteiten;

**1.136 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer, waterberging en waterkwaliteit;

**1.137 waterwingebied**

beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen één jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn;

**1.138 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;

**1.139 Wintrack**

een hoogspanningsmast die herkenbaar is aan twee naast elkaar staande, gladde, abstracte rondconische pylonen (bipole mast);

**1.140 woning**

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

**1.141 woonfunctie**

wonen in enge zin;

**1.142 woonwagen**

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

**1.143 woonwagenstandplaats**

een kavel, waarop nutsvoorzieningen aanwezig zijn, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;

**1.144 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;

**1.145 zorgwoning**

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging nodig hebben; de verzorging vindt voortdurend plaats en in het gebouw is afzonderlijke ruimte voor de verzorging aanwezig.

## **Artikel2 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 scheidingmuur, 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 inhoud van een bouwwerk**

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

### **2.9 de netto-vloeroppervlakte (n.v.o.)**

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

### **2.10 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 valafstand**

de afstand tussen de dichtstbijzijnde pyloon van de bipolemast tot het hart van een (gas)buisleiding;

### **2.13 de veldlengte**

de afstand tussen twee mastlocaties, uitgaande van de denkbeeldige lijn door het hart van de bipolemast op een bepaalde mastlocatie;

### **2.14 de verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.)**

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

### **2.15 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 en zolders welke gebruikt worden als berging, maar ook inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van de verordening verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;



## Hoofdstuk 2 Gebiedsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Hoofdfunctieomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
  1. grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf;
  2. niet-grondgebonden veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'niet grondgebonden';
  3. niet grondgebonden veehouderijbedrijven voor kippen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij voor kippen';
- b. nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, opgenomen in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 9), met uitzondering van de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteiten uitgesloten';
- c. gebruiksgerichte paardenhouderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- d. een kampeerterrein voor maximaal 25 standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- e. een evenemententerrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
- f. een recreatiewoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- g. een bed & breakfast-accommodatie, bestaande uit twee kamers, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
- h. een agrarisch technisch bedrijf met veestalling uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- i. een grondverzetbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondverzetbedrijf';
- j. bedrijfswoningen, tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
- k. uitsluitend een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- l. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
- m. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten behoeve van de hoofdfunctie 'Wonen';
- n. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen, met dien verstande dat het hobbymatig houden van varkens en het telen van gewassen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - hobbymatig gebruik';
- o. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- p. instandhouding van aanwezige cultuurhistorische en visueel-landschappelijke abiotische waarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorie en abiotische waarden';
- q. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- r. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
- s. een keerlus voor het vrachtverkeer behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende bedrijf met de hoofdfunctie 'Bedrijf', ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in pluimvee en transport';
- t. een veehandelsbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veehandel';

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Agrarisch' worden gebouwd.

### 3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'silo' geen andere bebouwing is toegestaan dan kuilvoerplaten;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag maximaal 300 m<sup>2</sup> per bouwvlak bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven met de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)';
- c. mest/co-vergistinginstallaties zijn toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. er kan geen installatie worden gevestigd in gebieden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (43.7) of 'veiligheidszone - lpg' (43.12) of gronden met de dubbelhoofdfunctie 'Leiding - Gas' of 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
  2. er is sprake van een installatie die dierlijke meststof produceert en gericht is op een bedrijfseigen activiteit, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:
    - categorie A: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
    - categorie B: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt of naar derden afgevoerd;
    - categorie C: verwerken aangevoerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
  3. de maximale verwerkingscapaciteit van de installatie is 35 ton dierlijke mest per dag;
  4. de installatie levert geen nieuwe belemmeringen op voor de omgeving en kan ook op basis van milieueisen;
  5. de installatie heeft geen negatief effect op de verkeerskundige situatie van de omgeving;
  6. er zijn geen nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aanwezig, als bedoeld in 3.1 sub b;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a, e en f mag ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' ten dienste van het kampeerterrein bebouwing met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m aanwezig zijn.

### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal bedrijfswoningen', maximaal het daar aangegeven aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;

- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de inhoud van een woning maximaal 375 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### 3.2.4 *Plattelandswoningen en bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning*

- a. Voor het herbouwen van plattelandswoningen gelden de regels in lid 3.2.3.
- b. Voor het herbouwen van bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning gelden de regels in lid 3.2.6.

#### 3.2.5 *Recreatiewoning*

Voor het bouwen van een recreatiewoning gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogte.

#### 3.2.6 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen', met dien verstande, dat realisatie uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak.

#### 3.2.7 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde:*

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

- a. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag, silo's, paardrijbakken en trainingsmolens is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en op ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, maximaal 2 m bedragen;
  2. terreinafscheidingen voor paardrijbakken buiten het bouwvlak maximaal 2 m bedragen;
  3. bouwwerken voor kuilvoerplaten maximaal 3 m bedragen;
  4. trainingsmolens en kassen maximaal 6 m bedragen;
  5. bouwwerken voor mestopslag maximaal 8 m bedragen, waarbij een maximale goothoogte van 6 m geldt;
  6. silo's, luchtwassers, antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  7. windmolens maximaal 15 m bedragen;
- d. de oppervlakte van een mestopslag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - oppervlakte mestopslag' mag maximaal 350 m<sup>2</sup> bedragen.

### 3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, 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 en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moet worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig -

cultuurhistorisch deskundige.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingen, zijn ook de afwijkingen in artikel 44.2.1, 44.2.2, 44.2.3 en 44.2.4 van toepassing, voor zover zij gelden voor de hoofdfunctie 'Agrarisch'.

#### *3.4.1 Mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolens en/of paardrijbakken buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.7 sub a voor het bouwen van een mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolen en/of paardrijbak buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
- c. de kuilvoerplaten buiten het bouwvlak een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. maximaal één trainingsmolen zonder overkapping buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een maximale diameter van 20 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- e. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- f. het bouwwerk moet landschappelijk worden ingepast, hiertoe moet van te voren een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd dat voldoet aan het bepaalde in bijlage 2, 3 en 4. Een inpassingsplan hoeft niet te worden overlegd als landschappelijke inpassing niet nodig is bijvoorbeeld vanwege de reeds aanwezige beplanting, hiervoor wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap;
- g. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

#### *3.4.2 Bijbehorende bouwwerken voor de hoofdfunctie 'Wonen'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de eis dat bijbehorende bouwwerken bij woningen moeten worden gerealiseerd binnen het hoofdfunctievak van de hoofdfunctie 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat op de locatie in het verleden een bouwwerk heeft bestaan en herbouw vanuit cultuurhistorisch perspectief een meerwaarde heeft;
- b. het bouwwerk aansluit bij de vorm en massa van het oorspronkelijke bouwwerk;
- c. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk meetelt bij de maximaal toelaatbare oppervlakten voor bijbehorende bouwwerken in artikel 21.2.3;
- d. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

### 3.4.3 *Overschrijding bouwgrens bij niet-grondgebonden veehouderijbedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak voor de huisvesting van landbouwhuisdieren behorende bij een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf onder voorwaarden dat:

- a. de gebouwen buiten het bouwvlak direct aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd worden;
- b. de realisatie noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren dan wel een verbetering van de milieuhygiënische situatie met zich meebrengt;
- c. er geen sprake is van toename van het aantal dierplaatsen binnen het betreffende bedrijf;
- d. vaststaat dat de stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf niet toeneemt ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf;
- e. de gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- f. wordt voldaan aan de beleidsregels in het Plussenbeleid Doetinchem 2019 van de gemeente Doetinchem zoals opgenomen in Bijlage 5, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

## 3.5 **Specifieke gebruiksregels**

### 3.5.1 *Algemeen*

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

### 3.5.2 *Strijdig gebruik stikstofdepositie*

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het beweiden en bemesten en het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf.

### 3.5.3 *Strijdig gebruik veebezetting*

Voor de bedrijven die zijn voorzien van de aanduiding 'niet grondgebonden' wordt onder gebruik in strijd met deze hoofdfunctie in elk geval gerekend het uitbreiden met een andere categorie dieren (overeenkomstig de hoofdcategorieën uit de Regeling ammoniak en veehouderij) dan de bestaande categorie en met uitzondering van melkrundvee.

### 3.5.4 *Verbod op nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij*

Onder gebruik in strijd met deze verordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. het vestigen van een geitenhouderij;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een veehouderij of veehouderijtak met andere landbouwhuisdieren in een geitenhouderij;
- c. het vergroten van het aantal geiten dat op een bestaande geitenhouderij wordt gehouden;
- d. het vergroten van de oppervlakte van een dierenverblijf voor geiten, tenzij het vergunde, dan wel gemelde aantal geiten aantoonbaar niet groeit;
- e. het oprichten van een dierenverblijf voor een geitenhouderij en een gebouw of gronden voor het houden van geiten in gebruik te nemen;
- f. bouwwerken of gronden tijdelijk te gebruiken voor een geitenhouderij.

### 3.5.5 *Nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf*

Voor het uitoefenen van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf gelden de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten genoemd in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 9) zijn toegestaan;
- b. in 'overige zone - gelders natuurnetwerk' is alleen verblijfs-, dagrecreatie en zorg toegestaan;
- c. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, met uitzondering van nevenactiviteiten in de open lucht behorend bij dagreactie, verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- d. de oppervlakte van de nevenactiviteiten mag maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedragen onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan 350 m<sup>2</sup>;
- e. verblijfsrecreatie is alleen toegestaan:
  1. in de bestaande bedrijfswoning en de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de woonfunctie van de bedrijfswoning;
  2. in een monument;
  3. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', of;
  4. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft.

### 3.5.6 *Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning of een plattelandswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

### 3.5.7 *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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### 3.5.8 *Keerlus voor vrachtverkeer*

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in pluimvee en transport' mogen vrachtwagens van en voor het aangrenzende pluimveehandel- en transportbedrijf rijden; parkeren van vrachtwagens is niet toegestaan.

### 3.5.9 *Groepsaccommodatie*

Daar waar de aanwezige recreatieverblijven (aangeduid met 'recreatiewoning' of 'bed & breakfast') ook voorzien zijn van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' mogen de recreatieverblijven ook gebruikt worden als groepsaccommodatie.

### 3.5.10 *Verbod houden van varkens*

Op de gronden aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve veehouderij voor kippen' en 'specifieke vorm van agrarisch - varkens uitgesloten' mogen geen varkens gehouden worden.

#### *3.5.11 Voorwaardelijke verplichting Goorstraat 6 Doetinchem*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel behorend bij Goorstraat 6 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 30-04-2014, projectnummer 435, versie 1.0, bijlage 15 bij de regels.

#### *3.5.12 Voorwaardelijke verplichting Halseweg 8 Doetinchem*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel behorend bij Halseweg 8 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 16-04-2014, projectnummer 444, versie 1.0, bijlage 16 bij de regels.

#### *3.5.13 Voorwaardelijke verplichting Stadsheidelaan 10 Doetinchem*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel behorend bij Stadsheidelaan 10 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan 'landschappelijke inpassing', bijlage 17 bij de regels.

#### *3.5.14 Voorwaardelijke verplichting Stadsheidelaan 15 Doetinchem*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel behorend bij Stadsheidelaan 15 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 16-04-2014, projectnummer 437, versie 1.0, bijlage 18 bij de regels.

#### *3.5.15 Voorwaardelijke verplichting Stadsheidelaan 16 Doetinchem*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het terrein behorend bij Stadsheidelaan 16 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 30-04-2014, projectnummer 446, versie 1.0, bijlage 19 bij de regels.

#### *3.5.16 Voorwaardelijke verplichting Nieuwestraat 5 Wehl*

Binnen twee jaar na realisatie van de nieuwe stal en bijbehorende bouwwerken op het agrarische bouwvlak aan de Nieuwestraat 5 te Wehl moet de landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan van Hoveniersbedrijf & Milieuadviesbureau EcoGroen d.d. 24-04-2012, bijlage 20 bij de regels van dit plan.

#### *3.5.17 Voorwaardelijke verplichting Broekstraat 1 Doetinchem*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel behorend bij Broekstraat 1 te Doetinchem de landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het voorstel in het plan 'Landschappelijke inpassing Broekstraat1 in Doetinchem' van Natuurbank Overijssel, d.d. 12-06-2016, projectnummer 1045, versie 1.0, bijlage 21 bij de regels van dit plan.

### 3.5.18 Voorwaardelijke verplichting bij Kilderseweg 41 en 41a Doetinchem

Indien en zodra de gronden buiten het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf Kilderseweg 41 en 41a in gebruik zijn genomen ten behoeve van een buitenuitloop voor landbouwhuisdieren, moet de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het Landschaps- en beheerplan van Ing. Theo Freriks Landschapscoördinator, d.d. 21 januari 2019, Bijlage 22 bij de regels.

### 3.5.19 Voorwaardelijke verplichting Mgr. Hendriksenstraat 29 Wehl

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel behorend bij Mgr. Hendriksenstraat 29 te Wehl de landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het voorstel in het plan 'Landschappelijke inpassing Mgr. Hendriksenstraat 29 in Wehl' van Natuurbank Overijssel, d.d. 23-09-2016, projectnummer 797, versie 1.1, bijlage 23 bij de regels van dit plan.

### 3.5.20 Voorwaardelijke verplichting Parallelweg 6 Wehl

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel behorend bij Parallelweg 6 te Wehl de erfinpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het voorstel in het plan 'Erfinpassingsplan Parallelweg 6 in Wehl' van Natuurbank Overijssel, d.d. 05-12-2016, projectnummer 765, versie 1.0, bijlage 24 bij de regels van dit plan.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheden, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 van toepassing, voor zover van toepassing op de hoofdfunctie 'Agrarisch'.

### 3.6.1 Nevenactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.5 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van nevenactiviteiten die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 9 en die in deze lijst als nevenactiviteiten zijn aangeduid voor,

1. een oppervlakte groter dan 350 m<sup>2</sup>, en/of;
2. het uitoefenen van nevenactiviteiten in de open lucht, en/of;
3. verblijfsrecreatie in een ander gebouw dan de bestaande bedrijfswoning, een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden', of in een gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft;

onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

Maximale oppervlakte nevenactiviteit(en) in m <sup>2</sup>	'overige zone - gelders natuurnetwerk' 'overige zone - groene ontwikkelingszone'	'overige zone - waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie	500	750



<b>Dagrecreatie</b>	500	750
<b>Zorg</b>	500	750
<b>Opslag</b>	x	500
<b>Overige nevenactiviteiten</b>	x	500

- b. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones;
- c. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 2, 3 en 4;
- d. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair binnen het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker én bezoekers;
- f. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelhoofd functie 'Waarde - Natuur';
- g. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### 3.6.2 Kamperen bij de boer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.5 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van een kampeerterrein, onder voorwaarden dat:

- a. de gronden welke in gebruik genomen gaan worden ten behoeve van kamperen binnen het bouwvlak liggen dan wel daar direct op aansluiten;
- b. ten hoogste 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- c. kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. gebouwen, zoals sanitaire ruimten, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. de maximale oppervlakte 150 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  2. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
  3. de bouwhoogte maximaal 6 mag bedragen;
- e. het kamperen van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. het kampeerterrein na realisatie landschappelijk is ingepast op een wijze die voldoet aan het bepaalde in bijlage 2, 3 en 4;
- g. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones;
- h. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets

Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **3.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een (cultuurhistorischewaardevol) bouwwerk**

#### *3.7.1 Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### *3.7.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 3.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
- d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

#### *3.7.3 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.7.1 wordt, als sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als ook:

- d. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.

## **Artikel4    Agrarischmet waarden**

### **4.1    Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
    1. grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf;
    2. niet-grondgebonden veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'niet grondgebonden';met dien verstande dat:
    3. kwekerijen niet zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - openheid';
    4. fruitteelt niet is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - openheid', uitgezonderd de bestaande fruittelers ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
  - b. instandhouding van de aanwezige voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder in ieder geval de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf' en de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf', waarbij als richtlijn geldt de laatste tabel van bijlage 2 gebaseerd op de landschapstypen als weergegeven in bijlage 3;
  - c. nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, opgenomen in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 9) met uitzondering van de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteiten uitgesloten';
  - d. gebruikgerichte paardenhouderij uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
  - e. trekkershutten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkershutten';
  - f. een natuurkampeerterrein met maximaal 45 standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
  - g. een evenemententerrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
  - h. een wijngaard uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijngaard';
  - i. (een) volkstuin(en) uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
  - j. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en uitsluitend ten dienste van het nabij gelegen horecabedrijf;
  - k. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
  - l. uitsluitend een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonenagrarisch - plattelandswoning';
  - m. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
  - n. bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken ten behoeve van de hoofdfunctie 'Wonen';
  - o. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
  - p. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
  - q. instandhouding van aanwezige cultuurhistorische en visueel-landschappelijke abiotische waarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorie en abiotische waarden';
  - r. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
  - s. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
  - t. een groenbedrijf, glastuinbouwbedrijf, kwekerij voor sierteelt en daaraan gekoppelde onderwijsmogelijkheden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuinbouw';
  - u. dagrecreatie behorend bij en ten behoeve van het aangrenzende recreatieve bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden' worden gebouwd.

### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag maximaal 300 m<sup>2</sup> per bouwvlak bedragen;
- c. mest/co-vergistinginstallaties zijn toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarde:
  1. er kan geen installatie worden gevestigd in gebieden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' (43.7) of 'veiligheidszone - lpg' (43.12) of gronden met de dubbelhoofdfunctie 'Leiding - Gas' of 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
  2. er is sprake is van een installatie die dierlijke meststof produceert en gericht is op een bedrijfseigen activiteit, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:
    - categorie A: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
    - categorie B: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt of naar derden afgevoerd;
    - categorie C: verwerken aangevoerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
  3. de maximale verwerkingscapaciteit van de installatie is 35 ton dierlijke mest per dag;
  4. de installatie levert geen nieuwe belemmeringen op voor de omgeving en kan ook op basis van milieueisen;
  5. de installatie heeft geen negatief effect op de verkeerskundige situatie van de omgeving;
  6. er zijn geen nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aanwezig als bedoeld in 4.1 sub c;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen, de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e en f zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkershutten' maximaal vier trekkershutten toegelaten met een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> per trekkershut, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a zijn op gronden met de aanduiding 'kampeerterrein', gebouwen ten behoeve van het natuurkampeerterrein toegelaten met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>, een goothoogte van maximaal 3 m en een bouwhoogte van maximaal 6 m;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - wijngaard' een gebouw ten behoeve van de wijngaard gebouwd worden met een maximale oppervlakte van 96 m<sup>2</sup>, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.

### 4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de inhoud van een woning maximaal 375 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### 4.2.4 *Plattelandswoningen en bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning*

- a. Voor het herbouwen van plattelandswoningen gelden de regels in lid 4.2.3
- b. Voor het herbouwen van bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning gelden de regels in lid 4.2.5.

#### 4.2.5 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 Bijbehorende bouwwerken van de hoofdfunctie 'Wonen', met dien verstande, dat realisatie uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak.

#### 4.2.6 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde:*

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

- a. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag, silo's en trainingsmolen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en op ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, maximaal 2 m bedragen;
  2. terreinafscheidingen voor paardrijbakken buiten het bouwvlak maximaal 2 m bedragen;
  3. bouwwerken voor kuilvoerplaten maximaal 3 m bedragen;
  4. teeltondersteunende voorzieningen, geen kassen, ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt', maximaal 4,5 m bedragen;
  5. trainingsmolens en kassen maximaal 6 m bedragen;
  6. bouwwerken voor mestopslag maximaal 8 m bedragen, waarbij een maximale goothoogte van 6 m geldt;
  7. silo's, luchtwassers, antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  8. windmolens maximaal 15 m bedragen;
- d. de totale oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte per hectare.

### 4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, 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 en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie', uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moet worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingen, zijn ook de afwijkingen als opgenomen in artikel 44.2.1, 44.2.2, 44.2.3 en 44.2.4 van toepassing, voor zover zij gelden voor de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden'.

##### *4.4.1 Bouwen van mestopslag, trainingsmolens en kuilvoerplaatsen buiten het bouwvlak*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.6 sub a voor het bouwen van een mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolen en/of paardrijbak buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
- c. de kuilvoerplaten buiten het bouwvlak een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m<sup>2</sup> mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. maximaal één trainingsmolen zonder overkapping buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een maximale diameter van 20 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- e. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- f. het bouwwerk moet landschappelijk worden ingepast, hiertoe moet van te voren een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd dat voldoet aan het bepaalde in bijlage 2, 3 en 4. Een inpassingsplan hoeft niet te worden overlegd als landschappelijke inpassing niet nodig is bijvoorbeeld vanwege de reeds aanwezige beplanting, hiervoor wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap;
- g. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

##### *4.4.2 Bijbehorende bouwwerken voor de hoofdfunctie 'Wonen'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de eis dat bijbehorende bouwwerken bij woningen moeten worden gerealiseerd op het hoofdfunctievak van de hoofdfunctie 'Wonen', onder voorwaarden dat:

- a. aangetoond is dat op de locatie in het verleden een bouwwerk heeft gestaan en herbouw vanuit cultuurhistorisch perspectief een meerwaarde heeft;
- b. het bouwwerk aansluit bij de vorm en massa van het oorspronkelijke bouwwerk;
- c. de oppervlakte van het bijbehorende bouwwerk meetelt bij de toegestane oppervlakten in artikel 21.2.3;
- d. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige

belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

#### **4.4.3 Overschrijding bouwgrens bij niet-grondgebonden veehouderij**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het vergroten van de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak voor de huisvesting van landbouwhuisdieren behorende bij een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf onder voorwaarden dat:

- a. de gebouwen buiten het bouwvlak direct aansluitend aan het bouwvlak gesitueerd worden;
- b. de realisatie noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren dan wel een verbetering van de milieuhygiënische situatie met zich meebrengt;
- c. er geen sprake is van toename van het aantal dierplaatsen binnen het betreffende bedrijf;
- d. vaststaat dat de stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf niet toeneemt ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf;
- e. de gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast en het woon- en leefklimaat niet verslechtert;
- f. wordt voldaan aan de beleidsregels in het Plussenbeleid Doetinchem 2019 van de gemeente Doetinchem zoals opgenomen in Bijlage 5, met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels worden gewijzigd, voldaan moet worden aan die nieuwe beleidsregels.

### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **4.5.1 Algemeen**

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

#### **4.5.2 Strijdig gebruik stikstofdepositie**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het beweiden en bemesten en het gebruik van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie vanaf het betreffende agrarische bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende agrarische bedrijf.

#### **4.5.3 Strijdig gebruik veebezetting**

Voor de bedrijven die zijn voorzien van de aanduiding 'niet grondgebonden' wordt onder gebruik in strijd met deze hoofdfunctie in elk geval gerekend het uitbreiden met een andere categorie dieren (overeenkomstig de hoofdcategorieën uit de Regeling ammoniak en veehouderij) dan de bestaande categorie en met uitzondering van melkrundvee.

#### **4.5.4 Verbod op nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij**

Onder gebruik in strijd met deze verordening wordt in ieder geval verstaan:

- a. het vestigen van een geitenhouderij;
- b. het geheel of gedeeltelijk wijzigen van een veehouderij of veehouderijtak met andere landbouwhuisdieren in een geitenhouderij;
- c. het vergroten van het aantal geiten dat op een bestaande geitenhouderij wordt gehouden;
- d. het vergroten van de oppervlakte van een dierenverblijf voor geiten, tenzij het vergunde, dan wel gemelde aantal geiten aantoonbaar niet groeit;
- e. het oprichten van een dierenverblijf voor een geitenhouderij en een gebouw of gronden voor het houden van geiten in gebruik te nemen;
- f. bouwwerken of gronden tijdelijk te gebruiken voor een geitenhouderij.

#### 4.5.5 *Nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf*

Voor het uitoefenen van nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf gelden de navolgende voorwaarden:

- a. uitsluitend nevenactiviteiten, genoemd in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (bijlage 9) zijn toegestaan;
- b. in 'overige zone - gelders natuurnetwerk' is alleen verblijfs-, dagrecreatie en zorg toegestaan;
- c. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, met uitzondering van nevenactiviteiten in de open lucht behorend bij dagreactie, verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- d. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) mag maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedragen onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan 350 m<sup>2</sup>;
- e. verblijfsrecreatie is alleen toegestaan:
  1. in de bestaande bedrijfswoning en de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de functie bedrijfswoning;
  2. in een monument;
  3. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', of;
  4. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft.

#### 4.5.6 *Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning of een plattelandswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de woning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### 4.5.7 *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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 4.5.8 *Voorwaardelijke verplichting Nieuwe Kerkweg 63 Wehl*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel behorend bij Nieuwe Kerkweg 63 de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 31-03-2014, projectnummer 418, versie 1.0, bijlage 25 bij de regels.

#### 4.5.9 *Voorwaardelijke verplichting IJzevoordseweg 38 Doetinchem*

- a. Binnen een jaar na realisatie van de nieuwe ligboxenstal op het agrarisch bouwvlak aan de IJzevoordseweg 38 moet de landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan "Landschappelijke inpassing IJzevoordseweg 38 in Doetinchem" van Natuurbank Overijssel d.d. 15-12-2016, bijlage 27 bij de regels van dit plan.
- b. Binnen een jaar na realisatie van de nieuwe ligboxenstal op het agrarisch bouwvlak aan de IJzevoordseweg 38 moet de bestaande werktuigenberging annex jongveestal aan de noordzijde van het perceel, in bijlage 28 aangegeven als nummer 4, zijn gesloopt.



## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheden, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 van toepassing, voor zover zij gelden voor de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden'.

### 4.6.1 Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.5 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van nevenactiviteiten die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in bijlage 9 en die in deze lijst als nevenactiviteiten zijn aangeduid, voor

1. een oppervlakte groter dan 350 m<sup>2</sup>, en/of;
2. het uitoefenen van nevenactiviteiten in de openlucht, en/of;
3. verblijfsrecreatie in een ander gebouw dan de bestaande bedrijfswoning, een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden', of in een gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft;

onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en met dien verstande dat bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

Maximale oppervlakte nevenactiviteit(en) in m <sup>2</sup>	'overige zone - gelders natuurnetwerk' 'overige zone - groene ontwikkelingszone'	'overige zone - waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie	500	750
Dagrecreatie	500	750
Zorg	500	750
Opslag	x	500
Overige nevenactiviteiten	x	500

- b. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones;
- c. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in bijlage 2, 3 en 4;
- d. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- e. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair binnen het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker én bezoekers;
- f. ruimtelijke ingrepen mogen niet leiden tot verlaging van de grondwaterstanden in natte natuurgebieden, gelegen binnen de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Natuur';
- g. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 12), met

- dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- h. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.6.2 *Kamperen bij de boer*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.5 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van een kampeerterrein, onder voorwaarden dat:

- a. de gronden welke in gebruik genomen gaan worden ten behoeve van kamperen binnen het bouwvlak liggen dan wel daar direct op aansluiten;
- b. ten hoogste 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- c. kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. gebouwen, zoals sanitaire ruimten, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
  - 1. de maximale oppervlakte 150 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 2. de goothoogte maximaal 3 meter mag bedragen
  - 3. de bouwhoogte maximaal 6 mag bedragen;
- e. het kamperen van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. het kampeerterrein na realisatie landschappelijk is ingepast op een wijze die voldoet aan het bepaalde in bijlage 2, 3 en 4;
- g. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzone;
- h. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### 4.7.1 *Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden' 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 scheuren van grasland;
- c. het aanleggen van - niet als bouwwerk aan te merken - mestbassins en silo's buiten de het bouwvlak.

#### 4.7.2 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:

1. binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
2. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening;
3. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

#### 4.7.3 *Advies deskundige*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid.

#### 4.7.4 *Voorwaarden*

Als het perceel, waarvoor een omgevingsvergunning is gevraagd, voorzien is van de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' of 'overige zone - groene ontwikkelingszone', dan gelden de 'spelregels voor mitigatie, compensatie en saldering' voor de EHS, zoals opgenomen is in artikel 2.7 van de Omgevingsverordening Gelderland.

### **4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een (cultuurhistorischewaardevol) bouwwerk**

#### 4.8.1 *Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 4.8.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 4.8.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  2. deel uit maken van het normale onderhoud;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende bouw-/sloopvergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die zijn getroffen door een calamiteit en blijkens een advies van een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige als gevolg van die calamiteit geen cultuurhistorische waarden meer hebben;
- c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
- d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

#### 4.8.3 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.8.1 wordt slechts verleend als:

- a. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalende aanzicht van de bebouwing behouden blijft;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht behouden blijft;
- c. de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht op basis van bouwtechnische en/of economische overwegingen in alle redelijkheid niet te handhaven zijn; de aanvrager moet dit aantonen door rapporten in te dienen - door een ter zake deskundige opgesteld - die ingaan op de cultuurhistorische, bouwkundige en/of gebruikstechnische staat van het

- bouwwerk in relatie tot de kosten van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden;
- d. als bij de sloopwerkzaamheden ook (delen van) de inwendige structuur gesloopt worden, is de aanvrager verantwoordelijk voor een onderzoek naar de mogelijke aanwezige cultuurhistorische waarden, uitgevoerd door een ter zake deskundige. Deze moet in de vorm van een rapportage met waardestelling aan de gemeente worden verstrekt;
  - e. vooraf advies is ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige;
  - f. in aanvulling op sub e, kan het bevoegd gezag advies inwinnen bij een extern deskundige bij twijfel of als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt door de stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 4.8.1 wordt, als ook sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als:

- g. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.
- h. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- i. de geplande sloopwerkzaamheden niet in strijd zijn met sub c, d, e en f.

## **Artikel5    Bedrijf**

### **5.1    Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten uitsluitend in de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 10 tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten;
- b. een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de vorm van een:
  1. grondgebonden agrarisch bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
  2. agrarisch loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
  3. agrarisch loonbedrijf, gecombineerd met een hoveniersbedrijf en een grondverzetbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
  4. bouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'bouwbedrijf';
  5. bedrijven als genoemd in bijlage 9 en in de kolom 'Verwevingsgebied' voorzien van de letter N, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - neven- en hergebruiksactiviteiten'
  6. caravanreparatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reparatie caravans';
  7. carrosseriebouw en schadeherstelbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - carrosseriebouw en schadeherstel';
  8. circusbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf';
  9. detailhandelsbedrijf in bos- tuin-, park- en vergelijkbare machines en aanverwante artikelen, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
  10. diervoederproductiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - productie van diervoeders';
  11. garagebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf';
  12. garagebedrijf, gecombineerd met de handel in en reparatie van landbouwvoertuigen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reparatie-motorvoertuigen';
  13. grondverzetbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf';
  14. landbouwmechanisatiebedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel en reparatie van landbouwvoertuigen';
  15. hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
  16. kantoor, ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
  17. loodgietersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loodgietersbedrijf';
  18. metaalconstructie en -bewerkingsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalconstructiebedrijf';
  19. nutsvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
  20. opslag uitsluitend ten dienste van het aanwezige bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
  21. rietdekkersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf';
  22. transportbedrijf (niet ten behoeve van vee), ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf';
  23. veehandelsbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel en transport van vee';
  24. wasserij, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wasserij';
  25. meubelwerkplaats annex interieurbouwbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - meubelmakerij'
  26. handelsbedrijf in levend pluimvee en slachtbijproducten alsmede transportbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in pluimvee en transport';
- c. kantoor, alleen ten dienste van en voor maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de in

- sub a en b genoemde bedrijven;
  - d. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, dan wel goederen die direct verband houden met de aard van het bedrijf en voor maximaal 10% van de bruto vloeroppervlakte tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> van de in sub a en b genoemde bedrijven;
  - e. horeca, alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a en b genoemde bedrijven;
  - f. woonwagens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
  - g. een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
  - h. verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
  - i. een houtsingel, ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel';
  - j. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
  - k. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
  - l. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

## 5.2 Bouwregels

### 5.2.1 Algemeen

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Bedrijf' worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' geen bebouwing is toegestaan.

### 5.2.2 Bedrijfsgebouwen

Met uitzondering van grond met het hoofdfunctievak met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf' gelden voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %, tenzij anders is bepaald met de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo) (m2)';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch loonbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf - handel en reparatie van landbouwvoertuigen' niet meer dan 6 m mag bedragen, tenzij anders bepaald;
- c. de bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte, met dien verstande dat de goothoogte ter plaatse van de aanduidingen 'agrarisch loonbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf - handel en reparatie van landbouwvoertuigen' niet meer dan 11 m mag bedragen, tenzij anders bepaald;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf' staat vast dat het te bouwen bedrijfsgebouw niet ten behoeve van de agrarische bedrijfstak is dan wel dat vaststaat dat de ammoniakemissie vanuit de betreffende inrichting niet toeneemt.

### 5.2.3 Bedrijfswoning(en)

Met uitzondering van grond met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf' gelden voor het bouwen van bedrijfswoningen de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
  - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum geldt;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;

- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### 5.2.4 *Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Met uitzondering van grond met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf' gelden voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### 5.2.5 *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. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
  - 2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal 1 reclamemast per bedrijf is toegelaten;
  - 3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

#### 5.2.6 *Circusbedrijf*

Voor grond met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf' gelden de navolgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen mogen een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> hebben en een bouwhoogte van maximaal 6,5 m;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' zijn maximaal zes woonwagens toegestaan met bijbehorende bouwwerken, zoals sanitaire voorzieningen en berging voor huishoudelijke doeleinden met een bouwhoogte van maximaal 3,5 m;
- c. de oppervlakte van de onder b genoemde bijbehorende bouwwerken mag maximaal 50 m<sup>2</sup> bedragen.

### 5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 5.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Bedrijf' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

### 5.4 **Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.1, 44.2.3, en 44.2.4 zijn van toepassing.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### *5.5.1 Algemeen*

Per bouwperceel is maximaal één bedrijf toegestaan.

### *5.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

### *5.5.3 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### *5.5.4 Houtsingel*

Ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' is het verplicht om een houtsingel aan te leggen en te onderhouden.

### *5.5.5 Strijdig gebruik*

Onverminderd het bepaalde in artikel 42.1 wordt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - circusbedrijf' onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan: het geven van circusvoorstellingen.

### *5.5.6 Voorwaardelijke verplichting Broekhuizerstraat 3 Wehl*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel bij Broekhuizerstraat 3 met de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' (kadastraal perceel gemeente Wehl, sectie M nummer 927), de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan van EcoGroen d.d. 10-04-2014, bijlage 31 bij de regels.

### *5.5.7 Voorwaardelijke verplichting Pierikstraat 16 Gaanderen*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het perceel Pierikstraat 16 met de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan van Stichting Staring Advies d.d. 07-07-2014, bijlage 33 bij de regels.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheid van de gebruiksregels, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 van toepassing.

### *5.6.1 Bedrijfsactiviteiten*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 sub a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden dat:

- a. de maximaal toelaatbare categorie ter plaatse niet wordt overschreden;



- b. het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten bedrijven en dat dit waar nodig met een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones;
- e. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

## **5.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *5.7.1 Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### *5.7.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 5.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
- d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

### *5.7.3 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.7.1 wordt, als sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als ook:

- d. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen

aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.

## **Artikel6    *Bedrijf- Opstijgpunt***

### **6.1    Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Bedrijf - Opstijgpunt' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een installatie ten behoeve van de overgang tussen een ondergrondse en een bovengrondse hoogspanningsverbinding van 150 kV;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen en andere bouwwerken;
- c. erven en terreinen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **6.2    *Bouwregels***

#### *6.2.1    Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

#### *6.2.2    Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer bedragen dan 20 meter.

## **Artikel7 Bos**

### **7.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. instandhouding van het bos en de daarin voorkomende natuur- en landschapswaarden;
- c. extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen, alsmede zandwegen, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- d. natuurkampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- e. hondenoefenterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondenoefenterrein';
- f. trekkershutten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkershutten';
- g. natuurlijke, ondergrondse, urnenbegraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- h. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Bos' worden gebouwd.

#### *7.2.2 Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en 'specifieke vorm van sport - hondenoefenterrein' zijn gebouwen zoals bergingen en sanitaire ruimten toegelaten voor een natuurkampeerterrein, respectievelijk een hondenoefenterrein;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen voor een natuurkampeerterrein mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen; voor een hondenoefenterrein maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - trekkershutten' zijn maximaal 2 trekkershutten toegestaan met een maximale oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> per trekkershut, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4 m;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

#### *7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte voor verlichting maximaal 4 m mag zijn;
  2. de bouwhoogte voor ecologische voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'ecoduct' niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
- b. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde (overkappingen) mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per hectare bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte voor ecologische voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'ecoduct' niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 7.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Bos' 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.

### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *7.4.1 Materieelberging*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.2 voor het bouwen van een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw, onder voorwaarden dat:

- a. een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw noodzakelijk is voor het doelmatig uitvoeren van werkzaamheden voor de hoofdfunctie 'Bos';
- b. voor elke 10 aaneengesloten hectare met de hoofdfunctie 'Bos' een materieelberging van 50 m<sup>2</sup> is toegelaten, met dien verstande dat - als wordt gekozen voor één gebouw - de oppervlakte van dat gebouw maximaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de goothoogte van het gebouw maximaal 6 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van het gebouw maximaal 8 m mag bedragen;
- e. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden worden belemmerd;
- f. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

#### *7.4.2 Verlichting*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3 sub a voor de bouwhoogte van verlichting tot 6 m, onder voorwaarden dat:

- a. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet worden belemmerd;
- b. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

## **7.5 Specifieke gebruiksregels**

### *7.5.1 Voorwaardelijke verplichting verwijdering bebouwing en opslag*

Binnen één jaar na realisatie van de hoofdfunctie 'Wonen' op het perceel Lubberslaan 18a dient alle bebouwing en opslag in de hoofdfunctie 'Bos' verwijderd te zijn. Het gaat om 1. houtopslag van circa 70 m<sup>2</sup>, 2. houtopslag van circa 8,75 m<sup>2</sup> en 3. schuurtje van circa 20 m<sup>2</sup>, een en ander zoals beschreven in Bijlage 34 van de regels.

## **7.6 Afwijken van de gebruiksregels**

## **7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *7.7.1 Algemeen*

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

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen van en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerken 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.

### *7.7.2 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 de verordening;
  2. al mogen worden uitgevoerd op basis van een andere vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

### *7.7.3 Advies*

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

## **Artikel8    Cultuuren ontspanning**

### **8.1    Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instellingen voor cultuur en ontspanning, uitsluitend in de vorm van een schoonheidscentrum met sauna en wellnessvoorzieningen;
- b. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde hoofdfunctie;
- c. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
- d. bedrijfswoning;
- e. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
- f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **8.2    Bouwregels**

#### *8.2.1    Algemeen*

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Cultuur en ontspanning' worden gebouwd.

#### *8.2.2    Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (bvo) (m<sup>2</sup>)' gelden de weergegeven maten;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

#### *8.2.3    Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per hoofdfunctievak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### *8.2.4    Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *8.2.5    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 b mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidingen binnen het hoofdfunctievak maximaal 2,5 m bedragen;
  2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

### **8.3    Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Cultuur en ontspanning' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

#### **8.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.4 zijn van toepassing.

#### **8.5 Specifieke gebruiksregels**

##### *8.5.1 Algemeen*

Per hoofdfunctievlak is maximaal één instelling voor cultuur en ontspanning toegestaan.

##### *8.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

##### *8.5.3 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### **8.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheid, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing, voor zover van toepassing voor de hoofdfunctie 'Cultuur en ontspanning'.

##### *8.6.1 Zelfstandige horeca als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel 8.1 onder c zelfstandige horeca-activiteiten als nevenactiviteit bij de hoofdfunctie toestaan, onder de voorwaarde dat:

- a. de activiteit voldoet aan de uitgangspunten van de nota 'Notitie (Para)commercie in de horeca Doetinchem', versie 18-06-2013 (Bijlage 13), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.



## **Artikel9 Detailhandel**

### **9.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
    1. een supermarkt niet is toegestaan;
    2. perifere detailhandel niet is toegestaan met uitzondering van een tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum';
  - b. dienstverlening, alleen ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
  - c. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
  - d. bedrijfswoning(en);
  - e. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
  - f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemeen*

Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Detailhandel' worden gebouwd.

#### *9.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het bebouwingspercentage voor de gebouwen, inclusief de bedrijfswoning en de bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum' maximaal 60%;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

#### *9.2.3 Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' geldt het daar aangegeven maximum;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### *9.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *9.2.5 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 b mag de bouwhoogte van:

1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwperceel maximaal 2,5 m bedragen;
2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal één reclamemast per bedrijf is toegelaten;
3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 9.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Detailhandel' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

### **9.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.3, en 44.2.4 zijn van toepassing.

### **9.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *9.5.1 Algemeen*

Per hoofdfunctievlak is maximaal één detailhandelsbedrijf toegestaan.

#### *9.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *9.5.3 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **9.6 Afwijken van de gebruiksregels**

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing.

### **9.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *9.7.1 Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### *9.7.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 9.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  - 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  - 2. het normale onderhoud betreffen;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

### 9.7.3 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 9.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

## **Artikel10 Dienstverlening**

### **10.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. commerciële dienstverlening;
- b. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
- c. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
- d. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
- e. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
- f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Dienstverlening' worden gebouwd.

#### *10.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlak, vermeerderd met 10 %;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

#### *10.2.3 Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de inhoud van een woning maximaal 375 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### *10.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *10.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. realisatie van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak maximaal 2,5 m bedragen;
  2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal 1 reclamemast per bedrijf is toegelaten;
  3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 10.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Dienstverlening' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.3 en 44.2.4 zijn van toepassing.

### **10.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.5.1 Algemeen*

Per bouwperceel is maximaal één dienstverleningsbedrijf toegestaan.

#### *10.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *10.5.3 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **10.6 Afwijken van de gebruiksregels**

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing.

## **Artikel11 Groen**

### **11.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. structurele groenvoorzieningen waaronder houtige opstanden;
- b. kinderboerderij ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij';
- c. extensieve dagrecreatie;
- d. fiets- en wandelpaden en verhardingen, niet zijnde parkeervoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. bestaande geluidwerende voorzieningen;
- g. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **11.2 Bouwregels**

#### *11.2.1 Algemeen*

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Groen' worden gebouwd.

#### *11.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. er mogen maximaal twee gebouwen of bijbehorende bouwwerken per hoofdfunctievlak worden opgericht;
- b. de afstand tot de hoofdfunctiegrens dient minimaal 2 m te bedragen;
- c. de oppervlakte per gebouw of bijbehorende bouwwerken mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a t/m d mag ter plaatse van de aanduiding 'kinderboerderij' maximaal één gebouw ten behoeve van de dieren en de andbouwwerktuigen van de kinderboerderij worden opgericht met een maximale oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>, een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 7 m.

#### *11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van
  1. verlichting, vlaggenmasten, speeltoestellen, kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  2. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

### **11.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 11.2, op gronden met de hoofdfunctie '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.

## **Artikel12 Horeca**

### **12.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, uitsluitend in de vorm van een:
    1. horeca categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
    2. horeca categorie 2 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', met dien verstande dat een nachtbar en een discotheek/bar-dancing niet zijn toegestaan;
    3. horeca categorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3';
    4. horeca categorie 1, 2 en 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3, met dien verstande dat een nachtbar niet is toegestaan en een discotheek/bar-dancing alleen is toegestaan als deze bestaand is;
    5. restaurant ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - restaurant';
  - b. parkeerterrein, in ieder geval ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
  - c. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
  - d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
  - e. groen en nutsvoorzieningen;
  - f. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemeen*

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Horeca' worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' vergunningplichtige, noch vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan. De als zodanig aangeduide grond dient niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II, behorende bij het Besluit omgevingsrecht.

#### *12.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. bij aanwezigheid van een bouwvlak is realisatie alleen toegestaan binnen dit bouwvlak;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- d. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

#### *12.2.3 Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal één bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' geldt het daar aangegeven maximum;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.



#### *12.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *12.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidings binnen het bouwperceel maximaal 2,5 m bedragen;
  2. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  3. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen;
  4. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
  5. een reclamemast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - reclamemast' mag maximaal 40 m bedragen.

### **12.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 12.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Horeca' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

### **12.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.3, en 44.2.4 zijn van toepassing.

### **12.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *12.5.1 Algemeen*

Per hoofdfunctievlak is maximaal één horeca-bedrijf toegestaan.

#### *12.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *12.5.3 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### 12.5.4 *Ontsluiting Gaanderenseweg 381 Doetinchem*

Onverminderd het bepaalde in Artikel 42 Algemene gebruiksregels wordt onder strijdig gebruik op het horecaterrein Gaanderenseweg 381 Doetinchem in ieder geval verstaan het ontsluiten van het horecaterrein Gaanderenseweg 381 Doetinchem op een andere plek dan is aangeduid met de aanduiding 'ontsluiting'.

### **12.6 Afwijken van de gebruiksregels**

De afwijkingmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing.

#### 12.6.1 *Andere horeca-categorie*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.1 en een bedrijf uit een andere horeca-categorie toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. het horecabedrijf naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met het al aanwezige horecabedrijf en dat dit, waar nodig, middels een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- d. de uitvoerbaarheid gewaarborgd is.

### **12.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### 12.7.1 *Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 12.7.2 *Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 12.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

#### 12.7.3 *Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 12.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies

gevraagd.

## **Artikel13 Kantoor**

### **13.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
  - b. horeca, alleen in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functie;
  - c. bedrijfswoning(en);
  - d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
  - e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemeen*

Op de in lid 13.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Kantoor' worden gebouwd.

#### *13.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

#### *13.2.3 Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### *13.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *13.2.5 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. realisatie van bijbehorende bouwwerken is uitsluitend toegestaan binnen het bouwperceel;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwperceel maximaal 2,5 m bedragen;
  2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal 1 reclamemast per hoofdfunctievak is toegelaten;
  3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

### **13.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 13.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Kantoor' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

### **13.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.3, en 44.2.4 zijn van toepassing.

### **13.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *13.5.1 Algemeen*

Per hoofdfunctievak is maximaal één kantoor toegestaan.

#### *13.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *13.5.3 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **13.6 Afwijken van de gebruiksregels**

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing.

### **13.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### *13.7.1 Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### *13.7.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 13.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;

2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
  - c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
  - d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

### *13.7.3 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 13.7.1 wordt, als sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als ook:

- d. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;

## **Artikel14 Maatschappelijk**

### **14.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat:
    1. zorgwoningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling';
    2. een begraafplaats uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
    3. een crematorium uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'crematorium';
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension' uitsluitend een dierenpension is toegestaan;
    5. uitsluitend scouting is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'scouting';
    6. voorzieningen voor een 24-uurs begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden niet zijn toegestaan;
  - b. een evenemententerrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein';
  - c. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde functies;
  - d. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde hoofdfunctie;
  - e. verblijfsrecreatie, ten behoeve de in sub a genoemde hoofdfunctie en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
  - f. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
  - g. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
  - h. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Algemeen*

Op de in lid 14.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Maatschappelijk' worden gebouwd, waarbij op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' niet mag worden gebouwd.

#### *14.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %, tenzij anders is bepaald;
- b. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders is bepaald.

#### *14.2.3 Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per bedrijf mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' geldt het aangegeven maximum;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- c. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

#### *14.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *14.2.5 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 b mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwperceel maximaal 2,5 m bedragen;
  2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

### **14.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 14.1, op gronden met de hoofdfunctie 'Maatschappelijk' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

### **14.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.3, en 44.2.4 zijn van toepassing.

### **14.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *14.5.1 Algemeen*

Per hoofdfunctievlak is maximaal één maatschappelijke voorziening toegestaan.

#### *14.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *14.5.3 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **14.6 Afwijken van de gebruiksregels**

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing.



## **14.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *14.7.1 Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### *14.7.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 14.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
- d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

### *14.7.3 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 14.7.1 wordt, als sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als ook:

- d. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.

## **Artikel15 Natuur**

### **15.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- b. extensieve dagrecreatie, zoals fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen, alsmede zandwegen, voor zover de in sub a bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- c. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen, inclusief bijbehorende oevers;
- d. nutsvoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **15.2 Bouwregels**

#### *15.2.1 Algemeen*

Op de in lid 15.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Natuur' worden gebouwd.

#### *15.2.2 Veldschuur*

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag een veldschuur staan voor de opslag van materieel en materiaal ten dienste van de geldende hoofdfunctie. De oppervlakte, bouw- en goothoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse is aangeduid.

#### *15.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. alleen erfafscheidingen en extensieve recreatieve voorzieningen zijn toegestaan, bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen.

### **15.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 15.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Natuur' 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.

### **15.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *15.4.1 Materieelberging*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 voor het bouwen van een materieelberging of een vergelijkbaar gebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de materieelberging of een vergelijkbaar gebouw noodzakelijk is voor het doelmatig uitvoeren van werkzaamheden voor de hoofdfunctie 'Natuur';
- b. bij elke 25 aaneengesloten hectare met de hoofdfunctie 'Natuur' één materieelberging van

50 m<sup>2</sup> is toegelaten met dien verstande dat de oppervlakte van het gebouw maximaal 250 m<sup>2</sup> mag bedragen;

- c. de goothoogte van het gebouw maximaal 6 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van het gebouw maximaal 8 m mag bedragen;
- e. de natuurwaarden en/of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- f. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

#### 15.4.2 Verlichting

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2.3 sub b voor de bouwhoogte van verlichting tot 4 meter, onder voorwaarden dat:

- a. de (ontwikkeling van) natuur- of landschapswaarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden aangetast, dan wel dat de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- b. geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij een ter zake deskundige.

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

#### 15.5.1 Algemeen

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op de gronden met de hoofdfunctie 'Natuur' 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 van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- e. het verlagen van het (grond)waterpeil;
- f. het uitvoeren van heiwerken 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.

#### 15.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken en werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en van vervangingswerkzaamheden van verhardingen,

- bepantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
    - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening;
    - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een andere vergunning, waarin de te beschermen waarden al zijn meegewogen.

#### *15.5.3 Advies*

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

## **Artikel16 Recreatie**

### **16.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. extensieve dagrecreatie;
  - b. intensieve dagrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - intensieve dagrecreatie';
  - c. verblijfsrecreatie, niet zijnde een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
  - d. een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
  - e. uitsluitend groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie';
  - f. uitsluitend een bed & breakfast-accommodatie ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
  - g. uitsluitend een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
  - h. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a, b en c genoemde hoofdfunctie;
  - i. dienstverlening, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a, b en c genoemde hoofdfunctie;
  - j. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a, b en c genoemde hoofdfunctie;
  - k. één bedrijfswoning per hoofdfunctievlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - l. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
  - m. groen- en nutsvoorzieningen;
  - n. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
  - o. een expositieruimte annex maatschappelijke voorzieningen, alleen in de vorm van educatieve en levensbeschouwelijke voorzieningen, annex verkoop eigen producten afkomstig van het nabijgelegen agrarische bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **16.2 Bouwregels**

#### *16.2.1 Algemeen*

Op de in lid 16.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Recreatie' worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' geen gebouwen zijn toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' geen bebouwing is toegestaan.

#### *16.2.2 Bedrijfsgebouwen (geen recreatiewoningen of stacaravans)*

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het bouwperceel;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub b mag de oppervlakte van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' niet meer worden dan bestaand.

### 16.2.3 Recreatiewoningen, stacaravans en inclusief bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van recreatiewoningen of stacaravans gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en gelden de in de tabel aangegeven maximum aantallen recreatiewoningen of stacaravans:

<i>adres</i>	<i>maximum aantal recreatiewoningen</i>	<i>maximum aantal stacaravans</i>
Koningsweg 5 Wehl	0	64
Loordijk 9 Doetinchem	5	15
Ooijmanlaan 24 Doetinchem	0	5
Stadsheidelaan 3 Doetinchem	0	0
Rekhemseweg 144-146 Doetinchem	10	200

- b. bij een stacaravan mag:
1. de oppervlakte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. de hoogte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 3,5 m bedragen;
  3. de breedte niet meer dan 4 m bedragen;
- c. bij een recreatiewoning mag:
1. de oppervlakte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
  2. de inhoud niet meer dan 300 m<sup>3</sup> bedragen;
  3. de goothoogte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 3 m bedragen;
  4. de bouwhoogte, inclusief bijbehorende bouwwerken, niet meer dan 6 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c is ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' één recreatiewoning toegelaten met bijbehorende bouwwerken, waarbij voor de bebouwing de maximale inhoud, oppervlakte, goothoogte en bouwhoogte als bestaand geldt, vermeerderd met 10 %.

### 16.2.4 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

### 16.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

### 16.2.6 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. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwperceel maximaal 2,5 m bedragen;
  2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal één reclamemast per bedrijf is toegelaten;
  3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

### **16.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 16.1, op gronden met de hoofdfunctie 'Recreatie' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

### **16.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.3, en 44.2.4 zijn van toepassing.

### **16.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *16.5.1 Algemeen*

Per bouwperceel is maximaal één recreatiebedrijf toegestaan.

#### *16.5.2 Groepsaccommodaties*

Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' zijn in afwijking van het bepaalde in 16.1 onder d ook groepsaccommodaties toegestaan.

#### *16.5.3 Groepskamperen*

Ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' valt, in afwijking van het bepaalde in 16.1 onder c, hieronder ook het gebruik van het terrein voor groepskamperen.

#### *16.5.4 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *16.5.5 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **16.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheid, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing, voor zover van toepassing voor de hoofdfunctie 'Recreatie'.

#### *16.6.1 Zelfstandige horeca als nevenactiviteit*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel 16.1 onder i zelfstandige horeca-activiteiten als nevenactiviteit bij de hoofdfunctie toestaan, onder de voorwaarde dat:

- a. de activiteit voldoet aan de uitgangspunten van de nota 'Notitie (Para)commercie in de horeca Doetinchem', versie 18-06-2013 (Bijlage 13), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

## **16.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *16.7.1 Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### *16.7.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 16.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  - 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  - 2. het normale onderhoud betreffen;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

### *16.7.3 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 16.7.1 wordt, als sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als ook:

- d. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.



## **Artikel17 Sport**

### **17.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen, met dien verstande dat:
    1. gebruiksgericte paardenhouderijen alleen ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' zijn toegestaan;
    2. pitch en putt-terreinen alleen ter plaatse van de aanduiding 'pitch & putt' zijn toegestaan;
    3. golfbanen en sporten met gemotoriseerde voertuigen niet zijn toegestaan;
  - b. dagrecreatie, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde hoofdfunctie;
  - c. horeca, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde hoofdfunctie;
  - d. detailhandel, alleen ten dienste van en ondergeschikt aan de in sub a genoemde hoofdfunctie;
  - e. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
  - f. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
  - g. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **17.2 Bouwregels**

#### *17.2.1 Algemeen*

Op de in lid 17.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Sport' worden gebouwd.

#### *17.2.2 Bedrijfsgebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. bij aanwezigheid van een bouwvlak is realisatie alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte, vermeerderd met 10 %;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer mag bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte, tenzij anders bepaald.

#### *17.2.3 Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. per hoofdfunctievak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
  2. als de bedrijfswoning specifiek is aangeduid op een deel van het hoofdfunctievak, deze alleen op dat deel van het hoofdfunctievak mag worden gebouwd;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 750 m<sup>3</sup> mag bedragen;
- c. de goothoogte maximaal 4,5 m mag bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder d mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' de goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- e. de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen.

#### *17.2.4 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de regels in artikel 21.2.3 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *17.2.5 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 b mag de bouwhoogte van:
  1. erf- en terreinafscheidingen maximaal 2,5 m bedragen;
  2. reclamemasten maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat er maximaal één reclamemast per bedrijf is toegelaten;
  3. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

### **17.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 17.1, op gronden met de hoofdfunctie 'Sport' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

### **17.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijkingen in artikel 44.2.3 en 44.2.4 zijn van toepassing.

### **17.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *17.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een bedrijfswoning, inclusief eventueel aanwezige (bij de bedrijfswoning behorende), bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1, van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *17.5.2 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### *17.5.3 Paardensport*

Locaties aangeduid met 'paardenhouderij' zijn voor paardensport, die zich richt op gebruiksgericte paardenhouderij, waarbij ook pensionstalling van paarden is toestaan.

### **17.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingsmogelijkheden van de gebruiksregels, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 van toepassing, voor zover van toepassing voor de hoofdfunctie 'Sport'.

### 17.6.1 Paarden/ponykampen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 17.5.3 voor het organiseren van meerdaagse paarden/ponykampen, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij', onder de volgende voorwaarden:

- a. de gronden die in gebruik genomen worden voor het kamp binnen het hoofdfunctievlak liggen, dan wel daar direct op aansluiten;
- b. de paarden/ponykampen alleen plaats vinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. er niet meer dan 25 kampeerplaatsen/overnachtingsplaatsen zijn toegestaan.

### 17.6.2 Zelfstandige horeca als nevenactiviteit

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning in afwijking van het bepaalde in artikel 17.1 onder c zelfstandige horeca-activiteiten als nevenactiviteit bij de hoofdfunctie toestaan, onder de voorwaarde dat:

- a. de activiteit voldoet aan de uitgangspunten van de nota 'Notitie (Para)commercie in de horeca Doetinchem', versie 18-06-2013 (Bijlage 13), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is.

## 17.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

### 17.7.1 Verbod

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### 17.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 17.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  2. het normale onderhoud betreffen;
  3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
- d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

### 17.7.3 Beoordelingscriteria

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies

gevraagd.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 17.7.1 wordt, als sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als ook:

- d. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.

## **Artikel18 Verkeer**

### **18.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
- b. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- c. geluidswerende voorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. straatmeubilair, speeltoestellen;
- f. parkeervoorzieningen, ook voor fietsen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **18.2 Bouwregels**

#### *18.2.1 Algemeen*

Op de in lid 18.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Verkeer' worden gebouwd.

#### *18.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de hoofdfunctie 'Verkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij niet onevenredig afbreuk doen aan de stroomfunctie en de ontsluitingsfunctie van de gronden met de hoofdfunctie 'Verkeer';
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw of bijbehorend bouwwerk mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *18.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de hoofdfunctie '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. viaducten, bruggen en soortgelijke kunstwerken en speeltoestellen, straatmeubilair, kunstobjecten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  2. antenedragers inclusief antennes, verlichting, verkeerstekens, palen en masten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen.

### **18.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 18.2, op gronden met de hoofdfunctie '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.

## **18.4 Afwijken van de bouwregels**

### *18.4.1 Gebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.2 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 hoofdfunctie 'Verkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

## **18.5 Specifieke gebruiksregels**

Activiteiten in het kader van 'mogelijkheden voor ontmoeting' moeten passen in het gemeentelijk terrassen-, standplaatsen- of evenementenbeleid, met dien verstande dat evenementen maximaal vijftien dagen mogen duren (inclusief het opbouwen en afbreken van voorzieningen voor het evenement).

## **18.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *18.6.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de hoofdfunctie 'Verkeer' wegen en paden te verharderen.

### *18.6.2 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden en vervangingswerkzaamheden van verhardingen.
- b. het werken en werkzaamheden betreft die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening;
  2. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

### *18.6.3 Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid.

## **18.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *18.7.1 Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### *18.7.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 18.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  2. het normale onderhoud betreffen;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

#### *18.7.3 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 18.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

## **Artikel19 Verkeer- Railverkeer**

### **19.1 Hoofdfunctieomschrijving**

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

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

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **19.2 Bouwregels**

#### *19.2.1 Algemeen*

Op de in lid 19.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Verkeer - Railverkeer' worden gebouwd.

#### *19.2.2 Gebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken op gronden met de hoofdfunctie 'Verkeer - Railverkeer' gelden de navolgende regels:

- a. de gebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen zodanig gesitueerd te worden dat zij de spoorwegfunctie niet onevenredig benadelen;
- b. de bouwhoogte van de gebouwen en bijbehorende bouwwerken mag maximaal 4 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw of een bijbehorend bouwwerk mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *19.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 4 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag de bouwhoogte van verlichting, dragers voor bovenleidingen, seinpalen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen;
- c. de oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m<sup>2</sup>)' niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte.

### **19.3 Nadere eisen**

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

- 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 nog op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van de gronden en bouwwerken in de weg staan.



## **19.4 Afwijken van de bouwregels**

### *19.4.1 Gebouwen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2 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 de gronden met de hoofdfunctie 'Verkeer - Railverkeer';
- b. vooraf advies wordt ingewonnen bij een ter zake deskundige.

## **Artikel20 Water**

### **20.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontvangen, bergen en/of afvoeren van water zoals waterpartijen, waterlopen en andere watergangen met de daarbij behorende oeverstroken;
- b. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daar aan eigen natuur- en landschapswaarden;
- c. beroeps- en pleziervaart, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vaarweg';
- d. infrastructurele voorzieningen;
- e. extensieve dagrecreatie, voor zover het bepaalde onder b niet wordt aangetast;
- f. groen- en nutsvoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **20.2 Bouwregels**

#### *20.2.1 Algemeen*

Op de in lid 20.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Water' worden gebouwd.

#### *20.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde op gronden met de hoofdfunctie 'Water' 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. dammen, duikers en vergelijkbare bouwwerken maximaal 4 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen;
  4. bruggen en vergelijkbare bouwwerken maximaal 20 m bedragen.

### **20.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 20.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Water' 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.

## **Artikel21 Wonen**

### **21.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in de vorm van vrijstaande, twee-onder-een-kap of aaneengebouwde woningen zoals bestaand, tenzij met een aanduiding anders is aangeduid;
  - b. een gesplitste woning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst';
  - c. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
  - d. een bed & breakfast-accommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' voor zover niet vallend onder de bepaling in 21.5.1 als aan huis gebonden bedrijf;
  - e. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
  - f. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning;
  - g. tuinen, erven en (verplichte) erfonsluitingswegen voor woningen;
  - h. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **21.2 Bouwregels**

#### *21.2.1 Algemeen*

Op de in lid 21.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Wonen' worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' vergunningplichtige, noch vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan. De als zodanig aangeduide grond dient niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II, behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woning uitgesloten' geen woning is toegestaan.

#### *21.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. bij aanwezigheid van een bouwvlak is realisatie van een woning alleen toegestaan binnen dit bouwvlak;
- b. per hoofdfunctievak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij anders is bepaald of aangeduid;
- c. als de figuur 'gevellijn' is opgenomen, moet de voorgevel van de woning in die gevellijn, of tot op maximaal 1 meter achter de gevellijn, gesitueerd worden;
- d. de inhoud van een woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst', de inhoud van een woning maximaal 375 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m3)', de inhoud van de woning of in voorkomende gevallen de inhoud van de aaneengebouwde woningen gezamenlijk niet meer bedragen dan de aangegeven inhoud;
- g. in afwijking van het bepaalde onder c mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inhoud als bestaande woning' de inhoud van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
- h. de inhoud van een woning mag ter plaatse van de aanduiding 'minimum volume (m3)' niet minder bedragen dan de aangegeven inhoud;
- i. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- j. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder h en i mag, ter plaatse van de aanduiding 'maximum

- gothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
- l. in afwijking van het bepaalde onder h mag, ter plaatse van de aanduiding 'minimum goothoogte (m), maximum goothoogte (m)' de minimum goothoogte niet minder bedragen dan de aangegeven hoogte én de maximum goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte;
  - m. herbouw van een woning is slechts toegestaan op de bestaande locatie van de woning.

### 21.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het hoofdfunctievlak mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dan de aangegeven oppervlakte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken alleen in het hoofdgebouw gerealiseerd worden, waarbij:
  - 1. de oppervlakte per bouwlaag gemeten moet worden voor het bepalen van de gezamenlijke oppervlakte als bedoeld onder a of b;
  - 2. de inhoud van bijbehorende bouwwerken niet meetelt bij de maximale toegestane inhoud van de woning zoals opgenomen in lid 21.2.2 c, d, e, f en g;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a. mag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst ', de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 50 m<sup>2</sup> per woning bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning bedragen, als de grondoppervlakte bij een woning meer dan 1 hectare is; voor woningen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst ' geldt in dat geval een oppervlakenorm van 75 m<sup>2</sup>;
- f. bijbehorende bouwwerken, niet zijnde inpandige bijbehorende bouwwerken, mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- g. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen mag de maximale goothoogte gelijk zijn aan de goothoogte van de woning;
- h. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - inpandige bijgebouwen de maximale bouwhoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte van de woning;
- i. voor zover sprake is van de aanduiding 'bijgebouwen' binnen het hoofdfunctievlak, mogen de bijbehorende bouwwerken alleen binnen het vlak met deze aanduiding worden gerealiseerd;
- j. in afwijking van het bepaalde onder f zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.

### 21.2.4 *Recreatiewoning en bed & breakfast-accommodatie*

Voor het bouwen van een recreatiewoning en een bed & breakfast-accommodatie gelden de navolgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning telt mee met de berekening van de in 21.2.3 genoemde oppervlakten;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande hoogten.

### 21.2.5 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 21.2.3 sub f mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen 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.

### 21.2.6 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 21.2.3 sub f mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen 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, zoals een erfafscheiding;
- d. in lid 21.2.3 opgenomen oppervlakenorm en bebouwingspercentage onverminderd van kracht blijven.

### 21.2.7 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde 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. erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel, maximaal 2 m bedragen;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, indien bij een woning de aanduiding 'gevellijn' is opgenomen, 2 m bedragen op ten minste 1 m achter (het verlengde van) de in de gevellijn gesitueerde gevel van de woning;
  3. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
  4. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
  5. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

## 21.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 21.2, op gronden met de hoofdfunctie '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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan en met dien verstande dat, bij de aanduiding 'cultuurhistorie' uitdrukkelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorisch

waardevolle bebouwing en een advies moeten worden ingewonnen bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

#### **21.4 Afwijken van de bouwregels**

Naast de hieronder opgenomen afwijkingen, zijn ook de afwijkingen in artikel 44.2.2, 44.2.3 en 44.2.4 van toepassing.

##### *21.4.1 Bouwhoogte overkapping*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.6 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent.

##### *21.4.2 Bouwen voor de voorgevel*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.3 sub f voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel of op minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel. Dit onder de voorwaarde dat dit noodzakelijk is ten behoeve van de bescherming van het aanwezige monument of de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' en gebaseerd is op het advies van de stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige.

##### *21.4.3 Bijbehorende bouwwerken bij 'VAB-woningen'*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.3 sub b voor het uitbreiden van bestaande of bouwen van bijbehorende bouwwerken tot maximaal 100 m<sup>2</sup>. Dit onder de voorwaarde dat voor elke m<sup>2</sup> te realiseren bijbehorend bouwwerk 2 m<sup>2</sup> (voormalig) agrarische bebouwing gesloopt wordt.

##### *21.4.4 Saneringsregeling bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.3 voor het bouwen van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken in ruil voor de sloop van bestaande bijbehorende bouwwerken. Dit onder de voorwaarde, dat de gezamenlijke oppervlakte van de nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de te saneren bouwwerken, met een maximum van 200 m<sup>2</sup>.

##### *21.4.5 Bouwwerk op erf monument*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.1 voor het realiseren van één vergunningplichtig bouwwerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - één bouwwerk toegestaan' en onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 6 m bedraagt;
- d. de oppervlakte van dit bouwwerk in mindering wordt gebracht op de `toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken van 100 m<sup>2</sup> per woning (lid 21.2.3 onder a);
- e. vooraf een advies van een monumentendeskundige van de commissie welstand en monumenten wordt ingewonnen;
- f. het bouwwerk als volgt wordt gerealiseerd:
  1. het bouwwerk moet een traditionele vormgeving hebben (zadeldak of kapschuurmodel);
  2. het bouwwerk moet in traditionele materiaal worden uitgevoerd, bijvoorbeeld oranje keramische pannen en houten gevelbekleding (donker hout, potdekselwerk);
  3. het erfgedeelte van het woonperceel Gaanderenseweg 381, voorzien van de aanduiding

'bebouwing uitgesloten', mag na de realisatie van het bouwwerk maximaal 10% verhard zijn, bij voorkeur met grasbeton tegels of vergelijkbare halfverharding, een en ander zoals beschreven in het als bijlage bij de gebiedsregels gevoegd advies van het Gelders Genootschap van 5 april 2019, referentie 2019-022-ww, (bijlage 37 van de regels).

#### *21.4.6 Aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.3 sub c voor de realisatie van één of meer aangebouwde of vrijstaande bijbehorende bouwwerken onder de voorwaarden dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken (in- en uitpandig) maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning mag bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het hoofdfunctievlak mag worden bebouwd;
- b. de bijbehorende bouwwerken uitsluitend vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van de bouwwerken maximaal 3 m mag 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;
- d. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- e. er wordt voldaan aan het 'boerenerfprincipe', waarbij door de bijbehorende terreininrichting een compact ensemble van gebouwen ontstaat, van een hoofdgebouw met bijbehorende gebouwen. De gebouwen en bijbehorende bouwwerken hebben door positionering en uitstraling een duidelijke onderlinge relatie;
- f. vooraf advies wordt ingewonnen bij een stedenbouwkundige.

### **21.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *21.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep of een escortbedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep mag niet meer dan 40 % van de som van de vloeroppervlakte van de woning én de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt, waarbij de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m<sup>2</sup> mag zijn in deze som;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste bouwperceelsgrens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen in aangebouwde en inpandige bijbehorende bouwwerken' minimaal 8 m bedraagt;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 6;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. 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 bedrijf of beroep aan huis;

- i. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- j. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- l. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- m. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- n. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- o. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep óf in de woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag plaats vinden óf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning mag plaats vinden.

#### *21.5.2 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

#### *21.5.3 Wonen in aangebouwde en inpandige bijbehorende bouwwerken*

- a. Aangebouwde bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - aangebouwd en inpandig' mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarden dat:
  - 1. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
  - 2. uitsluitend leden van de huishouding mogen wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- b. De begane grond van inpandige bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - aangebouwd en inpandig' mogen worden gebruikt voor de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarden dat:
  - 1. de afstand tussen dat bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
  - 2. uitsluitend leden van de huishouding mogen wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

#### *21.5.4 Voorwaardelijke verplichting Doesburgseweg 34 Wehl*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het terrein, behorend bij de woning in de bestaande bebouwing met de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' en bij de woning Doesburgseweg 34, de landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfplan van GMA ontwerp d.d. 21-08-2013, laatst gewijzigd d.d. 02-02-2014, met de daarbij behorende toelichting 'Toelichting Erfplan' van GMA ontwerp, bijlage 38 bij de regels.

#### *21.5.5 Voorwaardelijke verplichting Heikantseweg 4 Wehl*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet een landschappelijke inpassing worden gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtings- en beplantingsplan van het 'Erfbeplantingsplan Heikantseweg 4, Wehl', van Ecogroen advies d.d. 10 januari 2011 nummer 09-119B dat als bijlage 39 is bijgevoegd bij deze verordening.



#### *21.5.6 Voorwaardelijke verplichting Hogenslagweg 5 Doetinchem*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het terrein behorend bij Hogenslagweg 5 met de aanduiding 'natuurontwikkelingsgebied' (kadastrale percelen ambt Doetinchem, sectie C nummers 1005 en 3570), de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het natuurinrichtings- en beheerplan, verwerkt in paragraaf 2.2.3 van de ruimtelijke onderbouwing van Buro Omgeving, d.d. 6 mei 2014, bijlage 40 bij de regels.

#### *21.5.7 Voorwaardelijke verplichting Peppelmansdijk 1 - 3 Gaanderen*

Indien en zodra de gronden in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet op het terrein bij Peppelmansdijk 1 - 3 de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig het beplantingsplan 'Erfttransformatie Peppelmansdijk 3 7011 JN Gaanderen' van Architectengroep Gelderland van 230 12-2009 (werknummer 0812), bijlage 41 van de regels.

#### *21.5.8 Voorwaardelijke verplichting Bezelhorstweg 31c Doetinchem*

Binnen twee jaar na realisatie van een woning en bijbehorende bouwwerken in de bestaande bebouwing aan de Bezelhorstweg 31C te Doetinchem moet:

- a. de landschappelijke inpassing zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan van Buro Hoogstraat d.d. 21-02-2013, projectnummer QHW00112, bijlage 42 bij de regels en
- b. de inrichting van het erf zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig de inrichtingsschets 'Inrichting erf' van Hoveniersbedrijf De Bosboom, bijlage 43 bij de regels.

#### *21.5.9 Voorwaardelijke verplichting De Gaarde 345 en 347 Doetinchem*

- a. Indien en zodra de gronden tussen De Gaarde 345 en 347 geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie, moet binnen twee jaar na de start van de ingebruikname:
  1. de landschappelijke inpassing ter plaatse van het perceel ten noordoosten van De Gaarde 345 worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan 'Plan voor bebouwing en landschappelijke inpassing van het perceel naast de Gaarde 345 te Doetinchem' van In het Groen d.d. 24 februari 2014 (laatst gewijzigd 25 februari 2014), dat als bijlage 44 is bijgevoegd;
  2. de landschappelijke inpassing ter plaatse van het perceel Broekstraat 15 worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan 'Landschap-Erfplan functieverandering' d.d. 23 mei 2011, dat als bijlage 45 is bijgevoegd ;
  3. de natuurontwikkeling ter plaatse van het perceel ten zuidoosten van De Gaarde 345 (kadastraal bekend als Ambt Doetinchem, sectie Z nummer 223) worden gerealiseerd en in stand gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan 'Natuurontwikkeling aan De Gaarde' d.d. 10 oktober 2012, dat als bijlage 46 is bijgevoegd.
- b. Wonen in de woningen tussen De Gaarde 345 en 347 is slechts toegestaan indien de woningen worden gerealiseerd overeenkomstig de opgesomde kenmerken in de bouwplanomschrijving 'Woningbouw De Gaarde tussen 345 en 347', dat als bijlage 47 is bijgevoegd.

#### *21.5.10 Voorwaardelijke verplichting Gaanderenseweg 381 Doetinchem*

De nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 1' mag slechts worden gerealiseerd onder de volgende voorwaarden:

- a. een eenheid vormen met het bestaande cultuurhistorisch waardevolle ensemble (voormalige boerderij en schuur);

- b. verwant zijn aan de bestaande monumentale schuur, zadeldak en eenvoudige kap;
- c. aansluiten bij het gebouwtype agrarische schuur;
- d. een kleinschalig karakter hebben en een eenvoudige uitstraling;
- e. in of nabij de nieuwe woning moeten op twee verschillende windrichtingen minimaal twee verblijfplaatsen voor vleermuizen worden gerealiseerd en in stand gehouden in de vorm van:
  - a; ruimten achter betimmering of in de spouwmuur van de nieuwe woning of,
  - b; vleermuiskasten aan bomen of op palen in de groenvoorziening op het erf van de nieuwe woning.

een en ander zoals weergegeven in bijlage 48 van de regels (ruimtelijke onderbouwing Gaanderenseweg 381 van 17 januari 2018) en bijlage 49 ( de notitie Verblijfplaatsen Vleermuizen Gaanderenseweg 381 van 24 april 2019) is weergegeven.

#### *21.5.11 Voorwaardelijke verplichting Lubberslaan 18a Doetinchem*

- a. Binnen één jaar na realisatie van de hoofdfunctie 'Wonen' aan Lubberslaan 18a te Doetinchem dient de beplanting conform het inrichtingsplan Bijlage 50 van Oostzee Stedenbouw van 10 oktober 2019 te zijn aangebracht en in stand te worden gehouden.
- b. Binnen één jaar na realisatie van de hoofdfunctie 'Wonen' op het perceel Lubberslaan 18a dient alle bebouwing en opslag in de hoofdfunctie 'Bos' verwijderd te zijn. Het gaat om 1. houtopslag van circa 70 m<sup>2</sup>, 2. houtopslag van circa 8,75 m<sup>2</sup> en 3. schuurtje van circa 20 m<sup>2</sup>, een en ander zoals beschreven in Bijlage 34 van de regels.

#### *21.5.12 Voorwaardelijke verplichting Tuinstraat 6 Gaanderen*

Indien en zodra de gronden aan Tuinstraat 6 te Gaanderen geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet de landschappelijke inpassing worden gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan Tuinstraat 6 te Gaanderen, Natuurbank Overijssel, d.d. 07 november 2016, projectnummer 814B, versie 1.0, status definitief, dat als bijlage 29 is bijgevoegd bij dit plan.

#### *21.5.13 Voorwaardelijke verplichting Oud Kilderseweg naast 49*

Indien en zodra de gronden aan Oud Kilderseweg naast 49 geheel of gedeeltelijk in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie moet de landschappelijke inpassing in stand worden gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan dat als bijlage 30 is bijgevoegd bij dit plan.

## **21.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Naast de hieronder genoemde afwijkingsmogelijkheid, zijn ook de afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing.

### *21.6.1 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.5.1 onder c en lid 21.5.3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen in aangebouwde en inpandige bijbehorende bouwwerken' voor de het gebruik van een aangebouwd bijbehorende 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 hoofdfunctie rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **21.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

### *21.7.1 Verbod*

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

### *21.7.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 21.7.1 is niet van toepassing op:

- a. werkzaamheden die:
  - 1. al in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van de verordening;
  - 2. het normale onderhoud betreffen;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een al verleende vergunning of aanschrijving van burgemeester en wethouders;
- b. gebouwen die als gevolg van een calamiteit verloren zijn gegaan;
- c. gebouwen voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij uit het onderzoek, dat aanleiding was voor het opnemen van de aanduiding, blijkt dat het betreffende bouwwerk geen cultuurhistorische waarde heeft;
- d. bouwwerken waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist (vergunningvrije bouwwerken).

### *21.7.3 Beoordelingscriteria*

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.7.1 wordt slechts verleend als:

- a. de bestaande architectonische, cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit niet worden aangetast;
- b. op basis van technische en economische overwegingen de instandhouding van het bouwwerk redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- c. als het bevoegd gezag voornemens is om de omgevingsvergunning te verlenen op basis van het gestelde in sub a, wordt een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige om advies gevraagd.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 21.7.1 wordt, als sprake is van de aanduiding 'cultuurhistorie', slechts verleend als ook:

- d. de karakteristieke aard en het beeldbepalende aanzicht van het hoofdgebouw of bijgebouw in relatie tot het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft;
- e. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken; en waarbij door sloop daarvan de karakteristieke hoofdvorm en het beeldbepalend aanzicht van het cultuurhistorisch waardevolle ensemble behouden blijft.

## **Artikel22 Wonen - 1**

### **22.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in de vorm van één vrijstaande woning, met een bijbehorende praktijkruimte;
  - b. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
  - c. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning;
  - d. tuinen en erven;
  - e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **22.2 Bouwregels**

#### *22.2.1 Algemeen*

Op de in lid 22.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Wonen - 1' worden gebouwd.

#### *22.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie van de woning met praktijkruimte is alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de woning en de praktijkruimte moeten in één gebouw gerealiseerd worden;
- c. de inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> zijn, waarbij het deel van het hoofdgebouw waarin de praktijkruimte zit niet meegerekend moet worden;
- d. de oppervlakte van de praktijkruimte mag maximaal 144 m<sup>2</sup> zijn, waarbij het deel van het hoofdgebouw waarin de woning zit niet meegerekend moet worden;
- e. de goot- en bouwhoogte alsmede de dakhelling mag niet meer bedragen dan de maten aangegeven met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum dakhelling (graden)'.

#### *22.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een woning gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning bedragen;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen alleen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd;
- c. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen.

#### *22.2.4 Erkers en toegangspartijen*

In afwijking van het bepaalde in lid 22.2.3 sub b mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen 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 verdiepingsvloer 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.

### 22.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 22.2.3 sub b mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen 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,
- c. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- d. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk, zoals een erfafscheiding;
- e. in lid 22.2.3 opgenomen oppervlakenorm onverminderd van kracht blijven.

### 22.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde 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. erf- en terreinafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevel, maximaal 2 m bedragen;
  2. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
  3. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
  4. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

## 22.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 22.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Wonen - 1' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

## 22.4 Afwijken van de bouwregels

### 22.4.1 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 22.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent.

## 22.5 Specifieke gebruiksregels

### 22.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep, niet zijnde de praktijkruimte als bedoeld in lid 22.1 onder a, of een escortbedrijf, onder de voorwaarde dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep mag niet meer dan 40 % van de som van de vloeroppervlakte van de woning én de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt, waarbij de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m<sup>2</sup> mag zijn in deze som;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- d. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in bijlage 6;
- f. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- 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 bedrijf of beroep aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- l. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- m. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep;
- n. de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep óf in de woning met aangebouwde bijbehorende bouwwerken mag plaats vinden óf in vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij de woning mag plaats vinden;
- o. er geen onevenredige aantasting mag plaats vinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 22.5.2 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### *22.5.3 Voorwaardelijke verplichtingen Ringweg 4a Wehl*

Indien en zodra de gronden behorend bij Ringweg 4a in gebruik zijn genomen overeenkomstig de hoofdfunctie, moet de landschappelijke inrichting zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden overeenkomstig het rapport 'Landschappelijke inpassing Ringweg 4a, Wehl' van buro Waalbrug uit Gaanderen d.d. mei 2015, nummer W-15026 aangevuld met rapport 'Landschapselementen & Beplantingsplan Ringweg 4a Wehl' van Heggen Buro voor Landschapsbeheer d.d. 27 januari 2015, beide opgenomen in bijlage 35 van de regels.

### *22.5.4 Milieuzone - geurzone*

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'milieuzone - geurzone' zijn geen geurgevoelige objecten toegestaan.

## **Artikel23 Wonen - Landgoed**

### **23.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- c. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning;
- d. tuinen en erven;
- e. nutsvoorzieningen;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **23.2 Bouwregels**

#### *23.2.1 Algemeen*

Op de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Wonen - Landgoed' worden gebouwd.

#### *23.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen het hoofdfunctievlak;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' en 'maximum volume (m<sup>3</sup>)' gelden de weergegeven maten;
- c. per hoofdfunctievlak is maximaal 1 woning toegestaan.

#### *23.2.3 Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouwen' mag de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken niet meer bedragen dat de aangegeven oppervlakte;
- b. 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;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder d geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' de daar weergegeven maat.

#### *23.2.4 Erkers en toegangspartijen*

Aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen 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.

#### *23.2.5 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. antenedragers inclusief antenedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

### **23.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 23.2, op gronden met de hoofdfunctie 'Wonen - Landgoed' 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;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

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

### **23.4 Afwijken van de bouwregels**

De afwijking in artikel 44.2.4 is van toepassing.

### **23.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *23.5.1 Voorwaardelijke verplichting*

Bij de realisatie van de woning(en) en bijbehorende bouwwerken moet ook het bijbehorende landgoed worden gerealiseerd en in stand worden gehouden, inclusief de inpassing van de woning(en) in de omgeving, overeenkomstig de aan het betreffende nieuwe landgoed ten grondslag liggende anterieure overeenkomst. De gronden die bij het landgoed horen zijn hierbij voorzien van de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Landgoed'.

#### *23.5.2 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken, mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep of een escortbedrijf, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in lid 21.5.1 van de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### *23.5.3 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 12), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **23.6 Afwijken van de gebruiksregels**

De afwijkingsmogelijkheden in artikel 44.3 zijn van toepassing.

## **Artikel24 Leiding- Gas**

### **24.1 Hoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding;
- b. een vrijwaringszone aan weerszijden van de hoge druk aardgastransportleiding;

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de hoofdfunctie 'Leiding - Gas' met een andere op deze gronden rustende hoofdfunctie, de regels van de hoofdfunctie 'Leiding - Gas' vóór de regels van de andere hoofdfunctie gaan.

### **24.2 Bouwregels**

#### *24.2.1 Algemeen*

Op de in lid 24.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de hoofdfunctie 'Leiding - Gas' worden gebouwd.

#### *24.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

### **24.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *24.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende hoofdfunctie(s)*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1 en 24.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende hoofdfunctie(s), onder voorwaarden dat:

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de aanleg, het functioneren, het onderhoud en de instandhouding van de hoge druk aardgas transportleiding;
- b. de veiligheid van de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
- c. vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

### **24.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *24.4.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de dubbelhoofdfunctie 'Leiding - Gas' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

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

- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### 24.4.2 *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 de verordening;
  2. mogen worden uitgevoerd op basis van een reeds verleende
    - omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
    - omgevingsvergunning voor het kappen; of
    - ontgrondingsvergunning.

#### 24.4.3 *Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel25 Leiding- Hoogspanningsverbinding**

### **25.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding;
- b. een vrijwaringszone aan weerszijden van de bovengrondse hoogspanningsverbinding;

en bij de dubbelhoofdfuncie behorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de dubbelhoofdfuncie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' met een andere op deze gronden rustende hoofdfuncie, de regels van de dubbelhoofdfuncie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' vóór de regels van de andere hoofdfuncie gaan.

### **25.2 Bouwregels**

#### *25.2.1 Algemeen*

Op de in lid 25.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de dubbelhoofdfuncie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd.

#### *25.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast maximaal 45 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken maximaal 2,5 m mag bedragen;
- c. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

### **25.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *25.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende hoofdfuncie(s)*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.1 en 25.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), onder voorwaarden dat:

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

### **25.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *25.4.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de dubbelhoofdfuncie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

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

- g. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- h. het permanent opslaan van goederen.

#### *25.4.2 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 de verordening;
  - 2. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn meegewogen.

#### *25.4.3 Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel 26 Leiding- Hoogspanningsverplichting 50 kV**

### **26.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverplichting 50 kV' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse 50 kV-hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. toegangswegen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **26.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de hoogspanningsverbinding die voldoen aan de volgende criteria:
  1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 50 kV' zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 4 m.
- b. bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende, hoofdfuncie(s) zijn, in afwijking van de voor de betrokken hoofdfuncie geldende (bouw)regels, niet toegestaan.

### **26.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.2 onder b en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere aan de gronden toegekende hoofdfuncie(s), mits:

- a. de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad;
- b. vooraf de leidingbeheerder (Liander) gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

### **26.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden**

#### *26.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelhoofdfuncie 'Leiding - Hoogspanningsverplichting 50 kV' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. diepploegen;
- d. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- f. het uitvoeren van grondbewerkingen in de vorm van afgraven en ophogen;
- g. het aanleggen, verruimen of dempen van wateren;
- h. het uitvoeren van activiteiten met en/of opslag van stoffen die bij of krachtens het bepaalde in

hoofdstuk 9 van de Wet milieubeheer aangeduid zijn als milieu gevaarlijk of één of meer van de volgende eigenschappen hebben: ontplofbaar, oxiderend, (zeer) licht ontvlambaar, (zeer) giftig, bijtend, irriterend of schadelijk.

#### 26.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 26.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. verband houden met de aanleg van de desbetreffende ondergrondse 50 kV-hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer van de hoogspanningsverbinding en de belemmeringenstrook als ook het normaal onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende hoofdfunctie(s) is toegestaan;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan en in overeenstemming zijn met de op dat moment geldende toepasselijke regelgeving dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

#### 26.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 26.4.1 wordt pas verleend, als:

- a. is aangetoond dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding;

vooraf de leidingbeheerder (Liander) gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

## **Artikel 27 Leiding- Hoogspanningsverbinding 150 kV ondergronds**

### **27.1 Dubbelhoofd functieomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150 kV ondergronds' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofd functie(s), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding met de daarbij behorende belemmeringenstrook;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. toegangswegen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **27.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- b. ten behoeve van de andere aan deze gronden toegekende hoofd functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken hoofd functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **27.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 27.2 onder b en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere aan de gronden toegekende hoofd functie(s), mits:

- a. de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad;
- b. vooraf de leidingbeheerder van de desbetreffende hoogspanningsverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

### **27.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *27.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelhoofd functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150 kV ondergronds' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen;
- b. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. diepploegen;
- d. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- f. het uitvoeren van groundbewerkingen in de vorm van afgraven en ophogen;



- g. het aanleggen, verruimen of dempen van wateren;
- h. het uitvoeren van activiteiten met en/of opslag van stoffen die bij of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 9 van de Wet milieubeheer aangeduid zijn als milieu gevaarlijk of één of meer van de volgende eigenschappen hebben: ontplofbaar, oxiderend, (zeer) licht ontvlambaar, (zeer) giftig, bijtend, irriterend of schadelijk.

#### *27.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 27.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. verband houden met de aanleg van de desbetreffende ondergrondse 150 kV-hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer van de hoogspanningsverbinding en de belemmeringsstrook als ook het normaal onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende hoofdfunctie(s) is toegestaan;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening en in overeenstemming zijn met de op dat moment geldende toepasselijke regelgeving dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

#### *27.4.3 Voorwaarden*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 27.4.1 wordt pas verleend, indien:

- a. is aangetoond dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding. Bij die afweging wordt de diepte waarop de kabel ligt mede betrokken;
- b. vooraf de leidingbeheerder van de desbetreffende hoogspanningsverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

## **Artikel 28 Leiding- Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380 kV**

### **28.1 Dubbelhoofd functieomschrijving**

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380 kV' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofd functie(s), mede bestemd voor:

- a. een gecombineerde bovengrondse 150 kV / 380 kV-hoogspanningsverbinding dan wel een bovengrondse 380 kV hoogspanningsverbinding, beide met masten van het type Wintrack, met de daarbij behorende belemmeringstrook;
- b. andere bouwwerken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. toegangswegen;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **28.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd ten behoeve van de hoogspanningsverbinding die voldoen aan de volgende criteria:
  1. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast (waaronder mede begrepen jukken) mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
  2. de veldlengte tussen twee mastlocaties bedraagt minimaal 300 meter en maximaal 450 meter;
  3. de lijnen tussen twee hoogspanningsmasten dienen te zijn voorzien van varkenskrullen;
  4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, mag ten hoogste 3 meter bedragen;
  5. uit een rapport met de weergave van de berekende specifieke magneetveldzone conform de handreiking blijkt dat na ingebruikname van de hoogspanningsverbinding er geen gevoelige hoofd functie(s) zijn gelegen binnen de specifieke magneetveldzone anders dan de gevoelige hoofd functie(s) die zijn opgenomen in bijlage 51 bij deze regels;
  6. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - technische specificaties' mogen hoogspanningsmasten waarvan de bouwhoogte groter is dan de valafstand tot enige gasleiding waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, alleen worden opgericht indien er zodanige bouwmaterialen worden gebruikt en/of zodanige andere maatregelen worden getroffen, dat wordt voldaan aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'minimum hoogteligging vlak (m)' dient de minimale doorvaarthoogte ten minste de aangegeven hoogte te bedragen;
- c. ten behoeve van de andere aan deze gronden toegekende hoofd functie(s) mag - met inachtneming van de voor de betrokken hoofd functie(s) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en hoogte niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **28.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 28.2 onder c en toestaan dat wordt gebouwd overeenkomstig de andere aan de gronden toegekende hoofd functie(s), mits:

- a. de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad;

- b. vooraf de leidingbeheerder van de desbetreffende hoogspanningsverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen, dan wel zoveel eerder als het advies is uitgebracht.

## **28.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *28.4.1 Verbod*

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelhoofd functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380 kV' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur van 2,5 meter of hoger;
- b. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting en bomen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. diepploegen;
- e. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- f. het verrichten van grondroeractiviteiten anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- g. het uitvoeren van groundbewerkingen in de vorm van afgraven en ophogen;
- h. het aanleggen, verruimen of dempen van wateren;
- i. het permanent opslaan van goederen of stoffen hoger dan 2,5 meter;
- j. het uitvoeren van activiteiten met en/of opslag van stoffen die bij of krachtens het bepaalde in hoofdstuk 9 van de Wet milieubeheer aangeduid zijn als milieu-gevaarlijk of één of meer van de volgende eigenschappen hebben: ontplofbaar, oxiderend, (zeer) licht ontvlambaar, (zeer) giftig, bijtend, irriterend of schadelijk.

### *28.4.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in 28.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. verband houden met de aanleg van de desbetreffende bovengrondse gecombineerde 150/380 kV-hoogspanningsverbinding of 380 kV-hoogspanningsverbinding en de daarbij horende voorzieningen;
- b. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer van de hoogspanningsverbinding en de belemmeringenstrook als ook het normaal onderhoud en beheer hetgeen krachtens de onderliggende hoofd functie(s) is toegestaan;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening en in overeenstemming zijn met de op dat moment geldende toepasselijke regelgeving dan wel mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

### *28.4.3 Voorwaarden*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden als bedoeld in 28.4.1 wordt pas verleend, indien:

- a. is aangetoond dat de desbetreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding;
- b. vooraf de leidingbeheerder van de desbetreffende hoogspanningsverbinding gedurende drie weken in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen omtrent de beoordeling bedoeld onder a, alsmede over de beperkingen en voorschriften die gesteld dienen te worden ter bescherming van de daar genoemde belangen, dan wel zoveel eerder als het advies is

uitgebracht.

## **Artikel29 Leiding- Riool**

### **29.1 Dubbelhoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofdfunctie(s), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een rioolwatertransportleiding;
- b. een vrijwaringszone aan weerszijden van de rioolwatertransportleiding;

en bij de dubbelhoofdfunctie behorende bouwwerken voorzieningen, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de dubbelhoofdfunctie 'Leiding - Riool' met een andere op deze gronden rustende hoofdfunctie, de regels van de dubbelhoofdfunctie 'Leiding - Riool' vóór de regels van de andere hoofdfunctie gaan.

### **29.2 Bouwregels**

#### *29.2.1 Algemeen*

Op de in lid 29.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de dubbelhoofdfunctie 'Leiding - Riool' worden gebouwd.

#### *29.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 4 m mag bedragen;
- b. het bouwen van overkappingen niet is toegestaan.

### **29.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *29.3.1 Bouwen t.b.v. andere voorkomende hoofdfunctie(s)*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 29.1 en 29.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende hoofdfunctie(s), onder voorwaarden dat:

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

### **29.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *29.4.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de dubbelhoofdfunctie 'Leiding - Riool' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

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

daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### *29.4.2 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 de verordening;
  2. mogen worden uitgevoerd op basis van een vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn meegewogen.

#### *29.4.3 Voorwaarden*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de leidingbeheerder.

## **Artikel30 Waarde- Archeologie**

### **30.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

### **30.2 Bouwregels**

#### *30.2.1 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 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 het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

#### *30.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 30.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

#### *30.2.3 Bouwen voor andere voorkomende hoofdfuncie(s)*

Het bepaalde in lid 30.2.1 sub a geldt niet als:

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

### **30.3 Nadere eisen**

Het bevoegde gezag kan, met inachtneming van het bepaalde in lid 30.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- 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.

### **30.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *30.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden om zonder 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;
- b. grondwerkzaamheden, 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 oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (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.

#### *30.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 30.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. 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;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van de verordening een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

#### *30.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 30.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:



- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag 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 naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

#### *30.4.4 Voorschriften*

- a. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
  - 1. 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;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 3. 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;
  - 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;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 30.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **Artikel31 Waarde- Archeologischeverwachting1**

### **31.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **31.2 Bouwregels**

#### *31.2.1 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 m<sup>2</sup> 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 waarden 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 voor een archeologische 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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

#### *31.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 31.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

#### *31.2.3 Geen archeologisch rapport*

Het bepaalde onder lid 31.2.1 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 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt genut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### **31.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 31.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- 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.

### **31.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *31.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 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;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>, waartoe wordt 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 (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 heilwerken 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.

#### *31.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder lid 31.4.1 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 het van kracht worden van de verordening een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

#### *31.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder 31.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de

- aanvraag voor 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. In dien 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, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

#### *31.4.4 Voorschriften*

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waaronder (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologische 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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 31.4.1 wint het advies in bij een archeologische deskundige.

## **Artikel32 Waarde- Archeologischeverwachting2**

### **32.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **32.2 Bouwregels**

#### *32.2.1 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 m<sup>2</sup> 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 voorwaarden 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 archeologische 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 als 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.

#### *32.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 32.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

#### *32.2.3 Geen archeologisch rapport*

Het bepaalde onder lid 32.2.1 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 m<sup>2</sup> 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.

### **32.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 32.2, 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.

### **32.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *32.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 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;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>, 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 oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (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.

#### *32.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 32.4.1 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 het van kracht worden van de verordening een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

#### *32.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 32.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning moet 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, moet 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 afdoende is vastgesteld.

#### 32.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
  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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  3. 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;
  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;
- b. voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 32.4.1 wint het advies in bij een archeologische deskundige.

## **Artikel33 Waarde- Archeologischeverwachting3**

### **33.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **33.2 Bouwregels**

#### *33.2.1 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 1000 m<sup>2</sup> 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 voorwaarden 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 archeologische 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 als 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.

#### *33.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 33.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologische deskundige.

#### *33.2.3 Geen archeologisch rapport*

Het bepaalde onder lid 33.2.1 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 1000 m<sup>2</sup> 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.

### **33.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 33.2, 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.

### **33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *33.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 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;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1000 m<sup>2</sup> 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 oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (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.

#### *33.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het onder lid 33.4.1 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 het van kracht worden van de verordening een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

#### *33.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de onder lid 33.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor 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 afdoende is vastgesteld.

#### 33.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder;
  - 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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel gericht zijn;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 3. 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;
  - 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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 33.4.1 wint het advies in bij een archeologische deskundige.

## **Artikel34 Waarde- Archeologischeverwachting4**

### **34.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologisch waarden in de bodem.

### **34.2 Bouwregels**

#### *34.2.1 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 5.000 m<sup>2</sup> 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 waarden 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; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige;
  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 als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, wat is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

#### *34.2.2 Advies archeologisch deskundige*

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 34.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

#### *34.2.3 Geen archeologisch rapport*

Het bepaalde onder lid 34.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### **34.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 34.2, 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 inde grond ('in situ') te behouden.

#### **34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *34.4.1 Vergunningplicht*

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 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;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> waartoe wordt 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 oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven (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 aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### *34.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 34.4.1 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 het van kracht worden van de verordening een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- e. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 gelden.

##### *34.4.3 Beoordelingscriteria*

Ten aanzien van de in lid 34.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan alleen worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet 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.

#### 34.4.4 Voorschriften

- a. Het bevoegd gezag kan aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
  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 het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dat 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 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;
  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.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 34.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel35 Waarde- Ecologie**

### **35.1 Dubbelhoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende hoofdfunctie(s), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Ecologie' met een andere op deze gronden rustende hoofdfunctie, de regels van de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Ecologie' vóór de regels van de andere hoofdfunctie gaan.

### **35.2 Bouwregels**

#### *35.2.1 Kwekerijen*

In afwijking van het bepaalde in de andere ter plaatse voorkomende hoofdfunctie(s) geldt dat ter plaatse van de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Ecologie' geen kwekerijen zijn toegelaten.

#### *35.2.2 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende hoofdfunctie(s)*

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

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de aanwezige flora en fauna in het gebied;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het flora- en faunabeleid;
- c. in aanvulling op sub b kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

### **35.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *35.3.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Ecologie' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- d. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
- e. diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, vanaf een diepte van 0,3 m;
- f. het scheuren van grasland;
- g. het aanbrengen, dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- h. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- i. het verrichten van exploitatieboringen en seismologisch onderzoek;
- j. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

- k. het uitvoeren van heiwerken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

### 35.3.2 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. op basis van een natuurwaardenonderzoek is aangetoond dat eventueel aanwezige ecologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast danwel bij besluit van de bevoegde minister vrijstelling van afwijking van de Flora- en faunawet is verleend; of
- c. het werken en werkzaamheden betreft die:
  - 1. binnen de hoofdfuncties 'Agrarisch'en 'Agrarisch met waarden' binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
  - 2. binnen de hoofdfuncties 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport', 'Wonen'en 'Wonen - Landgoed' binnen een hoofdfunctievlak worden uitgevoerd;
  - 3. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening;
  - 4. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

### 35.3.3 *Advies deskundige*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het flora -en faunabeleid. In aanvulling op het hiervoor gestelde kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

### 35.3.4 *Voorwaarden*

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

## **Artikel36 Waarde- Landgoed**

### **36.1 Dubbelhoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop voorkomende hoofdfunctie(s), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van het landgoed met de ter plaatse voorkomende cultuurhistorische en landschappelijke waarden, waaronder:

- a. de paden-, lanen- en groenstructuur;
- b. cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. waterpartijen, en;
- d. bijzondere landschappelijke elementen;

met dien verstande dat in geval van strijdigheid de regels van de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Landgoed' vóór de regels van de andere hoofdfunctie gaan.

### **36.2 Bouwregels**

#### *36.2.1 Algemeen*

Op de in lid 36.1 aangewezen gronden zijn bouwwerken toegelaten overeenkomstig de regels van de andere ter plaatse voorkomende hoofdfunctie(s), tenzij sprake is van strijdigheid met artikel 36.1.

### **36.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *36.3.1 Bouwen buiten bouwvlakken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.2.1 voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken buiten een bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. sprake is van een niet voor bewoning bestemd bouwwerk, die behoort tot het landgoed, zoals een koetshuis, prieel of orangerie;
- b. het bouwwerk aansluit en bijdraagt aan de cultuurhistorische én landschappelijke waarden van het landgoed, als bedoeld in 36.1;
- c. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 8 m bedragen;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- g. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

### **36.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *36.4.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Landgoed' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen en/of het vellen of rooien van beplantingen;
- c. het aanleggen en/of het dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. het verlagen van en/of het graven in de bodem en het afgraven, ophogen en/of egaliseren van



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

#### 36.4.2 *Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

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

#### 36.4.3 *Advies deskundige*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid.

#### 36.4.4 *Voorwaarden*

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

## **Artikel37 Waarde- Natuur**

### **37.1 Dubbelhoofdfunctieomschrijving**

De voor 'Waarde - Natuur' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop voorkomende hoofdfunctie(s), mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de vochtgebonden natuurwaarden, met dien verstande dat in geval van strijdigheid de regels van de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Natuur' vóór de regels van de andere hoofdfunctie gaan. Voor de hoofdfunctie 'Wonen' is deze dubbelhoofdfunctie niet van toepassing, ondanks het voorkomen van de dubbelhoofdfunctie op deze hoofdfunctie.

### **37.2 Bouwregels**

#### *37.2.1 Algemeen*

Op de in lid 37.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde voor terreinafscheiding worden gebouwd.

#### *37.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

#### *37.2.3 Kwekerijen*

In afwijking van het bepaalde in de andere ter plaatse voorkomende hoofdfunctie(s) geldt dat ter plaatse van de dubbelhoofdfunctie 'Waarde - Natuur' geen kwekerijen zijn toegelaten.

#### *37.2.4 Bouwen ten behoeve van andere voorkomende hoofdfunctie(s)*

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

- a. het bouwwerk geen belemmering vormt voor de bescherming en de instandhouding van de vochtgebonden natuurlijke waarden in het gebied;
- b. vooraf advies is ingewonnen bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het natuur- en waterbeleid;
- c. in aanvulling op sub b kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

### **37.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *37.3.1 Kwekerijen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 37.2.3 voor het realiseren van kwekerijen, onder voorwaarden dat:

- a. de noodzaak van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de aanwezigheid en het kwaliteit van flora en fauna en de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden niet onevenredig worden aangetast;
- c. advies wordt ingewonnen bij een deskundige op het gebied van flora en fauna omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de flora en fauna en de aangrenzende voor verdroging gevoelige natuur- en moerasgebieden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld;
- d. in aanvulling op sub c kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

## **37.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### *37.4.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning op gronden met de dubbelhoofd functie 'Waarde - Natuur' de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

- a. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen;
- c. werken of werkzaamheden die wijziging van de waterhuishouding of waterstand beogen of tot gevolg hebben, zoals uitdiepen of draineren;
- d. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden);
- e. diepploegen, dat wil zeggen het extra diep omploegen van de gronden waarbij de kruidlaag volledig wordt omgeploegd, vanaf een diepte van 0,3 m;
- f. het scheuren van grasland;
- g. het aanbrengen, dan wel wijzigen van drainagesystemen;
- h. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet;
- i. het verrichten van exploitatieboringen en seismologisch onderzoek.

### *37.4.2 Uitzonderingen*

Geen omgevingsvergunning is vereist, als:

- a. de werken c.q. werkzaamheden het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhoudswerkzaamheden aan en vervangingswerkzaamheden van verhardingen, beplantingen en (tracés van) kabels en leidingen;
- b. door de werken c.q. werkzaamheden of door direct of indirect te verwachten gevolgen daarvan de natuurlijke en/of waterhuishoudkundige waarden, maar ook de kwaliteit, de waterstand en de stroming van het oppervlakte- en grondwater niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en de waterbeheerder daaromtrent is gehoord; of
- c. het werken en werkzaamheden betreft die:
  1. binnen de hoofdfuncties 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
  2. binnen de hoofdfuncties 'Bedrijf', 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor', 'Maatschappelijk', 'Recreatie', 'Sport', 'Wonen' en 'Wonen - Landgoed' binnen een hoofdfuncievlak worden uitgevoerd;
  3. al in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening;
  4. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

### *37.4.3 Advies deskundige*

Alvorens te beslissen op een verzoek om omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem, die verantwoordelijk is voor het natuur- en waterbeleid. In aanvulling op het hiervoor gestelde kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen bij een extern deskundige, als er geen verantwoorde belangenafweging kan worden gemaakt.

#### 37.4.4 Voorwaarden

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

## **Artikel38 Waterstaat- Waterkering**

### **38.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), mede bestemd voor:

- a. de aanleg en de instandhouding van een waterkering;
- b. waterstaatkundige voorzieningen;

en bij de dubbelhoofdfuncie behorende bouwwerken en voorzieningen met dien verstande dat in geval van strijdigheid van de regels van de dubbelhoofdfuncie 'Waterstaat - Waterkering' met een andere op deze gronden rustende hoofdfuncie, de regels van de dubbelhoofdfuncie 'Waterstaat - Waterkering' vóór de regels van de andere hoofdfuncie gaan.

### **38.2 Bouwregels**

#### *38.2.1 Algemeen*

Op de in lid 38.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de dubbelhoofdfuncie 'Waterstaat - Waterkering' worden gebouwd.

#### *38.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

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

### **38.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *38.3.1 Bouwen voor andere voorkomende hoofdfuncie(s)*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 38.1 en 38.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende hoofdfuncie(s), onder voorwaarden dat:

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

### **38.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### *38.4.1 Algemeen*

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning op gronden met de dubbelhoofdfuncie 'Waterstaat - Waterkering' de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:

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

daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

#### **38.4.2 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 de verordening;
  2. mogen worden uitgevoerd op basis van een verleende vergunning, waarin de te beschermen belangen al zijn afgewogen.

#### **38.4.3 Advies**

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de waterbeheerder.

## **Artikel39 Waterstaat- Waterlopen**

### **39.1 Dubbelhoofdfuncieomschrijving**

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

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

en daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **39.2 Bouwregels**

#### *39.2.1 Algemeen*

Op de in lid 39.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de dubbelhoofdfuncie 'Waterstaat - Waterlopen' worden gebouwd.

#### *39.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

### **39.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 39.2 voor het bouwen overeenkomstig andere ter plaatse voorkomende hoofdfuncie(s), onder voorwaarden dat:

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





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### ***Artikel40    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 41 Algemene bouwregels**

### **41.1 Bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of hoofdfunctiegrenzen**

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouw- en/of hoofdfunctiegrenzen 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, 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 deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden (zie ook 41.5);
- 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.

### **41.2 Afwijken van de bouwregels bij overschrijding van de bouw- en/of hoofdfunctiegrenzen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 41.1 voor het overschrijden van bouw- en/of hoofdfunctiegrenzen 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 41.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 41.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 41.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 41.1 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. kelderingangen 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.

### 41.3 Bestaande maten

In de gevallen waarin een situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van een bestaand bouwwerk ten tijde van de terinzagelegging van de ontwerpverordening afwijkt van hetgeen in Hoofdstuk 2 Gebiedsregels is voorgeschreven, is deze bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend.

### 41.4 Bouwen langs wegen en water

- a. Onverminderd het elders in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag of mogen op en in gronden die grenzen aan gronden als bedoeld in:
  1. artikel 18, 'Verkeer' uitsluitend bouwwerken geen gebouwen worden gebouwd binnen de hier genoemde zone:

<i>Soort weg</i>	<i>Afstanden waarbinnen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd *</i>
Stroomweg **	100 m
Gebiedsontsluitingsweg **	30 m
Erftoegangsweg 1 en II **	20 m
Fiets- en voetpaden, bermen en bermsloten, niet gelegen bij een van de eerder genoemde wegen	10 m

\* de genoemde afstanden zijn loodrecht gemeten vanuit de as van de weg

\*\* als genoemd in het Categoriseringsplan gemeente Doetinchem uit juni 2009

- 2. artikel 20, 'Water' binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de hoofdfunctiegrens van die gronden niet worden gebouwd;
- b. als de afstand van de bestaande bebouwing tot aan de onder a bedoelde gronden minder bedraagt dan is aangegeven, is overeenkomstig 41.3 de bestaande afstand toegestaan;
- c. het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in a.1 voor het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg of van de op- of afrit;
- d. het bevoegd gezag kan, na schriftelijk advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub a.2 voor het bouwen tot aan de hoofdfunctiegrens van die gronden.

### 41.5 Ondergronds bouwen

In deze verordening gelden de bouwregels alleen voor het bovengronds bouwen; niet voor het ondergronds bouwen.

#### **41.6 Relatie**

Hoofdfunctievlakken, bouwvlakken en aanduidingsvlakken op gronden die zijn verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' worden aangemerkt als één hoofdfunctievlak. respectievelijk één bouwvlak, respectievelijk één aanduidingsvlak.

## **Artikel 42 Algemenegebruiksregels**

### **42.1 Verboden gebruik**

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met de verordening. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd 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. het omschakelen van een grondgebonden agrarische veehouderij naar een niet-grondgebonden veehouderij;
  6. seksinrichting, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
  7. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
  8. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
  9. voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
  10. het gebruiken of laten gebruiken van een recreatief woonverblijf voor permanente bewoning;
  11. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
  12. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk, vrij in het gebouw staande plateau's en vergelijkbare constructies inbegrepen, voor het houden van dieren ten behoeve van een aniet-grondgebonden veehouderij;
  13. voor de hoofdfuncties 'Bedrijf - Opstijgpunt' Leiding - Hoogspanningsverbinding 150 kV ondergronds' en 'Leiding - Hoogspanningsverbinding 150/380 kV en 380 kV':
    - het niet na graafwerkzaamheden bij de aanleg, het beheer en het onderhoud van de ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen zoveel als redelijkerwijs mogelijk in de oorspronkelijke staat terugbrengen van de aardkundige waarden en verkavelingspatronen;
    - het niet voorzien in de landschappelijke inpassing van de verbinding als bedoeld in artikel 28, conform het als bijlage 52 bij dit plan deze verordening opgenomen Landschapsplan, binnen 5 jaar na de aanleg van de hoogspanningsverbinding en de bijbehorende voorzieningen als bedoeld in artikel 28.
  14. het gebruik van gebouwen en overkappingen waarbij sprake is van een toename van stikstofdepositie vanaf het betreffende bedrijf ten opzichte van de bestaande stikstofdepositie van het betreffende bedrijf.
  15. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of het niet in stand houden van de beplanting die is aangebracht in het kader van de landschappelijke inpassing van het perceel Gaanderenseweg 381 Doetinchem, een en ander zoals vastgelegd in tekening: RO-01 2015-26 juni 2018-2 van Berendsen Bouwadvies Lengel, dat als bijlage 53 is bijgevoegd.
  16. het gebruik van gronden en bouwwerken op het perceel behorend bij Rijksweg 6 - 8, indien de landschappelijke inrichting niet in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Natuurbank Overijssel, d.d. 22-04-2014, projectnummer 445, versie 1.0, bijlage 26 bij de regels;
  17. het gebruik van gronden en bouwwerken op het perceel Hertelerweg tegenover 6 (kadastraal perceel ambt Doetinchem, sectie H, nummer 1847), indien de landschappelijke inrichting niet in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan van Stichting Staring Advies, d.d. mei 2014, projectnummer 2287, Bijlage 32 bij de regels;
- b. het bepaalde onder sub a sub 1 tot en met 14 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de hoofdfuncties of het normale onderhoud, gebruik en/of

beheer van gronden en/of bouwwerken.

#### **42.2 Toestaan gebruik - opwekken duurzame energie**

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

#### **42.3 Afwijken verboden gebruik**

##### *42.3.1 Landschappelijke inpassing 380 kV*

De Minister van Economische Zaken kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 42.1 onder a.14 tweede bullet. en een andere vorm van landschappelijke inpassing toestaan dan uitgewerkt in het Landschapsplan (bijlage 52). De Minister raadpleegt bij zijn besluit de gemeenten op wiens grondgebied en de grondeigenaren en beheerders op wiens gronden de landschappelijke inpassing zal plaatsvinden.

##### *42.3.2 Wonen en aan huis gebonden beroep en/of bedrijf in aangebouwde bijbehorende bouwwerken*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 42.1 onder a sub 12 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorende bouwwerk aan Tuinstraat 6 in Gaanderen 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 hoofdfunctie rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel43 Algemene aanduidingsregels**

### **43.1 Cultuurhistorie**

In aanvulling op het bepaalde in de hoofdfunctieregels, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' het bevoegd gezag advies inwint bij een stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige, die aangeeft of de situering van nieuwe bouwwerken de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing negatief beïnvloedt. Als uit het advies blijkt dat er sprake is van negatieve beïnvloeding, dan kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen omtrent de situering.

### **43.2 Geluidzone - industrie 1**

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie 1' geldt dat nieuwe geluidsgevoelige objecten niet mogen worden gerealiseerd vanwege een hoge geluidsbelasting ten gevolge van industrielawaai afkomstig van het industrieterrein Schakel- en transformatorstation Langerak.

### **43.3 Geluidzone - industrie 2**

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie 2' nieuwe geluidsgevoelige objecten te realiseren tenzij uit een akoestisch rapport blijkt, dat wordt voldaan of kan worden voldaan aan de geluidnormen op grond van de Wet geluidhinder.

### **43.4 Geluidzone - motorcross**

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - motorcross' is het bouwen van nieuwe (dienst)woningen of andere geluidsgevoelige objecten niet toegestaan.

### **43.5 Milieuzone - ammoniakbuffergebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ammoniakbuffergebied' is de hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of een niet-grondgebonden veehouderijtak niet toegestaan.

### **43.6 Milieuzone - geur**

Ter plaatse van de 'milieuzone - geur' mogen de gronden niet bebouwd en/of gebruikt worden ten behoeve van een nieuw geurgevoelig object, tenzij uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van hinder en de gemaalbeheerder die conclusie deelt.

### **43.7 Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

#### *43.7.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zijn, behalve de daar voorkomende hoofdfuncties, ook bestemd voor de waterwinning en de bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

#### *43.7.2 Specifieke gebruiksregels*

In afwijking van het bepaalde in de gebiedsregels geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geen kwekerijen zijn toegelaten.

### **43.8 Milieuzone - intrekgebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - intrekgebied' is het niet toegestaan werken tot stand te brengen of handelingen te verrichten ten behoeve van de winning van fossiele energie.

#### **43.9 Milieuzone - natte landnatuur**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - natte landnatuur' kan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht uitsluitend worden verleend indien:
  1. er geen reële alternatieven zijn;
  2. sprake is van een reden van groot openbaar belang;
  3. de nadelige effecten worden gemitigeerd of gecompenseerd overeenkomstig paragraaf § 2.6.3 Compensatie natuur binnen Gelders natuurnetwerk van de Omgevingsverordening Gelderland en diens rechtsopvolger.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - natte landnatuur' kan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ten behoeve van het verharden van gronden uitsluitend worden verleend indien:
  1. er geen reële alternatieven zijn;
  2. sprake is van een reden van groot openbaar belang;
  3. de nadelige effecten worden gemitigeerd of gecompenseerd overeenkomstig paragraaf § 2.6.3 Compensatie natuur binnen Gelders natuurnetwerk van de Omgevingsverordening Gelderland en diens rechtsopvolger.

#### **43.10 Milieuzone - waterwingebied**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' is het niet toegestaan een omgevingsvergunningplichtige inrichting op te richten van een categorie die is aangewezen in bijlage I van het Besluit omgevingsrecht.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' een drinkwaterbedrijf op te richten, als het oprichten noodzakelijk is voor de openbare drinkwatervoorziening.

#### **43.11 Overige zone - magneetveldzone**

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - magneetveldzone' is het bouwen ten behoeve van een gevoelige hoofdfunctie en/of het gebruik van de gronden als gevoelige hoofdfunctie, met uitzondering van de gevoelige hoofdfuncties die zijn opgenomen in bijlage 51 van deze regels, niet toegestaan.

#### **43.12 Veiligheidszone - lpg**

In afwijking van het bepaalde in de gebiedsregels, geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan als bedoeld in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zoals deze gelden ten tijde van de tervisielegging van een ontwerp van deze verordening.

#### **43.13 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

##### *43.13.1 Aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende hoofdfuncties, ook bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

##### *43.13.2 Bouwregels*

Voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, de volgende regels:



- a. binnen de zone van 100 m gemeten vanaf de molen mogen geen bouwwerken worden gebouwd met een bouwhoogte van meer dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);
- b. binnen de zone gemeten van 100 m vanaf de molen tot een afstand van 400 m gemeten vanaf de molen, mogen geen hogere bouwwerken worden gebouwd dan door middel van onderstaande formule wordt bepaald:  

$$H = X/140 + 0,2 * Z$$
 Waarin:  
 H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen);  
 X = de kortste afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen;  
 Z = ashoogte in meters
- c. bestaande bouwwerken waarvan de bouwhoogte afwijkt van hetgeen op grond van sub a zou zijn toegestaan, worden geacht in overeenstemming te zijn met het bepaalde in sub a.

#### 43.13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 43.13.2, voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende hoofdfunctie(s), onder voorwaarde dat de windvang van de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

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

##### 1. Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de hierna aangegeven werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden met een uitgroeihoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 43.13.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- b. het ophogen van gronden hoger dan de hoogte die op grond van het bepaalde in artikel 43.13.2 is toegestaan voor bouwwerken;
- c. het aanleggen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur met een hoogte die hoger is dan op grond van het bepaalde in artikel 43.13.2 is toegestaan voor bouwwerken.

##### 2. Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 43.13.4 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. 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 de verordening.

##### 3. Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 43.13.4 onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de molen. Dit geldt voor de molen als werktuig door windbelemmering maar dit kan ook voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element. Door het stellen van voorwaarden kan hier niet of in onvoldoende mate aan tegemoet gekomen worden.

##### 4. Advies deskundige

Voor de omgevingsvergunning als bedoeld in 43.13.4 onder 1 moet advies ingewonnen worden

bij de beheerder van de molen.

#### **43.14 Waarden landschap**

##### *43.14.1 Aanduidingsomschrijving*

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende hoofdfuncties, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende hoofdfuncties, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, en ook het voorkomen van significante effecten op kernkwaliteiten en omgevingscondities die de realisering van de ecologische hoofdstructuur in de weg staan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingsgebied' zijn de gronden ook bestemd voor bescherming, behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen.  
Bij de ontwikkeling van landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van de ecologische hoofdstructuur en moeten de kernkwaliteiten zo mogelijk verder worden ontwikkeld;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - waardevol landschap' zijn de gronden ook bestemd voor behoud en versterking van de kernkwaliteiten van het waardevol landschap.

##### *43.14.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden*

###### *1. Vergunningplicht*

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden de opgenomen werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uit te voeren ter plaatse van de genoemde aanduiding:

- a. het bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf';
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf';
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf', 'overige zone - openheid en reliëf' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- d. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf', 'overige zone - openheid en reliëf' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- e. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

2. *Uitzondering vergunningplicht*

Het in lid 43.14.2 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
- c. 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 de verordening.

3. *Weigeringsgrond*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 43.14.2 onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarde(n).

4. *Advies deskundige*

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de afdeling van de gemeente Doetinchem die verantwoordelijk is voor het landschapsbeleid, voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduidingen 'overige zone - openheid', 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf' en bij de verantwoordelijke voor het flora- en faunabeleid voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

5. *Voorwaarden*

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van de EHS, zoals beschreven in bijlage 8 'Kernkwaliteiten GNN en GO' van de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

## **Artikel44 Algemeneafwijkingsregels**

### **44.1 Algemeen**

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoals abri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m<sup>3</sup> en de goothoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. (voor alle hoofdfuncties, behalve de hoofdfunctie 'Wonen', 'Wonen - 1' en 'Wonen - Landgoed') het overschrijden van de bouwregels inzake de goothoogte, de bouwhoogte en de (vloer)oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10 %; deze regeling geldt niet voor het vergroten van de gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren;
- 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 de verordening, teneinde enig onderdeel van de verordening, zoals een hoofdfunctiegrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van de verordening gewenst of noodzakelijk is, en waarbij de grenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 20 m, onder voorwaarden dat:
  1. de betreffende gronden niet zijn gelegen in de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden';
  2. landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven;
- f. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten op hoogspanningsmasten tot een gezamenlijke hoogte van maximaal 40 m.

### **44.2 Afwijken van de bouwregels**

#### *44.2.1 Hoogte silo's*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde voor de bouwhoogte van silo's voor het bouwen van silo's tot een hoogte van 15 m, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in de hoofdfuncties:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden en
- Bedrijf.

#### *44.2.2 Hoogte terrein- en erfafscheidingen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde voor erf- en terreinafscheidingen voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m op minder dan 1 m achter de voorgevel en voor de voorgevel, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. daardoor geen overwegend ondoorzichtige erfafscheidingen ontstaan;

- c. als de erfafscheiding grenst aan de hoofdfunctie 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveilige situatie ontstaat.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak in de hoofdfuncties 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' en het hoofdfunctievlak in de hoofdfunctie 'Wonen'.

#### 44.2.3 Inhoud woning bij monument of aanduiding 'cultuurhistorische waarden' of 'cultuurhistorie'

Het bevoegd gezag kan,

- ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden',
- een gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' waarbij het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft, of
- als sprake is van een monument,

bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bepaalde maximale inhoud van een bedrijfswoning of woning tot een maximum van de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing van de bedrijfswoning of woning onder voorwaarden dat:

- a. één en ander bijdraagt aan de instandhouding van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of het monument, dit ter beoordeling van de stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige;
- b. het aantal woningen niet toeneemt.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing in de hoofdfuncties:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport en
- Wonen.

#### 44.2.4 Tijdelijke woonunit voor mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels ten behoeve van het bij een woning of bedrijfswoning, niet zijnde een plattelandswoning, plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:

1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met de woning of bedrijfswoning;
2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij een woning of bedrijfswoning en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
4. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van de woning of bedrijfswoning worden geplaatst;
5. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
6. het gestelde over de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning of bedrijfswoning is overeenkomstig van toepassing;

- b. Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a nummer 2 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de (bedrijfs)woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met de verordening; dit

betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor (bedrijfs)woningen in de hoofdfuncties:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport,
- Wonen en
- Wonen - Landgoed.

#### *44.2.5 Specifieke magneetveldzone*

Indien niet op grond van een andere bepaling kan worden afgeweken van deze regels, kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10% mits uit een rapport met de weergave van de berekende specifieke magneetveldzone conform de handreiking blijkt dat na ingebruikname van de hoogspanningsverbinding er geen gevoelige hoofdfuncties zijn gelegen binnen de specifieke magneetveldzone anders dan de gevoelige hoofdfuncties die zijn opgenomen in bijlage 51 van deze regels.

### **44.3 Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

#### *44.3.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels van de betreffende hoofdfunctie over aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen in combinatie met 21.5.1 sub e voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in bijlage 6 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Deze afwijking van de specifieke gebruiksregels is alleen van toepassing bij (bedrijfs)woningen inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken in de hoofdfuncties:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport,
- Wonen en
- Wonen - Landgoed.

#### 44.3.2 *Mantelzorg*

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels en toestaan dat een (gedeelte van een) al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning of bedrijfswoning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met de woning of bedrijfswoning;
  2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij de desbetreffende woning of bedrijfswoning;
  3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  4. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare hoofdfunctie heeft;
  5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning of bedrijfswoning blijft onverminderd van kracht;
  6. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a nummer 2 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de (bedrijfs)woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met de verordening. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte.

Deze afwijking van de gebruiksregels is alleen van toepassing bij (bedrijfs)woningen in de hoofdfuncties:

- Agrarisch,
- Agrarisch met waarden,
- Bedrijf,
- Cultuur en ontspanning,
- Detailhandel,
- Dienstverlening,
- Horeca,
- Kantoor,
- Maatschappelijk,
- Recreatie,
- Sport,
- Wonen en
- Wonen - Landgoed.

#### 44.3.3 *Opwekken duurzame energie met behulp van zonnepanelen*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels van de betreffende hoofdfunctie voor het toestaan van het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen, onder voorwaarden dat:

- a. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, binnen het deel van het perceel dat als erf gebruikt wordt;
- b. de bouwhoogte van zonnepanelen maximaal 1,5 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte van de zonnepanelen maximaal 100 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hierover vooraf advies is ingewonnen bij ter zake deskundigen (landschap en groen).

## **Artikel45 Overigeregels**

### **45.1 Wettelijke regelingen**

Waar in deze verordening wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van vaststelling van de verordening.



## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 46 Overgangsrecht**

#### **46.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de verordening, 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.

#### **46.2 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%.

#### **46.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

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

#### **46.4 Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
2. het is verboden het met de verordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de verordening 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 de verordening 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.

#### **46.5 Persoonsgebonden overgangsregels**

Indien toepassing van het in lid 46.4 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van de verordening grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders met het oog op beëindiging op termijn van die met de verordening strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

## **Artikel47 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020'.