

## HULLEWEG 5 EN 7 - 2023

Gemeente Doetinchem

# INHOUDSOPGAVE

<b>regels</b>	<b>3</b>
hoofdstuk 1 inleidende regels	4
artikel 1 begrippen	4
artikel 2 wijze van meten	12
hoofdstuk 2 bestemmingsregels	14
artikel 3 Bos	14
artikel 4 Recreatie	15
artikel 5 Wonen	16
artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3	21
artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4	24
artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 6	27
hoofdstuk 3 algemene regels	30
artikel 9 anti-dubbeltelregel	30
artikel 10 algemene bouwregels	30
artikel 11 algemene gebruiksregels	31
artikel 12 algemene aanduidingsregels	32
artikel 13 algemene afwijkingsregels	34
artikel 14 algemene wijzigingsregels	35
artikel 15 overige regels	35
hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels	36
artikel 16 Overgangsrecht	36
artikel 17 Slotregel	36
<b>bijlagen bij regels</b>	<b>38</b>
1 Lijst van vrije beroepsoefenaars	39
2 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem	40
3 Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol'	41
4 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'	42
5 Landschapstypen	43
6 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen	44
7 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	45
8 Artikel X Waarde - Archeologie	46
<b>toelichting</b>	<b>47</b>
1 Inleiding	48
1.1 Aanleiding en doel	48
1.2 Plangebied	48
1.3 Geldend ruimtelijk plan	49
2 Planbeschrijving	51
2.1 Huidige situatie	51

2.2 Ruimtelijke analyse	52
2.3 Toekomstige situatie	53
<b>3 Beleidskader</b>	<b>54</b>
3.1 Woonbeleid	54
3.2 Recreatiebeleid	56
3.3 GO en GNN	57
<b>4 Haalbaarheid</b>	<b>58</b>
<b>5 Wijze van bestemmen</b>	<b>59</b>
5.1 Inleiding	59
5.2 Toelichting op de regels	59
<b>6 Uitvoerbaarheid</b>	<b>65</b>
6.1 Economische uitvoerbaarheid	65
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	65
<b>7 Procedure</b>	<b>66</b>
7.1 Algemeen	66
7.2 Overleg	66
<b>bijlagen bij toelichting</b>	<b>68</b>
1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem'	69
2 Bijlage 1 bij ROB - Actualiserend verkennend bodemonderzoek	70
3 Bijlage 2 bij ROB - Asbestinventarisatierapport	71
4 Bijlage 3 bij ROB - AERIUS-berekening	72
5 Bijlage 4 bij ROB - Rapport nader onderzoek flora en fauna	73
6 Bijlage 5 bij ROB - Notitie uitvoerbaarheid Wnb	74
7 Bijlage 6 bij ROB - Watertoets	75
8 Bijlage 7 bij ROB - B&W besluit monumentenstatus	76
9 Bijlage 8 bij ROB - Buurt participatie en omgevingsdialoog	77
10 Bijlage 9 bij ROB - Inrichtingsplan - Landschapspark Op de Pol	78
11 Bijlage 10 bij ROB - Inrichtingsplan - Detail Parkeren	79
12 Bijlage 11 bij ROB - Pompstation 2023 Revisie	80
13 Bijlage 12 bij ROB - Advies welstand	81
14 Bijlage 13 bij ROB - Landschapspark - HWA compensatie	82

# REGELS

# hoofdstuk 1 inleidende regels

## artikel 1 begrippen

### 1.1 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;

### 1.2 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;

### 1.3 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 ammoniakbuffergebied

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

### 1.5 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

### 1.6 antenedrager

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

### 1.7 archeologisch deskundige

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

### 1.8 archeologisch onderzoek

Een onderzoek gericht op het opsporen, waarderen en/of behouden van archeologische resten, al dan niet ex-situ, conform de cyclus van de Archeologische Monumentenzorg. Het onderzoek moet worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling, gecertificeerd conform artikel 5.1 van de Erfgoedwet en werkend volgens de geldende kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

### 1.9 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;

### **1.10 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;

### **1.11 bebouwing**

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

### **1.12 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;

### **1.13 bed & breakfast**

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

### **1.14 bedrijf**

een zelfstandige productie-eenheid;

### **1.15 bedrijfswoning**

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;

### **1.16 bestaand**

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

### **1.17 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

### **1.18 bestemmingsplan**

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

### **1.19 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.20 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;

### **1.21 boeiboord**

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

### **1.22 boringsvrije zone**

beschermingsgebied grondwater waar het grondwater binnen 25 jaar bij een pompput voor de openbare drinkwatervoorziening kan zijn en waar een kleilaag zit boven dat grondwater;

### **1.23 bos**

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

### **1.24 bouwen**

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

### **1.25 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.26 bouwlaag**

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

### **1.27 bouwperceel**

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

### **1.28 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';

### **1.29 bouwwerk**

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

### **1.30 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;

### **1.31 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;

### **1.32 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);

### **1.33 druiplijn**

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

### **1.34 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 het plan deze inrichting niet verbiedt;

### **1.35 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);

### **1.36 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;

### **1.37 externe veiligheid**

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

### **1.38 functioneel verbonden**

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

### **1.39 gebouw**

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

### **1.40 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;

#### **1.41 geurgevoelig object**

woningen en andere geurgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;

#### **1.42 groene ontwikkelingszone**

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

#### **1.43 grondwaterbeschermingsgebied**

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

#### **1.44 hoofdgebouw**

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

#### **1.45 inpandig bijbehorend bouwwerk**

bijbehorend bouwwerk dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw;

#### **1.46 intrekgebied**

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

#### **1.47 kantoor**

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

#### **1.48 koude-warmteopslagvrijzone**

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

#### **1.49 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;

#### **1.50 maaiveld**

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

### **1.51 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;

### **1.52 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;

### **1.53 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;

### **1.54 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;

### **1.55 overig bouwwerk**

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

### **1.56 overkapping**

een bouwwerk met een open constructie;

### **1.57 paardrijbak**

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een ondergrond, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

### **1.58 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;

### **1.59 peil**

- a. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang vermeerderd met 0,30 m;
- b. voor bouwwerken op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. als in of op het water wordt gebouwd: het gemiddeld waterpeil ter plaatse;

- d. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: het hoogste punt van het aansluitende afgewerkte bouwperceel (incidentele verhogingen niet meegerekend).

### **1.60 plan**

het bestemmingsplan 'Hulleweg 5 en 7 - 2023' met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB014-0002 van de gemeente Doetinchem;

### **1.61 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;

### **1.62 risicobron**

- a. inrichtingen bij welke ingevolge het 'Bevi' een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of;
- b. inrichtingen waar opslag, overslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt én die behoren tot een categorie van inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer én waarvan het invloedsgebied tot over de eigen perceelsgrens reikt en/of;
- c. inrichtingen waarvoor, krachtens artikel 3.12, 3.17, 3.18, 3.28, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 of 4.81 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, regels gelden bij de opslag, overslag en / of het gebruik van gevaarlijke stoffen met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten en/of;
- d. een inrichting waarin meer dan 1.000 kilogram consumentenvuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit of waarin professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit wordt opgeslagen of bewerkt of;
- e. inrichtingen die niet onder 1 tot en met 4 vallen en waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10-6 per jaar voor het plaatsgebonden risico is gelegen buiten de eigen perceelsgrens;
- f. Transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- g. Transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

### **1.63 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

### **1.64 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;

### **1.65 stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige**

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

### **1.66 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;

### **1.67 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;

### **1.68 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;

### **1.69 verblijfsrecreatie**

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

### **1.70 vliering**

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

### **1.71 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;

### **1.72 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 1 Lijst van vrije beroepsoefenaars);

### **1.73 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.74 vrijstaande woning**

woning die hoogstens door middel van een bijbehorend bouwwerk met een andere woning verbonden is;

### **1.75 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;

### **1.76 woning**

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

### **1.77 woonfunctie**

wonen in enge zin;

### **1.78 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;

### **1.79 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.

## **artikel 2 wijze van meten**

### **2.1 De afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens**

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

### **2.2 De bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein**

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

### **2.3 De bouwhoogte van een bouwwerk**

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

### **2.4 De breedte van een bouwwerk**

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

### **2.5 De bruto-vloeroppervlakte (b.v.o.)**

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

## **2.6 De dakhelling**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

## **2.7 De goothoogte van een bouwwerk**

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

## **2.8 De hoogte van een windturbine**

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

## **2.9 De inhoud van een bouwwerk**

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

## **2.10 De oppervlakte van een bouwwerk**

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

## **2.11 De oppervlakte van een overkapping**

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

## **2.12 De vloeroppervlakte van een woning**

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

## hoofdstuk 2 bestemmingsregels

### artikel 3 Bos

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

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. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- e. toegangswegen;
- f. nutsvoorzieningen.

en bij de hoofdfunctie behorende bouwwerken en voorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

#### 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.3.1 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 heiverken en/of het indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en/of de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

##### 3.3.2 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.

##### 3.3.3 Advies

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wordt het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van landschap.

## **artikel 4 Recreatie**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal 6 recreatiewoningen;
- b. een vrijstaande recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- c. groen- en nutsvoorzieningen;
- d. toegangswegen en parkeervoorzieningen;
- e. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen.

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

#### **4.2.1 Algemeen**

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Recreatie' worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten', geen bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan. De als zodanig aangeduide gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht;

#### **4.2.2 Recreatiewoning**

Voor het bouwen van een recreatiewoning gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is alleen toegestaan binnen de bestaande bebouwing;
- b. het maximaal aantal recreatiewoningen is 6;
- c. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

#### **4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

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

- a. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
- b. nutsvoorzieningen maximaal 3 m;
- c. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 12 m bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.1, op gronden met de bestemming '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.

## **4.4 Specifieke gebruiksregels**

### **4.4.1 Parkeren**

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 2 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Recreatie', met uitzondering van de vrijstaande recreatiewoning, is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na in gebruik name van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Recreatie' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol' zoals opgenomen in bijlage 3 Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol'.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Afwijken landschappelijke inpassing**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.2 en daarmee een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan dan uitgewerkt in het Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol', d.d. 05-07-2023 (bijlage 3 Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol'). Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. De aanpassing is ondergeschikt, dat wil zeggen dat de hoofdopzet van de landschappelijke inpassing intact blijft, of de aanpassing voortvloeit uit fysieke omstandigheden die maken dat na uitvoering beperkt tot geen sprake kan zijn van duurzame instandhouding;
- b. De landschappelijke inpassing na aanpassing nog steeds voldoet aan het bepaalde in bijlage 4 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing', bijlage 5 Landschapstypen en bijlage 6 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen;
- c. Over de aangepaste landschappelijke inpassing is advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap en/of ecologie;
- d. Als gebruik gemaakt wordt van deze afwijking, wordt de gewijzigde landschappelijke inpassing beschouwd als zijnde onderdeel van de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in 4.4.2.

## **artikel 5 Wonen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen in de vorm van aaneengebouwde en vrijstaande woningen;
- b. een vrijstaande woning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- c. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- d. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de woning;
- e. tuinen, erven en (verplichte) erfonthoudingswegen voor woningen;

- f. parkeervoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;

en bij de bestemming 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 bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

### 5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. de inhoud van een vrijstaande woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;
- b. de goothoogte van een vrijstaande woning mag maximaal 4,5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een vrijstaande woning mag maximaal 10 m bedragen;
- d. herbouw van de bestaande vrijstaande woning is slechts toegestaan op dezelfde plek;
- e. voor de aaneengebouwde woningen geldt dat deze alleen gerealiseerd mogen worden binnen de bestaande bebouwing;
- f. de goothoogte van een aaneengebouwde woning mag maximaal de bestaande goothoogte bedragen;
- g. de bouwhoogte van een aangebouwde woning mag maximaal de bestaande hoogte bedragen.

### 5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag per vrijstaande woning maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. indien een bouwvlak is aangegeven, moeten bijbehorende bouwwerken inpandig uitgevoerd worden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouw' is één gezamenlijk bijgebouw ten behoeve van een fietsenberging toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. De als zodanig aangeduide gronden dienen niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van Bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht;
- 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 de woning meer dan 1 hectare is;
- f. bijbehorende bouwwerken, niet zijnde inpandige bijbehorende bouwwerken, mogen alleen vanaf 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel worden gebouwd;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag maximaal 6 m bedragen.

### 5.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3 sub f mogen bij vrijstaande woningen bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;

- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

### **5.2.5 Overkappingen**

In afwijking van het bepaalde in lid 5.2.3. sub f mogen bij vrijstaande woningen 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 5.2.3. sub a opgenomen oppervlakenorm onverminderd van kracht blijft.

### **5.2.6 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. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
  - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
  - 3. antennedragers inclusief antennes maximaal 15 m bedragen.

## **5.3 Nadere eisen**

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

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

## **5.4 Afwijken van de bouwregels**

### **5.4.1 Bouwhoogte overkapping**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.5 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent.

### **5.4.2 Herbouw woning op een andere plek**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder d en toestaan dat een vrijstaande woning op een andere dan de bestaande plek binnen het hoofdfunctievlak wordt gebouwd, mits wordt

voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de herbouw moet plaatsvinden binnen het hoofdfunctievlak;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden en waarden van aangrenzende gronden, alsmede de belangen van derden mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. de geluidbelasting van het industrielawaai, wegverkeer en/of railverkeer op de gevels van de nieuwe woning is niet hoger dan de voorkeurswaarde in het kader van de Wet geluidhinder; de ruimtelijke uitwerking van het plan moet aanvaardbaar zijn;
- d. de overige bouwregels blijven onverminderd gelden.

#### **5.4.3 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 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;
  5. de woonunit moet binnen een straal van 10 m van de woning of bedrijfswoning worden geplaatst;
  6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
  7. 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.

### **5.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **5.5.1 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 voorwaarden 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 7 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- 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;
- j. 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.

### **5.5.2 Parkeren**

In geval van bouw, uitbreiding of vervangende nieuwbouw en/of wijziging van gebruik moet worden voldaan aan de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 2 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

### **5.5.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

Het gebruiken en/of doen laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' en is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na in gebruik name van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Wonen' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol', d.d. 05-07-2023, zoals opgenomen in bijlage 3 Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol'.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **5.6.1 Afwijken landschappelijke inpassing**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.3 en daarmee een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan dan uitgewerkt in het Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol', d.d. 05-07-2023 (bijlage 3 Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol'). Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. De aanpassing is ondergeschikt, dat wil zeggen dat de hoofdopzet van de landschappelijke inpassing intact blijft, of de aanpassing voortvloeit uit fysieke omstandigheden die maken dat na uitvoering beperkt tot geen sprake kan zijn van duurzame instandhouding;
- b. De landschappelijke inpassing na aanpassing nog steeds voldoet aan het bepaalde in bijlage 4 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing', bijlage 5 Landschapstypen en bijlage 6 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen;
- c. Over de aangepaste landschappelijke inpassing is advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap en/of ecologie;
- d. Als gebruik gemaakt wordt van deze afwijking, wordt de gewijzigde landschappelijke inpassing beschouwd als zijnde onderdeel van de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in 5.5.3.

### **5.6.2 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 bestemming over aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen in combinatie met 5.5.1. 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 7 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven opgenomen beroepen en bedrijven.

### 5.6.3 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de (algemene) gebruiksregels en toestaan dat een (gedeelte van een) al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
  1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met de woning;
  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;
  3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  4. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens 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 bestemming heeft;
  5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning blijft onverminderd van kracht;
  6. de 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 sub 2 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. Als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte.

## artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 3

### 6.1 bestemmingsomschrijving

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

### 6.2 bouwregels

#### 6.2.1 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> en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn

- gericht;
- 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

### **6.2.2 Advies archeologisch deskundige**

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 6.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

### **6.2.3 Geen archeologisch rapport**

Het bepaalde onder lid 6.2.1 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.

### **6.3 nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, 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.

### **6.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **6.4.1 Vergunningplicht**

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup> waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepplougen, 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 over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  - d. het verlagen van het waterpeil;
  - e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  - f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
  - g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - h. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
  - i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### **6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het onder lid 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

#### **6.4.3 Beoordelingscriteria**

Ten aanzien van de onder lid 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

#### **6.4.4 Voorschriften**

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

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



#### **6.4.5 Advies archeologisch deskundige**

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

#### **6.5 wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, als op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de nieuwe dubbelbestemming de regeling bevat zoals opgenomen in bijlage 8 Artikel X Waarde - Archeologie.

### **artikel 7 Waarde - Archeologische verwachting 4**

#### **7.1 bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem;
- b. Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelhoofdfuncties op één bouwperceel, moet uitgegaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

#### **7.2 bouwregels**

##### **7.2.1 Archeologisch rapport**

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m<sup>2</sup> en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b

bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

### **7.2.2 Archeologische deskundige**

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

### **7.2.3 Geen archeologisch rapport**

Het bepaalde onder lid 7.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- 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;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

### **7.3 nadere eisen**

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

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

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

## **7.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

### **7.4.1 Vergunningplicht**

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer;
- 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 oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in lid 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

### **7.4.3 Beoordelingscriteria**

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

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

### **7.4.4 Voorschriften**

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

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

### **7.4.5 Advies archeologische deskundige**

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

### **7.5 wijzigingsbevoegdheid**

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologischewaarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;

- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 4' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de nieuwe dubbelbestemming de regeling bevat zoals opgenomen in bijlage 8 Artikel X Waarde - Archeologie van deze regels.

## **artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting 6**

### **8.1 bestemmingsomschrijving**

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem;
- b. als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, moet uitgegaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

### **8.2 bouwregels**

#### **8.2.1 Archeologisch rapport**

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heuwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

#### **8.2.2 Advies archeologische deskundige**

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

#### **8.2.3 Geen archeologisch rapport**

Het bepaalde onder lid 8.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op 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.

### **8.3 nadere eisen**

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

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

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

### **8.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **8.4.1 Vergunningplicht**

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m<sup>2</sup> waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook hetgraven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainageen/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verbandhoudende constructies, installaties of apparatuur.

#### **8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het in lid 8.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

gelden.

### 8.4.3 Beoordelingscriteria

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

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

### 8.4.4 Voorschriften

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

- a. 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 zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
- d. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

### 8.4.5 Advies archeologische deskundige

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

## 8.5 wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, als op basis van ander archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologischewaarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 6' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' als uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de nieuwe dubbelbestemming de regeling bevat zoals opgenomen in bijlage 8 Artikel X Waarde - Archeologie van deze regels.

## hoofdstuk 3 algemene regels

### artikel 9 anti-dubbelregel

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

### artikel 10 algemene bouwregels

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

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

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

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

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

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

- h. toegangen van bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, die de grens van de weg niet overschrijden;
- i. kelderingen en kelderkoekoeken;
- j. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
  1. de hoogte van de weg, voorzover de bouwwerken in de weg zijn gelegen;
  2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de bouwwerken niet in de weg gelegen zijn.

### 10.3 Bestaande maten

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

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

### 10.4 Ondergronds bouwen

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

## artikel 11 algemene gebruiksregels

### 11.1 Verboden gebruik

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd:
  1. het gebruik als staan- en/of ligplaats voor wagens- en/of onderkomens;
  2. het gebruik als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
  3. het gebruik als opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
  4. het gebruik als stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
  5. seksinrichting, tenzij het "thuisprostitutie" betreft;
  6. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
  7. voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justitieel verleden;
  8. het gebruiken of laten gebruiken van een recreatief woonverblijf voor permanente bewoning;
  9. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
  10. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk, vrij in het gebouw staande plateau's en vergelijkbare constructies inbegrepen, voor het bedrijfsmatig houden van dieren;
  11. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of het niet in stand houden van de beplanting die is aangebracht in het kader van de landschappelijke inpassing, zoals vastgelegd in het Inrichtingsplan Landschapspark 'Op de Pol' (Bijlage 3 Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol') bij de regels, danwel een aanpassing hiervan die op basis van artikel 4.5.1 en/of 5.6.1 tot stand is gekomen.
- b. het bepaalde onder sub a nummer 1 tot en met 4 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud, gebruik en/of beheer van gronden en/of bouwwerken.

### 11.2 Afwijken verboden gebruik

#### 11.2.1 Toestaan gebruik - opwekken van 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, mits wordt voldaan aan de geldende bouwregels.

### **11.3 Voorwaardelijke verplichting - maatregelen ontheffing Wnb**

De in lid 4.1 en 5.1 omschreven bestemming mag slechts gerealiseerd worden en vervolgens in stand worden gehouden indien de eventuele maatregelen (mitigerend en/of compenserend) zijn gerealiseerd en in stand worden gehouden nadat door GS van de Provincie Gelderland een ontheffing Wnb is afgegeven. Dit geldt niet voor de vrijstaande recreatiewoning. Deze mag reeds gerealiseerd worden en in gebruik worden genomen.

## **artikel 12 algemene aanduidingsregels**

### **12.1 milieuzone - ammoniakbuffergebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - ammoniakbuffergebied' is de hervestiging van een niet-grondgebonden veehouderijbedrijf of een niet-grondgebonden veehouderijtak niet toegestaan.

### **12.2 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.

### **12.3 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied**

#### **12.3.1 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.

#### **12.3.2 specifieke gebruiksregels**

In afwijking van het bepaalde in de gebiedsregels geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' geen kwekerijen zijn toegelaten.

### **12.4 overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten**

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

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

### **12.5 overige zone - reliëf, overige zone - groene ontwikkelingszone en overige zone - gelders natuurnetwerk**

#### **12.5.1 Aanduidingsomschrijving**

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf' zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap;
- b. 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 Gelders

natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone in de weg staan;

- c. 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;
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone' 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 Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone en moeten de kernkwaliteiten zo mogelijk verder worden ontwikkeld.

## **12.5.2 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 bepaalde werkzaamheden, 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 verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - reliëf';
- b. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- c. 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' en 'overige zone - groene ontwikkelingszone';
- d. 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 12.5.1 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 die 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 het bestemmingsplan.

### *3. Weigeringsgrond*

De omgevingsvergunning als bedoeld in 12.5.1 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 een deskundige op het gebied van landschap, voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduiding 'overige zone - 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 – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

### 12.6 milieuzone - boringsvrije zone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van de drinkwatervoorziening. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.
- b. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 4 m onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Gelderland is verkregen.

### 12.7 milieuzone - koude-warmteopslagvrije zone

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – boringsvrije zone' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van de drinkwatervoorziening. Op deze zone zijn de provinciale regels van toepassing.
- b. Het roeren van gronden, zoals het maken van boorputten, grond- en funderingswerken, dieper dan 4 m onder maaiveld is niet toegestaan, tenzij hiervoor toestemming van de provincie Gelderland is verkregen.

## artikel 13 algemene afwijkingsregels

### 13.1 Algemeen

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

- a. het oprichten van bouwwerken van algemeen nut (zoalsabri'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 bestemmingen, behalve de bestemming 'Wonen') 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 het bestemmingsplan, teneinde enig onderdeel van het bestemmingsplan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het bestemmingsplan 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 bestemming '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.

## **13.2 Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

### **13.2.1 Opwekken duurzame energie met behulp van zonnepanelen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels van de betreffende bestemming 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 deskundigen op het gebied van landschap en groen.

## **artikel 14 algemene wijzigingsregels**

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in Algemene aanduidingsregels als vaststaat dat ter plaatse van de aanduiding, hetzij geen functie of waarde meer aanwezig is, hetzij de begrenzing van de functie of waarde veranderd is, hetzij de wijziging meer recht doet aan het beoogde doel van de regeling. Vooraf moet advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige op het gebied van het onderwerp in kwestie.

## **artikel 15 overige regels**

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

## hoofdstuk 4 overgangs- en slotregels

### artikel 16 Overgangsrecht

#### 16.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

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

#### 16.2 Afwijking

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

#### 16.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

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

#### 16.4 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. 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.

#### 16.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het in lid 16.4 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 het bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

### artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Hulleweg 5 en 7 - 2023'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. 28 maart 2024

De griffier,

de voorzitter,

## **BIJLAGEN BIJ REGELS**

# 1 Lijst van vrije beroepsoefenaars

1 Lijst van vrije beroepsoefenaars



## **2 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem**

2 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

### **3 Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol'**

3 Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol'

## **4 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'**

4 Richtlijn 'Verrekening bij landschappelijke inpassing'

## 5 Landschaftstypen

5 Landschaftstypen

## **6 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen**

6 Leidraad Toetsingskader Landschapselementen

## **7 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven**

7 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

## **8 Artikel X Waarde - Archeologie**

8 Artikel X Waarde - Archeologie

# TOELICHTING



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

Aan de Hulleweg 5 in Doetinchem is een voormalig pompstation van Vitens gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens om in de bestaande bebouwing 4 woningen en zes recreatiewoningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. De bedrijfsactiviteiten in het voormalige pompstation van Vitens zijn beëindigd en de bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet naar de bestemmingen 'Recreatie' en 'Wonen'. Het initiatief past niet binnen de geldende beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. Om de beoogde plannen mogelijk te maken is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk. Daarom is het voorliggende bestemmingsplan 'Hulleweg 5 en 7 - 2023' opgesteld. Vooruitlopend op voorliggend bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing (1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem') opgesteld welke als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hulleweg 5 en 7 in het buitengebied van de gemeente Doetinchem. Het betreft de kadastrale percelen Ambt-Doetinchem, sectie L, perceelnummers 5411 en 5400. De onderstaande afbeeldingen laten de ligging van de locatie zien.



*Ligging plangebied ten opzichte van Gaanderen*



*Ligging plangebied in directe omgeving*

### **1.3 Geldend ruimtelijk plan**

Voor het plangebied geldt de 'beheersverordening, Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. De beheersverordening is op 7 juli 2022 vastgesteld door de gemeenteraad en op 21 juli 2022 in werking getreden.



Voor het plangebied geldt in de beheersverordening het volgende:

- Hoofdfunctie:
  - Bedrijf (met nadere aanduiding 'nutsvoorziening')
- Dubbelhoofdfunctie:
  - Waarde - Archeologische verwachting 3
  - Waarde - Archeologische verwachting 4
  - Waarde - Archeologische verwachting 6
- Gebiedsaanduidingen:
  - Milieuzone - ammoniakbuffergebied
  - Milieuzone - intrekingsgebied
  - Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied
  - Overige zone - reliëf
  - Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten
  - Overige zone - gelders natuurnetwerk
  - Overige zone - groene ontwikkelingszone
  - Cultuurhistorie

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op de voormalige Vitenslocatie aan de Hulleweg 5 en 7 in Doetinchem. Op deze locatie was een pompstation (Hulleweg 5) gevestigd en een bedrijfswoning (Hulleweg 7). Op de locatie Hulleweg 7a is nog een opjager van Vitens gevestigd en deze is nog in bedrijf. Deze locatie ligt buiten het plangebied en behoudt de bestemming 'Bedrijf'. Het voormalige pompstation is een gebouw van cultuurhistorische waarde. Het heeft gedurende de planvorming een monumentenstatus gekregen (gemeentelijk monument). Zie bijlage 8 Bijlage 7 bij ROB - B&W besluit monumentenstatus. Dit gebouw wordt getransformeerd naar 4 woningen en 5 recreatiewoningen. Het transformatorhuisje op dit terrein maakt ook onderdeel uit van het plan en wordt eveneens getransformeerd naar een recreatiewoning. De voormalige bedrijfswoning krijgt een woonbestemming.



*Luchtfoto huidige situatie (bron: BAG viewer)*

In onderstaande afbeelding is het voormalige pompstation te zien.



*Impressies voormalig pompstation (bron: ROB d.d. 22 mei 2023)*

## **2.2 Ruimtelijke analyse**

Voor de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar bijlage 10 Bijlage 9 bij ROB - Inrichtingsplan - Landschapspark Op de Pol (d.d. 05-07-2023) behorende bij de ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem' d.d. 22

mei 2023 (1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem').

### **2.3 Toekomstige situatie**

Het initiatief voorziet in het transformeren van het voormalige pompstation van Vitens naar wonen en recreatie. Binnen de bestaande bouwmassa worden 4 woningen en 6 recreatiewoningen gerealiseerd. Eén van de recreatiewoningen wordt gerealiseerd in het transformatorhuisje dat oostelijk in het plangebied staat. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. En er worden 21 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het is niet toegestaan om de recreatiewoningen permanent te bewonen. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van de ruimtelijke onderbouwing (1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem').

Het perceel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast conform het opgestelde landschappelijke inpassingsplan 'Inrichtingsplan Landschapspark Op de Pol' (10 Bijlage 9 bij ROB - Inrichtingsplan - Landschapspark Op de Pol).



Inrichtingsplan (bron: Inrichtingsplan - Landschapspark 'Op de Pol' d.d. 05-07-2023)

### 3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan de relevante beleidstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk niveau, zie hoofdstuk 3 van de ruimtelijke onderbouwing (1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem'). Er is speciaal aandacht voor 3 beleidsonderwerpen. Dat is het woonbeleid, recreatiebeleid en de ligging in de groene ontwikkelingszone en gelders natuurnetwerk.

#### 3.1 Woonbeleid

Op 2 maart 2023 heeft de gemeenteraad van Doetinchem de Regionale Woonagenda Achterhoek 2015-2025 en de notitie Kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in de Achterhoek ingetrokken. En ingestemd met de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Op 20 april 2023 heeft de gemeenteraad de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 vastgesteld en besloten om de Woningbouwstrategie 2019 in te trekken. Het betreft hier een ontwikkeling waar al meerdere jaren over gesproken wordt en de besluitvorming hieromtrent heeft voor de vaststelling van deze woonvisie plaatgevonden. Het initiatief is daarom getoetst aan en in overeenstemming met de kaders gesteld in de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025, Lokale woonagenda gemeente Doetinchem 2016-2025 en de Woningstrategie 2019. Desondanks dient het initiatief ook te worden getoetst aan de nu geldende beleidskaders voor wonen/woningbouw, zoals vastgelegd in de Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036 en de afspraken die gemaakt zijn in de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Daar zal hieronder nader op worden ingegaan.

##### Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030

In februari/maart 2023 hebben de Achterhoekse gemeenten en de provincie een nieuwe Regionale Woonagenda 2023-2030 vastgesteld waarin langs 4 programmalijnen de woondoelen uit de Achterhoek Visie 2030 verder zijn uitgewerkt. In Doetinchem is deze agenda op 2 maart 2023 vastgesteld. Deze agenda bevat het volgende:

De Achterhoek wil in 2 stappen 8.390 tot 11.500 nieuwe woningen toevoegen, waarvan 60% betaalbaar, inclusief 28% sociale huur. De Achterhoek investeert in de kwaliteit van de bestaande voorraad, onder andere door verbetering van 7.000 sociale huurwoningen en 24.000 particuliere woningen. De Achterhoek wil een plek zijn voor iedereen, voor starters, ouderen, werknemers en arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen. De Achterhoek wil dit realiseren via gebiedsgerichte integrale opgaven:

- Vergroten differentiatie woningaanbod in vitale kernen en buurten;
- Vergroten aanbod van stedelijke woonmilieus;
- Goed en bereikbaar wonen rondom mobiliteits-knooppunten;
- Ruimte voor nieuwe woonconcepten in een toekomstbestendig landelijk gebied.

De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld sluit aan op deze agenda. Het bestemmingsplan gaat om het toevoegen van 4 woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. De woonagenda geeft aan dat bij projecten met minder dan 20 woningen maatwerk mogelijk is. Wel met inachtneming van de gewenste kwaliteit zoals opgenomen in de woonagenda. In dit geval, transformatie naar wonen in het buitengebied waarbij een bedrijf verdwijnt, leidt de woningbouw tot versterking van de kwaliteit van het buitengebied. Dit is voor de gemeente ook belangrijk en reden om niet vast te houden aan de eis van betaalbare woningen of een nieuw woonconcept.

##### Woonvisie gemeente Doetinchem 2023-2036

De Woonvisie Doetinchem 2023-2036 'Stadse allure - dorpse gemoedelijkheid' is op 20 april 2023 vastgesteld. In de nieuwe woonvisie zijn de woningbouwstrategie voor nieuwbouwprojecten en de woonvisie voor het volkshuisvestingsbeleid samengevoegd. Ook is er samenhang met de regionale woonagenda.

De hoofdpunten van de Woonvisie Doetinchem 2023-2036 zijn:

- a. Groeien in kwaliteit.

Doetinchem heeft de ambitie om te groeien naar 70.000 inwoners in 2036. Dit hoofdpunt is gekoppeld aan

**Programmaliijn 1: Vergroten woningvoorraad en versnelling productie.** Met deze programmaliijn wordt ingegaan op de bouw van nieuwe woningen en de noodzaak om de plancapaciteit te vergroten en adaptief te programmeren. Deze groeiambitie is geen doel op zich, maar een middel om de centrumfunctie van Doetinchem met de daarbij behorende voorzieningen te kunnen behouden en om de omgevingskwaliteit te versterken.

b. Kwalitatief goed wonen.

Dit punt draait om de kwaliteit van de huidige woningvoorraad. **Programmaliijn 2: Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad** beschrijft hoe wordt gewerkt aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Denk hierbij aan duurzaamheid, levensloopbestendige woningen maar ook aan transformatie van kantoren of winkels naar woningen.

c. Een passende woning voor iedereen.

Doel is een compleet en divers woningaanbod waarbij het bevorderen van beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod centraal staat. **Programmaliijn 3: Doetinchem, een plek voor iedereen** beschrijft hoe aan dit doel gewerkt wordt. Tot en met 2030 dienen minimaal 2470 woningen toegevoegd te worden in de hele gemeente via het onderstaande programma. Dit gewenste programma is opgenomen in de regionale woonagenda en vastgelegd in de woondeal met de provincie en het rijk. Plannen van meer dan 20 woningen moeten in principe voldoen aan de gegeven verdeling over de segmenten van het gewenste programma, tenzij de ligging in een bepaalde wijk een andere verdeling rechtvaardigt. Plannen van minder dan 20 woningen die bijdragen aan het realiseren van het gewenste programma hebben een pré. Voor bestaande woningbouwprojecten geldt een overgangperiode.

Totaal programma: minimaal 2470 woningen, onderverdeeld in:

1. 28% sociale huur tot € 808,06, eventueel te vervangen door goedkope koopwoningen tot € 225.000;
2. 8% middenhuur tot € 1.000,00, eventueel te vervangen door betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000;
3. 14% betaalbare koopwoningen (categorie 1) tot € 280.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen tot € 1.000;
4. 17% betaalbare koopwoningen (categorie 2) tot € 355.000, eventueel te vervangen door middenhuurwoningen (tot € 1.000,00);
5. 33% dure koopwoningen (boven € 355.000) of dure huur (boven € 1.000).

d. Wonen als onderdeel van integrale gebiedsopgaven.

Wonen gaat ook over leefbaarheid, naoberschap en vitaliteit. Ook de inrichting van de buitenruimte is een belangrijk onderdeel. De woonomgeving draagt bij aan de gezondheid en het welbevinden van de inwoners.

**Programmaliijn 4 Wonen als integrale gebiedsopgave** beschrijft hoe dit bereikt kan worden, onder andere door koppelkansen te benutten en via programmering te zorgen voor een beter mix aan woningen in de wijk.

#### *Overgangperiode ontwikkelingen*

De verdeling van de nieuwe woningen volgens aangegeven programma bij punt 3 geldt voor nieuwe woningbouwprojecten. De huidige planvoorraad sluit niet in alle gevallen aan bij de nieuwe kaders. De gemeente gaat in overleg met ontwikkelaars om het woningbouwprogramma meer in lijn te brengen met de woonvisie en meer betaalbare woningen toe te voegen. Maar door de gestegen bouwkosten, ontwikkelingen die al enige tijd in procedure zitten, al gemaakte afspraken en plankosten is dit niet altijd mogelijk.

Het voorliggende plan gaat over het toevoegen van 4 nieuwe woningen en het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. En hoeft dus niet te voldoen aan punt 3 hiervoor genoemd. En de ontwikkeling was al zover in voorbereiding dat niet teruggekomen kon worden op gemaakte afspraken. Zoals het principebesluit dat het college genomen heeft voordat de initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing heeft opgesteld.

#### *Het ruimtelijk streefbeeld voor nieuwe woningbouwontwikkelingen*

Uitgangspunt voor de woonvisie is dat bij de ontwikkeling van woningbouw primair moet worden ingezet op inbreiding en transformatie. Waar nodig kunnen uitbreidingen plaatsvinden aan de stads- en dorpsranden.

Het ruimtelijk streefbeeld bestaat uit vijf speerpunten en een kaartbeeld. De vijf speerpunten zijn:

1. Kwalitatief groeien met Doetinchems DNA;



2. Bouwen in en aan buurten;
3. Bodem en water belangrijk bij ruimtelijke keuzes:
4. Waar nodig stadsranden en dorpsranden:
5. Woonmilieus voor ontwikkelingen.



De woonmilieus zijn ingedeeld van Gemengd stedelijk wonen en werken (hoge dichtheid) tot Wonen in het groen (lage dichtheid). Per woonmilieu is uitgewerkt wat de belangrijkste kenmerken zijn.

### **Conclusie**

De ontwikkeling waarvoor het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld past binnen het ruimtelijk streefbeeld. Het betreft hier een transformatie van het voormalige pompstation van Vitens naar vier woningen en 6 recreatiewoningen. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De nieuwe woningen en recreatiewoningen worden allemaal binnen de bestaande bouwmassa's gerealiseerd.

## **3.2 Recreatiebeleid**

### Vrijetijdsagenda Achterhoek 2020-2030

In juni 2020 is De Vrijetijdsagenda Achterhoek2020-2030 vastgesteld door acht Achterhoekse gemeenten, waaronder gemeente Doetinchem. In de Vrijetijdsagenda wordt gesteld dat toerisme bijdraagt aan de leefbaarheid van de Achterhoek, door een bredere basis onder de instandhouding van voorzieningen en meer reuring en zichtbaarheid van het gebied. Een positief toeristisch en recreatief imago versterkt de aantrekkelijkheid van de regio.

Een van de speerpunten in de Vrijetijdsagenda is het vitaal en op peil houden van de verblijfsrecreatie. Hiervoor is in 2019 een vitaliteitsonderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek blijkt dat het goed gaat met de verblijfsrecreatie in de Achterhoek. Over het algemeen zien we een markt met groeiende bezettingen, uitgezonderd de "traditionele" kampeersector inclusief minicampings. Dat geeft ook naar de toekomst toe ruimte om extra overnachtingen op te vangen.

Het betreft hier het bedrijfsmatig exploiteren van zes recreatiewoningen. De recreatiewoningen bieden plaats voor 2 tot 3 personen en deze zullen veelal kort verblijven. De directe omgeving biedt voldoende recreatieve mogelijkheden in de vorm van fietsen, wandelen in de natuur en cultuur in de binnenstad van Doetinchem. Permanente bewoning van deze recreatiewoningen is niet toegestaan en is uitgesloten in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan.

### 3.3 GO en GNN

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen directe invloed op de Groene Ontwikkelingszone en het Gelders Natuurnetwerk die de provincie Gelderland in de Omgevingsverordening heeft vastgelegd. Een kleine strook dat opgenomen is als plangebied ligt binnen de GO en GNN. De reden dat deze perceeltjes meegenomen zijn in het plangebied is, omdat de huidige bestemming 'Bedrijf' geen recht meer doet aan deze perceeltjes (zie rode cirkel in afbeelding hieronder). Ze krijgen nu een meer bij GNN passende bestemming, namelijk de bestemming 'Bos'. Er zal fysiek niets veranderen en er wordt ook geen potentiële natuurwaarde weggenomen. De kernkwaliteiten, oppervlakte en samenhang worden daarom per definitie niet aangetast. Nader onderzoek en eventuele compensatieplannen zijn daarom niet nodig.



*Situering bestemming Bedrijf in GO en GNN (bron: beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022')*

## 4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4 Haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing (1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem'). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd:

- Bodemonderzoek (2 Bijlage 1 bij ROB - Actualiserend verkennend bodemonderzoek)
- Asbestinventarisatierapport (3 Bijlage 2 bij ROB - Asbestinventarisatierapport)
- Stikstofonderzoek (4 Bijlage 3 bij ROB - AERIUS-berekening )
- Flora en fauna-onderzoek (5 Bijlage 4 bij ROB - Rapport nader onderzoek flora en fauna en 6 Bijlage 5 bij ROB - Notitie uitvoerbaarheid Wnb)
- Watertoets (7 Bijlage 6 bij ROB - Watertoets: digitale watertoets en 14 Bijlage 13 bij ROB - Landschapspark - HWA compensatie: aanvulling compensatie verhard oppervlak)

Mede op basis van de onderzoeken is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (archeologie en cultuurhistorie, bodem, geluid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, externe veiligheid, milieuzonering, flora en fauna en water) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken. Daarbij gaat het om de volgende zaken:

### 1. Bodem

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

### 2. Wet natuurbescherming

Uit de quickscan is naar voren gekomen dat er voor vleermuizen en gierzwaluwen een nader onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit nader onderzoek is gestart in augustus 2022 en in juli 2023 afgerond. In zowel de quickscan als het nader onderzoek zijn er reeds vleermuisverblijven aangetoond. Naar aanleiding van deze onderzoeken zijn de plannen aangepast. De zolders waar de vleermuizen (en sporen) zijn aangetroffen zijn uit de planontwikkeling gehaald en blijven behouden (en worden eventueel ingericht) voor aanwezige vleermuizen. EcoTierra verwacht dat met het behoud van deze zolders de huidige vleermuisverblijven en eventueel negatieve effecten (zoals verandering van invliegplekken, lichte verandering microklimaat en dergelijke) op deze plekken voldoende kunnen worden gemitigeerd.

Op basis van de quickscan en de potentie van de opstal wordt een grote kolonie gierzwaluwen niet verwacht. Indien er gierzwaluwnesten worden aangetroffen kunnen ook deze voldoende ingepast/gemitigeerd worden.

De gemaakte stappen om twee zolders buiten het plan te houden lijkt volgens EcoTierra voldoende om de verwachting uit te spreken dat er geen onoverkomelijke problemen zijn wat betreft de uitvoerbaarheid van het plan en de daarmee samenhangende bestemmingsplanherziening. Ook wordt verwacht dat een ontheffing Wnb bij de provincie kansrijk is. Er dient wel geborgd te worden dat de zolders nu en in de toekomst niet fysiek of indirect zullen worden aangetast en dat deze derhalve voor vleermuizen beschikbaar blijven.

### 3. Water

Er dienen maatregelen te worden genomen om de toename aan verharding te compenseren. Het hemelwater vloeit af naar het aanliggende bosgebied via het reeds aanwezige stelsel voor hemelwater. Het parkeerterrein wordt voorzien van enkele straatkolken die middels IT riool verbonden worden met de hemelwaterafvoer naar het bos.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt de huidige hoofdfunctie 'Bedrijf' gedeeltelijk herzien in de bestemmingen 'Recreatie', 'Wonen' en 'Bos'. Hierdoor wordt de realisatie van 4 woningen en 6 recreatiewoningen, waaronder 1 in het voormalige transformatorhuisje, mogelijk gemaakt. De voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in de bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan.

### 5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

#### 5.2.1 Inleidende regels

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

#### 5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

##### 5.2.2.1 Bos

De bestemming 'Bos' is toegekend aan de omliggende gronden die buiten de bestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie' vallen. Binnen deze bestemming is sprake van bos-, natuur- en landschapswaarden. De landschappelijke inpassing, die nog gerealiseerd moet worden, ligt grotendeels op deze gronden. Dit past ook binnen deze bestemming. Ook sluit dit goed aan op de omliggende gronden met de bestemming 'Bos'.

Een kleine strook grond dat binnen dit bestemmingsplan is gelegen ligt binnen de GNN en GO. De planontwikkeling heeft hier geen directe invloed op. Mede in overleg met de Provincie heeft deze strook de bestemming 'Bos' gekregen. Deze bestemming sluit beter aan bij de GO en GNN dan de hiervoor geldende bestemming 'Bedrijf'.

Binnen de bestemming 'Bos' mogen geen bouwwerken worden gebouwd. Wel is zijn toegangswegen toegestaan (conform inrichtingsplan 'Landschapspark Op de Pol).

Met een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of werkzaamheid zijn bepaalde activiteiten die niet onder bouwen vallen vergunningplichtig gemaakt. Op deze manier vindt bij de benoemde activiteiten een belangenafweging plaats.

### **5.2.2.2 Wonen**

De bestemming 'Wonen' omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. De nieuwe woningen worden binnen de contouren van het voormalige pompstation ondergebracht. Vanwege de variatie in bouwhoogtes hebben deze nieuwe woningen allen een verschillende inhoudsmaat. Deze inhoudsmaat is bepalend en geldt als maximale inhoud van de woning. Bij enkele woningen is bepaald dat de zolders vrij moeten blijven voor vleermuizen. Dit is nodig in het kader van de benodigde Wnb-vergunning.

Om de woningen die zich in het voormalige pompstation bevinden ligt een bouwvlak, wat betekent dat buiten dit bouwvlak geen bebouwing is toegestaan. Deze gronden worden ook uitgesloten van bebouwing met een nadere aanduiding (-bg). Dit om vergunningvrije bouwwerken uit te sluiten. Omdat de woningen binnen de bestaande contouren van het voormalige pompstation worden gerealiseerd en te voorkomen dat er losse bijbehorende bouwwerken rondom dit gebouw worden gebouwd, zijn deze gronden uitgesloten van bebouwing. De gronden worden hierdoor niet gezien als 'erf' in de zin van artikel 1 van Bijlage II van de Bor. Dit komt de monumentenstatus van het pand ook ten goede. In het inrichtingsplan 'Landschapspark - Op de Pol' is hier rekening mee gehouden. Ten behoeve van deze woningen wordt een gezamenlijk vrijstaand bijgebouw gerealiseerd. Deze wordt op de verbeelding aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - bijgebouwen' (bg).

De voormalige bedrijfswoning wordt burgerwoning. Het betreft hier een vrijstaande woning die ook als zodanig wordt aangeduid. De woning ligt binnen het bestemmingsvlak wonen. De inhoud van de vrijstaande woning is 750 m<sup>3</sup>, tenzij de bestaande inhoud al meer is. Het kan zijn dat de afwijkende inhoud onder de 'bestaande maten-regeling' valt.

Bij de vrijstaande woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan. Deze zijn toegestaan binnen de bestemmingsvlak 'Wonen'. De toegestane oppervlakte bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup>, tenzij het grondoppervlakte bij de woning meer dan 1 hectare is, dan is maximaal 150 m<sup>2</sup> toegestaan.

Op gronden met de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf dan wel een vrij beroep toegestaan. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming 'Wonen' nadrukkelijk uitgesloten. Uitgangspunt is dat maximaal 40% van het vloeroppervlakte van de woning én de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep gebruikt mag worden.

#### *Afwijkende regeling voor bepaling oppervlakte bedrijf of beroep aan huis*

Uitgangspunt is dat 40% van het vloeroppervlakte van de woning én de bijbehorende bouwwerken van de woning voor een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep gebruikt mag worden. In het landelijk gebied komen vaak situaties voor dat bij een woning veel meer bijbehorende bouwwerken staan dan in de basis bij een woning is toegestaan (100 m<sup>2</sup>). Als we de algemene regel zouden aanhouden dan leidt dit tot ongewenst grote bedrijven 'aan huis' in het landelijk gebied. Het is daarom gewenst om vast te leggen dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning met daarbij maximaal 100 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken voor een bedrijf gebruikt mag worden. Aanwezige bijbehorende bouwwerken die de grens van 100 m<sup>2</sup> overschrijden tellen hierdoor niet mee bij de bepaling van de 40% van de vloeroppervlakte voor het aan huisgebonden bedrijf of beroep. Dit is in lijn met het Planologisch beleid.

#### *Voorwaardelijke verplichting*

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat het perceel binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de bestemmingen 'Wonen' en 'Recreatie' de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het inrichtingsplan 'Landschapspark Op de Pol', zoals opgenomen in bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem'.

### 5.2.2.3 Recreatie

De gronden waar de recreatiewoningen worden gerealiseerd zijn bestemd als 'Recreatie'. Het betreft verblijfsrecreatie in de vorm van vijf recreatiewoningen in het voormalige pompstation en één recreatiewoning in het voormalige transformatorhuisje. De recreatieverblijven zijn alleen toegestaan binnen de bestaande bebouwing. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande bebouwde oppervlakte en de goot- en bouwhoogte mag ook niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte. Verder zijn bijbehorende bouwwerken uitgesloten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde beperkt toegestaan. De gronden rondom de recreatiewoningen worden niet gezien als 'erf' in de zin van artikel 1 van Bijlage II van de Bor. Met deze bepaling wordt zoveel mogelijk voorkomen dat een rommelig en onoverzichtelijk aanzicht ontstaat op het terrein en wordt de kwaliteit van het gemeentelijk monument zo veel mogelijk behouden.

Een bedrijfswoning of burgerwoning is binnen de bestemming 'Recreatie' niet toegestaan. Verder is in de permanent bewoning in recreatiewoningen niet toegestaan. Dit is opgenomen als verboden gebruik in de algemene gebruiksregels.

De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' die was opgenomen voor het voormalige pompstation en het transformatorhuisje is komen te vervallen, omdat deze gebouwen nu een monumentenstatus hebben gekregen. Deze panden vallen daarmee onder de bescherming van de Erfgoedwet.

In de specifieke gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om te verzekeren dat het perceel binnen 1 jaar na het in gebruik nemen van de gronden overeenkomstig de bestemming 'Recreatie', de landschappelijke inrichting is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het landschappelijke inpassingsplan. Dit geldt niet voor de vrijstaande recreatiewoning. Deze mag reeds gerealiseerd worden en in stand worden gehouden.

### 5.2.2.4 Waarde - Archeologische verwachting 3, 4 en 6

De dubbelbestemmingen ter bescherming van de archeologie is opgenomen in overeenstemming met het gemeentelijke archeologiebeleid en met de nieuwe herziene archeologische beleidskaart. Daarop zijn de archeologische waardevolle gebieden en archeologische verwachtingszones aangegeven. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde in een (deel)gebied is het beschermingsregime meer of minder streng. De bescherming van de archeologische waarden is in de Beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022' vertaald in verschillende archeologische dubbelhoofdfuncties. In dit bestemmingsplan komen de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 3', 'Waarde - Archeologische verwachting 4' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6' voor.

*Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone*

Met de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone wordt bedoeld, dat de verwachtingszone bepaalt wanneer er een archeologische onderzoekverplichting geldt:

- in een hoge verwachtingszone geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 30 cm – maaiveld en een plangebied groter dan 250 m<sup>2</sup>;
- bij een middelmatige verwachtingszone moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m<sup>2</sup>;
- bij een lage verwachtingszone bij 30 cm beneden maaiveld en een plangebied groter dan 5000 m<sup>2</sup>.

Dus als de ene helft van het bouwperceel in een hoge verwachtingszone ligt en de andere helft in een zone met een lage verwachting, dan moet apart bekeken en beoordeeld worden of er een onderzoekverplichting geldt voor het bouwperceel. En dat kan anders uitpakken dan wanneer voor het hele bouwperceel de meest strenge regel geldt.

Als voorbeeld: als slechts 150m<sup>2</sup> van het bouwplan in de hoge zone ligt, en 500 m<sup>2</sup> in de lage zone, dan hoeft er geen onderzoek te worden uitgevoerd. Het bouwplan in zijn geheel beslaat echter 650 m<sup>2</sup> en als je hierbij de meest strenge regel toepast (= de regel uit de hoge verwachtingszone) dan moet je wel onderzoek uitvoeren.

Aangezien dit plan bestaat uit realisatie van woningen en recreatieverblijven binnen de bestaande bebouwing en er slechts een berging van 52 m<sup>2</sup> en een locatie voor huisvuil met een oppervlakte van 4,0 m<sup>2</sup> wordt opgericht hoeft er geen archeologisch onderzoek worden verricht, omdat de ingreep kleiner is dan 250 m<sup>2</sup>.

### **5.2.2.5 Referentiekader nadere eisen- en afwijkingsbevoegdheden**

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

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

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

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

Deze voorwaarden zijn als volgt uit te leggen:

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

## **5.2.3 Algemene regels**

### **5.2.3.1 Anti-dubbeltelregel**

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

### **5.2.3.2 Algemene bouwregels**

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

afwijken van bouw- en/of bestemmingsgrenzen.

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

De opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

### **5.2.3.3 Algemene gebruiksregels**

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

In de algemene gebruiksregels is ook benadrukt welk gebruik sowieso is toegestaan. Namelijk het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak. De landschappelijke inpassing is in dit artikel vastgelegd. Het niet in stand houden van deze inpassing is hier vastgelegd als een verboden gebruik

#### *Voorwaardelijke verplichting - maatregelen ontheffing Wnb*

Als algemene gebruiksregel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat ziet op de uitvoering en instandhouding van de maatregelen die genomen moeten worden in het kader van de ontheffing Wet natuurbescherming die door de Provincie Gelderland moet worden verleend. Daarmee wordt tot uitdrukking gebracht dat de bestemmingen in gebruik mogen worden genomen als uitvoering is gegeven aan de eventueel benodigde mitigerende/compensende maatregelen en deze ook in stand worden gehouden.

### **5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels**

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

- milieuzone - ammoniakbuffergebied
- milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied;
- milieuzone - intrekgebied;
- milieuzone - boringsvrije zone;
- milieuzone - warmte-koudeopslag;
- overige zone - gelders natuurnetwerk;
- overige zone - groene ontwikkelingszone;
- overige zone - nieuwe risicobron uitgesloten;
- overige zone - reliëf.

De eerste 7 zones komen voort uit provinciaal beleid. De laatste 2 zones zijn afkomstig uit gemeentelijk beleid. Alle zones, met uitzondering van de 'milieuzone - boringsvrije zone' en milieuzone - warmte-koudeopslag' waren ook al opgenomen in de beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. De zones zijn in principe 1 op 1 overgenomen en liggen gedeeltelijk over het plangebied.

De gronden ter plaatse van de aanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone' en 'milieuzone - koude-warmteopslagvrije zone' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van de functie van de bodem en daarin aanwezige waterlagen ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Voor deze zone zijn, naast de regels van dit plan, tevens de regels van toepassing, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2023).

### **5.2.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels**



De algemene afwijkingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor kleine bouwwerken voor nutsvoorzieningen.

De in het plan opgenomen algemene wijzigingsbevoegdheden laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan die voor het verlenen van een afwijking van de bouw- en gebruiksregels. Voor het opwekken van kleinschalige duurzame energie is hier ook een afwijking opgenomen. Hierbij moet gedacht worden aan zonnepanelen op eigen grond. Daarnaast is ook bepaald dat deze grond in gebruik moet zijn als erf. De oppervlakte maat van 100 vierkante meter is extra t.o.v. de standaard oppervlakte van 20 vierkante meter (bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

#### **5.2.3.6 Overige regels**

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

#### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld in hoeverre deze afwijkingen mogen blijven bestaan.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

## **6 Uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Bij de voorbereiding van een planologische wijziging dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer is in staat het plan financieel te realiseren. Voorafgaand aan de planologische procedure heeft de gemeente met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. Voor het plan bestaat geen financieel risico voor de gemeente Doetinchem. Er is geen noodzaak een exploitatieplan vast te stellen. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan initiatiefnemer worden doorberekend.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Initiatiefnemer heeft aanliggende grondeigenaren en gebruikers van zijn plannen op de hoogte gebracht. Hiertoe behoort ook de voormalige grondeigenaar Vitens, die nog eigenaar is van noordelijk gelegen gronden, waarop nog de bedrijfsbestemming zit. Vitens heeft aangegeven voor deze gronden geen plannen te hebben die beperkt zouden kunnen worden door het plan en waar vanuit (andersom) geen beperking volgt voor het wonen en recreëren als beoogd met dit plan. Tevens is er vanuit de buurt positief gereageerd op de ontwikkelingen voor een nieuwe invulling van de leegstaande bebouwing in dit gebied.

## 7 Procedure

### 7.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan doorloopt de procedure als bedoeld in afdeling 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening heeft overleg plaatsgevonden met een aantal instanties. In paragraaf 7.2 wordt het resultaat van dit vooroverleg behandeld.

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

### 7.2 Overleg

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

- a. Provincie Gelderland;
- b. Waterschap Rijn en IJssel;
- c. Vitens.

Vooroverleg met de rijksoverheid is, op basis van de richtlijnen van deze instantie, niet nodig. Er is geen rijksbelang dat hiertoe aanleiding geeft.

#### **Ad a.**

De provincie Gelderland heeft op 25 oktober 2023 gereageerd op het bestemmingsplan. In haar reactie laat de Provincie weten dat de provinciale belangen 'Wonen', 'Recreatie', 'Natuur' en 'Grondwaterbeschermingsgebied' goed zijn meegewogen in het plan.

##### *- Wonen*

Het plan voldoet qua woningaantal aan de regionale Woonagenda en de Woondeal. Met de realisatie van de 4 woningen kan het gemeentelijk monument behouden blijven.

##### *- Recreatie*

De recreatiewoningen zullen bedrijfsmatig geëxploiteerd worden. Permanente bewoning van deze recreatiewoningen is niet toegestaan en is uitgesloten in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan.

##### *- Natuur*

Het initiatief heeft geen directe invloed op de Groene Ontwikkelingszone en het Gelders Natuurnetwerk. Een kleine strook dat opgenomen is als plangebied ligt binnen de GO en GNN. Hiermee krijgt deze strook een meer bij GNN passende bestemming, namelijk Bos. Er zal fysiek niets veranderen en er wordt ook geen potentiële natuurwaarde weggenomen. Hierover is vooraf afgestemd met de provincie. De kernkwaliteiten, oppervlakte en samenhang worden per definitie niet aangetast. Nader onderzoek en eventuele compensatieplannen zijn daarom niet nodig.

##### *- Grondwaterbeschermingsgebied*

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen bestemming mogelijk die een groter risico kan vormen voor de kwaliteit van het grondwater dan de nu geldende bestemming. Het plan betreft het hergebruiken van bestaande bebouwing. Er worden geen stoffen op de bodem geloosd en er worden voor het overige ook geen grondwaterbedreigende activiteiten uitgevoerd.

##### *- Klimaatadaptatie*

Voor het plan is de watertoets uitgevoerd en zijn maatregelen getroffen. De klimaatadaptatieve maatregelen bestaan uit het instandhouden van bestaande volgroeide bomen, behoud van sterke Infiltratiezones en veel schaduw in en om het plan. Deze voldoen in ruime mate aan de normen voor klimaat adaptief ontwikkelen.

#### **Ad b.**

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 30 oktober 2023 gereageerd op het plan. Na een nadere toelichting van de

gemeente heeft het waterschap op 6 november 2023 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het bestemmingsplan en akkoord te zijn met dit plan.

**Ad c.**

Vitens heeft op 23 oktober 2023 en aanvullend op 6 november 2023 per e-mail gereageerd op het bestemmingsplan. Daarbij is aangegeven dat Vitens het toejuicht in een vroeg stadium betrokken te worden bij de planontwikkeling. Ze zijn zich ervan bewust dat dit plan zich in het grondwaterbeschermingsgebied, boringsvrije zone en koude-warmteopslagvrije zone ligt. Als dit vermeldt staat in het bestemmingsplan is het goed. Deze reactie heeft er toe geleid dat op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Hulleweg 5 en 7 - 2023 de aanduiding 'milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied' gelegd wordt (conform de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022'). Deze was per abuis niet op de verbeelding aangegeven. Met betrekking tot de ligging in de boringsvrije zone en koude-warmteopslagvrije zone worden op de verbeelding de aanduidingen 'milieuzone - boringsvrije zone' en 'milieuzone - koude-warmteopslagvrije zone' gelegd. In de regels en toelichting van dit bestemmingsplan is verder vastgelegd.

## **BIJLAGEN BIJ TOELICHTING**

# **1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem'**

1 Ruimtelijke onderbouwing 'Wonen en recreatie Hulleweg 5, Doetinchem'

## **2 Bijlage 1 bij ROB - Actualiserend verkennend bodemonderzoek**

2 Bijlage 1 bij ROB - Actualiserend verkennend bodemonderzoek

### **3 Bijlage 2 bij ROB - Asbestinventarisatierapport**

3 Bijlage 2 bij ROB - Asbestinventarisatierapport



## **4 Bijlage 3 bij ROB - AERIUS-berekening**

4 Bijlage 3 bij ROB - AERIUS-berekening

## **5 Bijlage 4 bij ROB - Rapport nader onderzoek flora en fauna**

5 Bijlage 4 bij ROB - Rapport nader onderzoek flora en fauna

## **6 Bijlage 5 bij ROB - Notitie uitvoerbaarheid Wnb**

6 Bijlage 5 bij ROB - Notitie uitvoerbaarheid Wnb

## **7 Bijlage 6 bij ROB - Watertoets**

7 Bijlage 6 bij ROB - Watertoets

## **8 Bijlage 7 bij ROB - B&W besluit monumentenstatus**

8 Bijlage 7 bij ROB - B&W besluit monumentenstatus

## **9 Bijlage 8 bij ROB - Buurt participatie en omgevingsdialoog**

9 Bijlage 8 bij ROB - Buurt participatie en omgevingsdialoog

## **10 Bijlage 9 bij ROB - Inrichtingsplan - Landschapspark Op de Pol**

10 Bijlage 9 bij ROB - Inrichtingsplan - Landschapspark Op de Pol

## **11 Bijlage 10 bij ROB - Inrichtingsplan - Detail Parkeren**

11 Bijlage 10 bij ROB - Inrichtingsplan - Detail Parkeren



## **12 Bijlage 11 bij ROB - Pompstation 2023 Revisie**

12 Bijlage 11 bij ROB - Pompstation 2023 Revisie

## **13 Bijlage 12 bij ROB - Advies welstand**

13 Bijlage 12 bij ROB - Advies welstand

## **14 Bijlage 13 bij ROB - Landschapspark - HWA compensatie**

14 Bijlage 13 bij ROB - Landschapspark - HWA compensatie