

ACACIALAAN ACHTER 73 EN 99 - 2022

gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	3
hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
artikel 1 Begrippen	4
artikel 2 Wijze van meten	13
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	15
artikel 3 Tuin	15
artikel 4 Wonen	17
hoofdstuk 3 Algemene regels	23
artikel 5 Anti-dubbelregel	23
artikel 6 Algemene bouwregels	23
artikel 7 Algemene gebruiksregels	24
artikel 8 Algemene aanduidingsregels	24
artikel 9 Algemene afwijkingsregels	26
artikel 10 Algemene wijzigingsregels	27
artikel 11 Overige regels	27
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
artikel 12 Overgangsrecht	28
artikel 13 Slotregel	28
bijlagen bij regels	29
1 Lijst van vrije beroepen	30
2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en of bedrijven	30
3 Nota parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem	30
4 Woningbouwstrategie 2019	30
5 Gebiedstypen	30
toelichting	31
1.1 Inleiding	32
1.1.1 Aanleiding en doel	32
1.1.2 Plangebied	32
1.1.3 Geldende bestemmingsplannen	33
1.2 Planbeschrijving	34
1.2.1 Huidige situatie	34
1.2.2 Toekomstige situatie	34
1.3 Beleidskader	34
1.3.1 Inleiding	34
1.3.2 Rijksbeleid	34
1.3.3 Provinciaal beleid	35
1.3.4 Regionaal beleid	36
1.3.5 Gemeentelijk beleid	37

1.4 Haalbaarheid	37
1.4.1 Algemeen	37
1.4.2 Voorwaarden op basis van onderzoek	37
1.5 Wijze van bestemmen	38
1.5.1 Inleiding	38
1.5.2 Toelichting op de regels	38
1.6 Economische uitvoerbaarheid	45
1.7 Procedure	45
1.7.1 Algemeen	45
1.7.2 Overleg 3.1.1 Bro	46
1.7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
bijlagen bij toelichting	47
1 Ruimtelijke onderbouwing Acacialaan Doetinchem	48
1 Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek	48
2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeer	48
3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Quicksan natuuronderzoek	48
4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch onderzoek	48
5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Bomen Effect Analyse	48
6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - vragenlijst Woningbouwstrategie 2019	48
7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - verbeelding	48
2 Onderzoek spoortrillingen	49

REGELS

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs 73 en 99 - 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0222.DoB008-0003 van de gemeente Doetinchem;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aaneengebouwde woning

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

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.7 aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

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

1.8 achtererfgebied

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

1.9 antenedrager

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

1.10 archeologisch deskundige

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

1.11 archeologische verwachting

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

1.12 archeologische waarde

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

1.13 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;

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

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

1.16 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;

1.17 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.18 beperkt kwetsbaar object

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

1.19 bestaand

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

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijbehorend bouwwerk

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

1.23 boeiboord

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

1.24 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;

1.25 bouwen

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

1.26 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.27 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;

1.28 bouwperceel

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

1.29 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

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

1.32 bronmaatregel

maatregel om de oorzaak van het probleem weg te nemen;

1.33 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

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

1.34 detailhandel

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

1.35 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);

1.36 druiplijn

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

1.37 erker

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

1.38 erf

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

1.39 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;

1.40 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;

1.41 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);

1.42 gebouw

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

1.43 gevaarlijke stof

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

1.44 groepsrisico

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

1.45 hoofdgebouw

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

1.46 huishouden

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

1.47 kantoor

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

1.48 kleine windturbine

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

1.49 kwetsbaar object

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

1.50 lessenaarsdak

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

1.51 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;

1.52 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.53 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;

1.54 mini windturbine

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

1.55 naar de weg gekeerde bouwgrens (voorgevelrooilijn)

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

1.56 onderbouw

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

1.57 ondergronds bouwwerk

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

1.58 openbaar toegankelijk gebied

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

1.59 overig bouwwerk

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

1.60 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.61 pand

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

1.62 peil

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

1.63 plaatsgebonden risico (PR)

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

1.64 plaatsgebonden risicocontour 10-6

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

1.65 raamprostitutie

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

1.66 rijbaan

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van fietspaden;

1.67 (rij)wegen

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

1.68 risicobron

1. inrichtingen bij welke ingevolge het 'Bevi' een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten en/of;
2. inrichtingen waar opslag, overslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen plaatsvindt én die behoren tot een categorie van inrichtingen als bedoeld in bijlage 1 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer én waarvan het invloedsgebied tot over de eigen perceelsgrens reikt en/of;
3. inrichtingen waarvoor, krachtens artikel 3.12, 3.17, 3.18, 3.28, 4.1, 4.3, 4.4, 4.5, 4.7 of 4.81 van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer, regels gelden bij de opslag, overslag en / of het gebruik van gevaarlijke stoffen met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten en/of;
4. een inrichting waarin meer dan 1.000 kilogram consumentenvuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit of waarin professioneel vuurwerk als bedoeld in het Vuurwerkbesluit wordt opgeslagen of bewerkt of;
5. inrichtingen die niet onder 1 tot en met 4 vallen en waarvan de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar voor het plaatsgebonden risico is gelegen buiten de eigen perceelsgrens;

6. Transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor die vallen per 1 april 2015 onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
7. Transportleidingen voor gas, olie en chemicaliën (buisleidingen) die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);

1.69 risicocontour

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

1.70 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;

1.71 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

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

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

Thuisprostitutie en een escortbedrijf vallen niet onder het begrip seksinrichting.

1.72 thuisprostitutie

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

1.73 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;

1.74 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;

1.75 verantwoording groepsrisico

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

1.76 verblijfsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.77 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.78 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;

1.79 vrij beroep

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

1.80 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.81 vrijstaande woning

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

1.82 woning

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

1.83 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.84 woonwagen

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

1.85 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;

1.86 zorgwoning

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

verstrekt;

artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een bouwwerk tot een perceelsgrens

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

2.2 de bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 de breedte van een bouwwerk

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

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

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

2.6 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

2.7 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.8 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de as van de windturbine;

2.9 de inhoud van een bouwwerk

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

2.10 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.11 de oppervlakte van een overkapping

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

2.12 de vloeroppervlakte van een woning

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

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming 'Tuin' worden gebouwd.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet toegestaan.
- c. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.2.2 Erkers, toegangspartijen en overkappingen

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

- a. aan het hoofdgebouw mag een erker en/of een toegangspartij worden gebouwd, onder voorwaarden dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
 2. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
 3. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.
- b. voor het bouwen van een overkapping, gelden de navolgende regels:
 1. de oppervlakte mag maximaal 30 m² bedragen;
 2. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de onder 4.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm;
 3. het bouwperceelsgedeelte met de bestemming 'Tuin' mag voor maximaal 50% worden bebouwd;
 4. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen, uitgezonderd:
 - als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
 5. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
 6. de overkapping is aan maximaal drie zijden gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
 1. speeltoestellen en tuinmeubilair maximaal 3,5 m bedragen;
 2. antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 6 m bedragen;
 3. de totale oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 20 m² per bouwperceel bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2 sub b4 tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatse zich er voor leent en onder voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

3.5 specifieke gebruiksregels

3.5.1 Aanleg en gebruik van inrit

De aanleg en het gebruik van een inrit is toegestaan onder voorwaarden dat:

- a. een afstand van 1,5 m uit het hart van nabijgelegen bestaande bomen als graafgrens aangehouden wordt;
- b. ontgraving plaatsvindt tot maximaal 30 cm -mv;
- c. onder de verharding beluchting wordt toegepast.

3.5.2 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Tuin' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend niet-uitstralende verlichting/armaturen wordt toegepast;
- b. geen sprake is van verlichting van boomkronen;
- c. uitsluitend UV-vrije (led)lampen met een vleermuisvriendelijke lichtkleur worden toegepast.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wonen

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

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

artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bij:

- a. woningen, uitsluitend in de vorm van één vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b. tuinen en erven;
- c. nutsvoorzieningen;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. Maximaal 30% van het bouwvlak mag met maximaal 2 bouwlagen worden bebouwd. De bijbehorende goot- en bouwhoogte van de 2 bouwlagen gezamenlijk mag maximaal 8 m bedragen;
- c. Maximaal 70% van het bouwvlak mag met maximaal 1 bouwlaag worden bebouwd. De bijbehorende goot- en bouwhoogte van de bouwlaag mag maximaal 5 m bedragen;
- d. de voorgevelbreedte moet minimaal 6 m bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de navolgende regels:

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

minimaal de breedte van het bijbehorende bouwwerk bedragen;

- i. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen niet worden gebouwd;
- j. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' worden niet beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

4.2.4 Erkers en toegangspartijen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.3 sub d mogen aan het hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers en toegangspartijen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van de woning, vermeerderd met 30 cm;
- b. de breedte maximaal 50% van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,50 m mag bedragen.

4.2.5 Overkappingen

In afwijking van het bepaalde in lid 4.2.3 sub d mogen bijbehorende bouwwerken in de vorm van overkappingen vóór de voorgevel worden gebouwd, onder voorwaarden dat:

- a. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen, uitgezonderd:
 - 1. als wordt aangebouwd aan een woning, geldt als maximum de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingsvloer van die woning, vermeerderd met 30 cm;
 - 2. als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt als maximum de goothoogte van dat bouwwerk;
- b. de bouwhoogte maximaal 3,5 m mag bedragen, als wordt aangebouwd aan een bijbehorend bouwwerk, geldt een bouwhoogte die maximaal 50 cm hoger is dan de goothoogte van dat bijbehorend bouwwerk;
- c. de overkapping maximaal aan drie zijden gesloten is met wanden van een bestaand gebouw of een bestaand ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding;
- d. de in lid 4.2.3 sub a opgenomen oppervlakenorm (100 m²) en het in sub b opgenomen bebouwingspercentage (50%) onverminderd van kracht blijven;
- e. het bepaalde in 4.2.3. sub i onverminderd van kracht blijft.

4.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

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

- a. de situering van het hoofdgebouw op de kavel;
- b. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- c. de goot- en bouwhoogte van bouwwerken;
- d. de afmetingen van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van bouwwerken;
- f. 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 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Voorgevelbreedte

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub d voor het een minder brede voorgevel als de eis onredelijk is en/of de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft, een en andere onder voorwaarde dat de woning desondanks levensloopbestendig blijft of wordt.

4.4.2 Bouwhoogte overkapping

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.5 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, als de stedenbouwkundige situatie ter plaatste zich er voor leent en onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

4.4.3 Mantelzorgwoning

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 sub a en 4.5.4 voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 - 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 - 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 4.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 - 3. de afstand tussen de woonunit en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonunit een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 - 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 5. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van het hoofdgebouw worden geplaatst;
 - 6. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 - 7. het gestelde in lid 4.2.3 sub c en f is van overeenkomstige toepassing;
 - 8. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 - 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 - 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan; dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

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

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 40% van de totale vloeroppervlakte van de woning, inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken die voor woondoeleinden mogen worden gebruikt, mag worden gebruikt voor het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken zodanig beperkt blijft dat de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste bouwperceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. Als het hoofdgebouw op kortere afstand ligt, geldt die afstand als norm. De afstandsnorm geldt niet voor bouwwerken die binnen het bouwvlak liggen;
- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. uitsluitend een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toelaatbaar is, dat behoort tot de Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven zoals opgenomen in Bijlage 2 ;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 1. internetverkoop (internetwinkels);
 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het beroep en/of bedrijf aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. wordt voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 3), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- k. uitsluitend onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf; buitenactiviteiten gekoppeld aan gastouderschap zijn wel toegestaan;
- m. vrijstaande bijbehorende bouwwerken niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep en/of bedrijf.

4.5.2 Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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

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

4.5.3 Parkeren

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

4.5.4 Strijdig gebruik

Onverminderd het bepaalde in artikel 7 wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning.

4.5.5 Aanleg en gebruik inrit

De aanleg en het gebruik van een inrit is toegestaan onder voorwaarden dat:

- a. 1,5 meter uit het hart van nabijgelegen bestaande bomen als graafgrens aangehouden wordt;
- b. ontgraving plaatsvindt tot maximaal 30 cm -mv;
- c. onder verharding beluchting wordt toegepast.

4.5.6 Vleermuisvriendelijke verlichting

Het toepassen van (openbare) buitenverlichting op gronden met de bestemming 'Wonen' is, om aantasting van het leefgebied van de vleermuis te voorkomen, uitsluitend toegestaan onder de voorwaarden dat sprake is van vleermuisvriendelijke verlichting door in ieder geval te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend niet-uitstralende verlichting/armaturen wordt toegepast
- b. geen sprake is van verlichting van boomkronen;
- c. uitsluitend UV-vrije (led)lampen met een vleermuisvriendelijke lichtkleur worden toegepast.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 sub f voor het toelaten van een beroep en/of bedrijf aan huis, dat naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met één of meer in Bijlage 2 opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven, onder de voorwaarde, dat de ruimtelijke uitwerking van de afwijking aanvaardbaar is.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1, sub c en lid 4.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf dan wel de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand tot minimaal 3 m tussen het bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens, onder de voorwaarden dat:

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.1 en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toestaan in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

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

4.6.4 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.4 en toestaan dat een al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bestaande woning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met het hoofdgebouw;
 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de in lid 4.2.3 sub a genoemde oppervlakenorm (100 m²) en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. de afstand tussen het bijbehorend bouwwerk en de achterste bouwperceelsgrens bedraagt minimaal 8 m; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende (openbare) grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 4. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken blijft onverminderd van kracht;
 6. de woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 7. de ruimtelijke uitwerking van de afwijking is aanvaardbaar;
- b. het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat:
 1. in afwijking van het bepaalde in sub a lid 3 (minimaal 8 of 3 m uit de achterste bouwperceelsgrens), een woonunit op minder dan 3 m uit of op de bouwperceelsgrens wordt geplaatst;
 2. de in sub a lid 2 genoemde oppervlakenorm (100 m²) wordt overschreden tot maximaal 150 m²;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van extra woonruimte.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Verschuiven van het bouwvlak en aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen, op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, een bouwvlak inclusief de ter plaatse geldende aanduidingen, verschuiven, onder voorwaarden dat:

- a. de verschuiving van het bouwvlak ten hoogste 10 m bedraagt ten opzichte van het bestaande bouwvlak, waarbij een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens van 3 m in acht genomen wordt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. het woningbouwplan, dat aan het verzoek tot verschuiving van het bouwvlak ten grondslag ligt, voldoet aan het gemeentelijk woningbouwprogramma 'Woningbouwstrategie 2019', zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 28 november 2019 (Bijlage 4), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 5 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 6 Algemene bouwregels

6.1 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.

6.2 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 6.1 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 6.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 6.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 6.1 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.

6.3 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.

6.4 Ondergronds bouwen

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

artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Verboden gebruik

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

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

7.2 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

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

artikel 8 Algemene aanduidingsregels

8.1 Milieuzone - natte landnatuur

8.1.1 Aanduidingsomschrijving

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

8.1.2 Voorwaarden omgevingsvergunning of wijzigingsbevoegdheid

Een besluit tot het:

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

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

8.1.3 Advies

Een omgevingsvergunning of een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder lid 8.1.2 wordt niet verleend respectievelijk toegepast, dan nadat advies is gevraagd aan een deskundige op het gebied van natuur en landschap van de provincie.

8.2 Overige zone - aardkundige waarden

8.2.1 Aanduidingsomschrijving

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

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

1. Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in lid 8.2.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

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

2. Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 8.2.2 onder 1 opgenomen verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

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

3. Voorwaarden

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

4. Advies

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

8.3 Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

8.3.1 Algemeen

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

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

8.3.2 Afwijking van het vestigings- en uitbreidingsverbod voor risicobronnen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3.1 en de vestiging van een nieuwe of uitbreiding van een bestaande risicobron toestaan, onder voorwaarden dat:

- a. de risicobron zich niet binnen het gebiedstype 'woongebieden' bevindt, zoals weergegeven op de kaart 'Gebiedstypen' (Bijlage 5);
- b. uit onderzoek blijkt dat er geen kwetsbare objecten in de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} liggen; beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan indien er zwaarwegende redenen voor zijn;
- c. wordt voldaan aan minimale veiligheidsafstanden op grond van wet- en regelgeving;
- d. ingeval de nieuw te vestigen of uit te breiden risicobron een risicovolle inrichting betreft moet de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} van de inrichting gelegen zijn binnen de inrichtingsgrens van de inrichting;
- e. de nieuwvestiging of uitbreiding in overeenstemming is met de geldende bestemming;
- f. het groepsrisico is verantwoord;
- g. advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland.

artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

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

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

9.2 Kleinschalige duurzame energie

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

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

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

artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Algemeen

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

- a. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens, te veranderen, als bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
- b. het oprichten van gebouwen van openbaar nut (zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes) met een inhoud van maximaal 100 m³ en een goothoogte van maximaal 4 m;
- c. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, als dit voor de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% van het in het plan vastgelegde afwijkt;
- d. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of wijzigen van een aanduidingsvlak als bedoeld in artikel 8 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 11 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 12 Overgangsrecht

12.1 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.

12.2 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%.

12.3 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.

12.4 Overgangsrecht gebruik

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

artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs. 73 en 99 - 2022'

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Doetinchem in de openbare raadsvergadering d.d. PM

de griffier, de voorzitter,

BIJLAGEN BIJ REGELS

1 Lijst van vrije beroepen

1 Lijst van vrije beroepen

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en of bedrijven

2 Lijst van aan huis gebonden beroepen en of bedrijven

3 Nota parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem

3 Nota parkeernormen Auto- en Fiets Gemeente Doetinchem

4 Woningbouwstrategie 2019

4 Woningbouwstrategie 2019

5 Gebiedstypen

5 Gebiedstypen

TOELICHTING

1.1 Inleiding

1.1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het oorspronkelijke perceel Ambt-Doetinchem, sectie L - nummer 5153 wenst de mogelijkheid te creëren om een vrijstaande woning (met bijgebouwen) te bouwen. Daarnaast wordt een deel van het perceel aangetrokken bij de tuin van Acacialaan nummer 99. Deze ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Een herziening van dat plan is daarom noodzakelijk. Op 16 maart 2021 heeft het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven om in principe, onder voorwaarden, mee te willen werken aan het bouwplan en de daarvoor benodigde partieleherziening van het bestemmingsplan. Voorwaarde is onder meer dat het project in de omgeving past en niet in strijd is met een 'goede ruimtelijke ordening'. Op basis van de daarvoor opgestelde ruimtelijke onderbouwing is daarom het voorliggende bestemmingsplan 'Acacialaan achter nrs. 73 en 99 - 2022' opgesteld. De opgestelde ruimtelijke onderbouwing is als Bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

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

1.1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan beslaat de percelen Ambt-Doetinchem sectie L nummer 5379 en nummer 5380 (beide percelen ontstaan uit splitsing van het perceel 5153). Het plangebied is hieronder (grijs gekleurde percelen) weergegeven met daarbij een oblique foto van het plangebied:

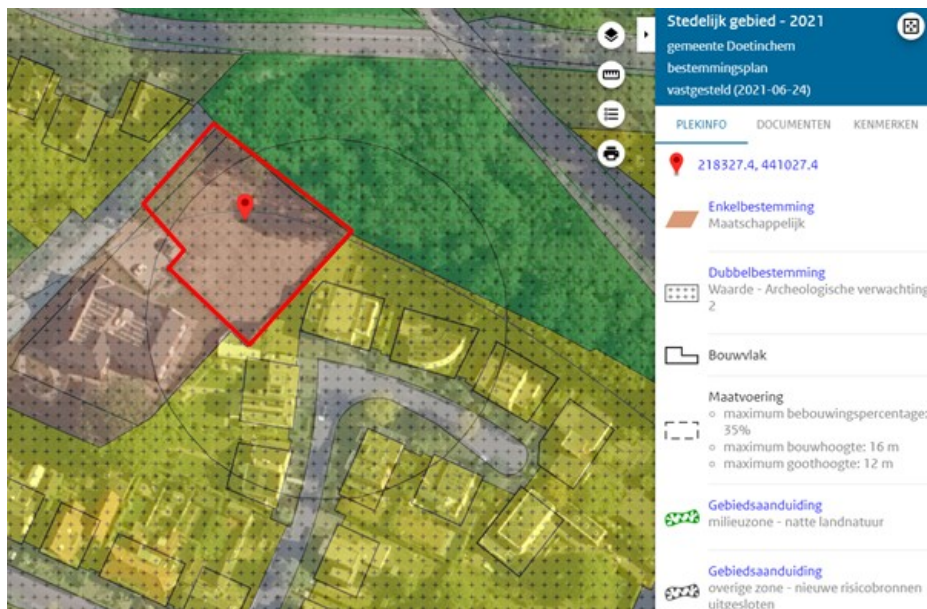




1.1.3 Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021', vastgesteld op 24 juni 2021 en geheel in werking (nog niet onherroepelijk). Op basis van dit bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van het plangebied bestemd met de enkelbestemming Maatschappelijk. Naast de maatschappelijke bestemming zijn voor deze locatie de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologische verwachting 2” en “Waarde – Archeologische verwachting 3” opgenomen. Tevens is een bouwvlak opgenomen met daarbinnen een maximaal bebouwingspercentage: 35%, een maximale bouwhoogte van 16 meter en een maximale goothoogte van 12 meter. Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen “milieuzone – natte landnatuur”, “overige zone - aardkundige waarden” en “overige zone – nieuwe risicobronnen uitgesloten” opgenomen.



Naast het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' zijn ter plaatse van het plangebied de navolgende bestemmingsplannen en beheersverordening van toepassing:

- a. 'Parapluziening Archeologie - 2020', vastgesteld op 27 mei 2021 en onherroepelijk
- b. 'Parapluziening Externe veiligheid - 2020', vastgesteld op 25 februari 2021 en onherroepelijk
- c. Beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2014, vastgesteld op 12 november 2021 en onherroepelijk (vervalt bij onherroepelijk worden van bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021')

Ad a.

Voor voorliggend bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd (zie ruimtelijke onderbouwing bijlage 1). Op basis van dit onderzoek is het plangebied door de regioarcheoloog vanuit de ODA vrijgegeven (paragraaf 6.10.1 ruimtelijk onderbouwing). Daarmee is geen sprake van strijdigheid.

Ad b.

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

Ad c.

Op het moment dat het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' onherroepelijk wordt, komt de beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2014 te vervallen.

Werking geldende bestemmingsplannen in relatie tot voorliggend bestemmingsplan

Met voorliggend bestemmingsplan zal voor wat betreft het plangebied van voorliggend bestemmingsplan de werking komen te vervallen van:

- a. het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied- 2021' (NL.IMRO.0222.SgB003-0002)
- b. beheersverordening Vijverberg, Rekhemseweg, De Hoop, Sportpark Zuid - 2014 (NL.IMRO.0222.R03KE008A-0002)
- c. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Archeologie - 2020' (NL.IMRO.0222.R70B017A-0002)
- d. het bestemmingsplan 'Parapluherziening Externe veiligheid 2020' (NL.IMRO.0222.R70B013A-0002)

1.2 Planbeschrijving

1.2.1 Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige feitelijke situatie een braakliggend terrein, omzoomd door groen en bestaande bebouwing. Voor een verdere beschrijving van de huidige situatie wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1).

1.2.2 Toekomstige situatie

Een deel van het plangebied (perceelnummer 5379) van voorliggend bestemmingsplan is bedoeld voor de realisatie van een vrijstaande woning. Perceelnummer 5380 zal worden aangetrokken bij perceelnummer 3738 met de bedoeling te gebruiken als achtertuin bij de Acacialaan nummer 99.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de bestaande bestemming 'Maatschappelijk' met bijbehorende gebruiks- en bebouwingmogelijkheden (bebouwingspercentage 35%, bouwhoogte 16 m en goothoogte 12 m) herzien in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Daarmee wordt ook de omvang van de maximaal toegelaten bebouwing aanzienlijk gereduceerd (afgebakend bouwvlak, gedeeltelijk maximaal 1 bouwlaag en gedeeltelijk maximaal 2 bouwlagen). Voor een verdere beschrijving van de toekomstige situatie wordt verwezen naar hoofdstuk 2 van ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1).

1.3 Beleidskader

1.3.1 Inleiding

1.3.2 Rijksbeleid

Voor het relevante rijksbeleid (Nationale omgevingsvisie (NOVI) en Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro)) wordt verwezen naar paragraaf 5.2. van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1)

Samenvatting

In voorliggend plan is geen sprake van een lokale ontwikkeling waarmee Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook

geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI. Er is met voorliggend plan sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Er is echter geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit omdat voorliggend plan niet meer bebouwing mogelijk maakt dan dat op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Daarmee is geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte. In samenhang hiermee wordt de grens van 11 woningen (jurisprudentie) niet overschreden. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dus niet noodzakelijk. Desondanks wordt de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling onderbouwd op basis van provinciaal/regionaal/gemeentelijk beleid.

1.3.3 Provinciaal beleid

Voor het relevante provinciaal beleid (omgevingsvisie Gelderland en omgevingsverordening Gelderland) wordt verwezen naar paragraaf 5.3 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1). In aanvulling daarop wordt ook verwezen naar onderstaande tekst.

Aanvulling omgevingsverordening Gelderland

Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda (art. 2.2)

In 2019 is in regionaal verband, vanuit de thematafel Wonen en Vastgoed, de notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' opgesteld en door alle Achterhoekse gemeenteraden vastgesteld. De gemeenteraad van de gemeente Doetinchem heeft deze notitie op 26 september 2019 vastgesteld. Op basis van deze notitie wordt onder voorwaarden ruimte gegeven aan de bouw van extra woningen in de regio Achterhoek. Daarmee moeten nieuwe plannen voor het toevoegen van woningen in ieder geval worden getoetst aan de volgende drie voorwaarden/kwaliteitscriteria: de behoefte is aangetoond, voorrang voor transformatie van leegstaand vastgoed (verbouw of nieuwbouw na sloop) en inbreiding gaat voor uitbreiding. De notitie 'Kwalitatieve toetsingscriteria woningbouw Achterhoek' is door de provincie Gelderland vastgesteld als wijziging op een aantal passages van de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025. Passages die betrekking hadden op de kwantitatieve woningcontingenten zijn daarmee vervangen door de kwalitatieve toetsingscriteria. Op basis van bovenstaande beleidswijziging, samengevat als bouwen op basis van behoefte, is ook het gemeentelijk woningbouwbeleid in 2019 herzien. Deze herziening heeft beslag gekregen in de Woningbouwstrategie 2019, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 november 2019.

In de Woningbouwstrategie 2019 wordt op basis van uitgevoerd onderzoek naar de behoefte het voorstel gedaan om aan de bestaande woningvoorraad conform onderstaande tabel woningen toe te voegen.

		Doetinchem	Gaanderen	Wehl/Nieuw-Wehl
Huur	Sociaal rijwoning	VV		
	Sociaal toegankelijk		V	V
	Middenhuur rijwoning	V		V
	Middenhuur toegankelijk		V	V
Koop	Rij tot € 185.000	V	VV	V
	Rij/tweekapper € 185.000 - € 250.000	V		V
	Tweekapper/vrijstaand € 250.000 - € 350.000	VV		
	Vrijstaand vanaf € 350.000	VV	VV	V
	Toegankelijk € 185.000 - € 250.000	V	VV	
	Toegankelijk € 250.000 - € 350.000	V	V	VV
	Toegankelijk vanaf € 350.000			VV

De beoogde ontwikkeling van één vrijstaande woning is passend binnen het gemeentelijk beleid c.q. de Woningbouwstrategie 2019 (zie 5.5.3 van de ruimtelijk onderbouwing, Bijlage 1) die op basis van regionale afspraken over het toevoegen van nieuwe woningen is opgesteld. Regionale afspraken die als onderdeel worden beschouwd van de regionale woonagenda. Omdat de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt passend is binnen Woningbouwstrategie 2019, is deze ook passend binnen de regionale afspraken voor het toevoegen van nieuwe woningen en de regionale woonagenda. Daarmee is geen strijdigheid met de instructieregel uit art. 2.2. van de omgevingsverordening

Instructieregel beschermingszone natte landnatuur (art. 2.61)

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

Instructieregel klimaatadaptie (art. 2.65b)

De provinciale omgevingsverordening die op 1 februari 2022 van kracht is geworden bevat de instructieregel klimaatadaptie (2.65b). Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, moet op basis van deze instructieregel de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving bevatten van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. In die beschrijving moeten in ieder geval de volgende aspecten worden betrokken: waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Daarnaast moet de beschrijving worden opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt. Voor die beschrijving kan gebruik worden gemaakt van de opgestelde klimaatatlas.

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

- **Wateroverlast.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel wateroverlast is op te maken dat ter plaatse van het plangebied geen plasvorming wordt verwacht na een korte of lange bui.
- **Hittestress.** Uit de kaartbeelden die horen bij het onderdeel hittestress is op te maken dat de temperatuur in het plangebied normaal zal zijn (niet extra koeler of extra warmer) op warme dagen. Dit is naar waarschijnlijkheid gebaseerd op de huidige onbebouwde situatie. De aanwezigheid van bomen direct grenzend aan het plangebied zorgt voor verdampingskoeling en voor schaduw. Daarnaast is sprake van een nieuwbouwwoning die goed geïsoleerd is conform de huidige normen. Daarmee is de woning ook minder gevoelig voor opwarming wat relevant is voor warmte in de nachtelijke periode.
- **Droogte.** De bijbehorende kaartbeelden laten wat betreft grondwaterstanden en droogtegevoeligheid in 2050 geen verandering zien ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is en blijft in het plangebied sprake van lagere grondwaterstanden en van grotere droogtegevoeligheid. Door het hemelwater binnen het plangebied te bergen en te laten infiltreren blijft het hemelwater ook in het gebied zelf zoals dat in feite in de huidige (onbebouwde) situatie ook zo is. Het plangebied ligt niet in een gebied waar een grotere kans op natuurbranden is bij langdurige droogte. In het plangebied zijn geen waterpartijen en beken aanwezig die stil kunnen komen staan of droog kunnen vallen. Daarmee is geen sprake van een risico voor de volksgezondheid. Op basis vanvoorgaande wordt geconcludeerd dat in voorliggend plan voldoende wordt ingezet op het voorkomen of beperken van mogelijke risico's door droogte als gevolg van klimaatverandering.
- **Overstroming.** De bijbehorende kaartbeelden laten zien dat het mogelijk bezwijken van een dijk van de IJssel of de Rijn geen risico vormt voor het plangebied.

1.3.4 Regionaal beleid

Voor het relevante regionaal beleid wordt verwezen naar paragraaf 5.4 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1).

Samenvatting

Relevant regionaal beleid heeft betrekking op woningbouw. Dit beleid is doorvertaald in het gemeentelijk beleid in de vorm van de Woningbouwstrategie 2019. De ontwikkeling die met voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt is passend binnen de Woningbouwstrategie 2019 (paragraaf 5.5.3 ruimtelijke onderbouwing). Daarmee is de ontwikkeling ook passend binnen het regionale beleid over woningbouw.

1.3.5 Gemeentelijk beleid

Voor het relevante gemeentelijk beleid wordt verwezen naar paragraaf 5.5 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1).

Samenvatting

De voorgenomen ontwikkeling is, met in achtneming van de milieu- en omgevingsaspecten (en bijbehorende geldende wet- en regelgeving) die bij het plan betrokken zijn, niet strijdig met het gemeentelijk beleid.

1.4 Haalbaarheid

1.4.1 Algemeen

In de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1) is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 Haalbaarheid. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten milieueffectrapportage, bodem, akoestiek, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, flora en fauna, water, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. En de daarvoor uitgevoerde onderzoeken. Op basis daarvan is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte aspecten, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn opgenomen/toegelicht onder 4.2.

Besluit principemedewerking 16 maart 2021

Zoals in paragraaf 1.1 aangegeven heeft het college van B&W op 16 maart 2021 besloten in principe mee te werken aan de bouw van een vrijstaande woning met bijgebouwen. Daaraan is als voorwaarde verbonden dat uit de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken moet blijken dat voldaan wordt aan de wettelijke vereisten dan wel dat er geen bezwaren bestaan tegen een herziening van het geldende bestemmingsplan. Uit de opgestelde ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken blijkt dat er geen bezwaren/belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan. Andere voorwaarden zijn niet verbonden aan het besluit om in principe mee te werken aan de herziening van het geldende bestemmingsplan.

Houdbaarheid verkennend bodemonderzoek

Voor voorliggend bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage met de resultaten dateert van 17 maart 2017. Daarmee is het onderzoeksrapport circa 5 jaar geleden opgesteld. Sinds het uitvoeren van het onderzoek hebben de gronden geen andere functie gehad en hebben (daarmee) geen activiteiten plaatsgevonden die van invloed zijn op de destijds onderzochte bodemkwaliteit. Daarmee wordt het in 2017 uitgevoerde verkennende bodemonderzoek geschikt geacht om de uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan de onderbouwen.

Trillingen

In aanvulling op de ruimtelijk onderbouwing (bijlage 1) is een quickscan spoortrillingen uitgevoerd (We-Boost, quickscan spoortrillingen Acacialaan achter nrs 73 en 99 in Doetinchem, 30 augustus 2022, bijlage 2). Uit het onderzoek volgt dat trillingshinder kan worden uitgesloten voor deze locatie. Door de grote afstand tot het spoor, de relatief lage rijsnelheid en de lichte treinen zijn de trillingen relatief laag op de planlocatie. Omdat er geen trillingshinder in de toekomstige bebouwing wordt verwacht, is nader onderzoek niet nodig voor deze locatie. Een voorwaardelijke verplichting in de planregels om te voldoen aan de geldende normen uit de SBR-richtlijn is dan ook niet aan de orde.

1.4.2 Voorwaarden op basis van onderzoek

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

- *het voorkomen van (diepe) graafwerkzaamheden in een zone van 3 meter vanaf de noordwestelijk en noordoostelijke perceelgrens.*

Op basis van het veldwerk voor de Bomen Effect Analyse is gebleken dat op 3 meter uit de noordoostelijke erfgrans enkel fijne opnamewortels zitten. Als bij graafwerkzaamheden voor bebouwing deze afstand in acht

wordt genomen, gaat naar verwachting niet meer dan 20% van de opnamewortels verloren. Dit wordt als acceptabel beschouwd. Bij de positie van het bouwvlak is de afstand van 3 meter in acht genomen. Daarnaast is in een zone van 3 meter langs de noordoostelijke erfgrans het realiseren van bijbehorende bouwwerken, middels de regels en verbeelding, uitgesloten. Ook aan de noordwestelijke perceelsgrens zijn bomen aanwezig. Ter bescherming van deze bomen is, op basis van de ligging van de stabiliteitskruit, eveneens een zone van 3 meter langs de erfgrans aangehouden waar het realiseren van bijbehorende bouwwerken is uitgesloten. Ook is bij de positie van het bouwvlak de afstand van 3 meter in acht genomen.

- *voorwaarden aanleg en gebruik inrit als specifieke gebruiksregel.*

In de toekomstige situatie is de inrit gepositioneerd aan de kant van de noordwestelijke perceelsgrens. Op basis van de Bomen Effect Analyse is als specifieke gebruiksregel bij de bestemming 'Tuin' en bestemming 'Wonen' een regel opgenomen voor de aanleg en het gebruik van de inrit. Dit om te waarborgen dat 1,5 meter uit het hart van nabijgelegen bestaande bomen wordt aangehouden als graafgrens, ontgraving plaatsvindt tot maximaal 30 cm -mv en onder de verharding beluchting wordt toegepast. En daarmee aantasting van wortelstelsel wordt voorkomen/beperkt.

- *toepassen vleermuisvriendelijke buitenverlichting ter bescherming van het leefgebied van de vleermuis als specifieke gebruiksregel.*

Op basis van het uitgevoerde natuuronderzoek is gebleken dat de betekenis van de bomen rondom het plangebied mogelijk worden aangetast voor sommige vleermuissoorten, als gevolg van toename van kunstlicht vanuit het plangebied. Tegelijkertijd wijst het onderzoek uit dat er voldoende geschikt foerageergebied voor handen is in de directe omgeving van het plangebied. Om aantasting te voorkomen is als specifieke gebruiksregel bij de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen dat uitsluitend vleermuisvriendelijke buitenverlichting mag worden toegepast.

1.5 Wijze van bestemmen

1.5.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan; de huidige bestemming 'Maatschappelijk' wordt herzien in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Omdat duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan, is het plan echter opgezet als een gedetailleerd bestemmingsplan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plan moet flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen. Voor een deel is dat mogelijk met de in het plan opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Daarmee kunnen (relatief kleinschalige) ontwikkelingen planologisch worden geregeld, zoals uitbreidingen van gebouwen en functies of het toelaten van aan huis gebonden beroepen en/of bedrijven.

1.5.2 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.

1.5.2.1 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.

1.5.2.2 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.

1.5.2.2.1 Tuin

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

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

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

Specifieke bouwaanduiding - Bijgebouwen uitgesloten

Voor voorliggend bestemmingsplan is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om de uiterste graafgrens voor het uitvoeren van werkzaamheden minimaal 3 meter uit de erfgrrens (grenzend aan de bestemming 'Verkeer en 'Groen') te leggen, zodat niet meer dan een acceptabel percentage van de opnamewortels van de aanwezige bomen verloren gaan. De positie van het bouwvlak voldoet hieraan. Om graafwerk ten behoeve van bijbehorende bouwwerken dan wel vergunningsvrije bouwwerken te voorkomen, is middels een specifieke bouwaanduiding in een zone van 3 meter uit de betreffende erfgrrens bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitgesloten. In het belang van het behoud van de betreffende bomen is voor deze zone ook in de regels opgenomen dat de gronden ter plaatste niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. En dat daarmee het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken wordt uitgesloten.

1.5.2.2.2 Wonen

De bestemming 'Wonen' is aan een deel van het plangebied toegekend met de bedoeling de te gebruiken voor de realisatie van een nieuw hoofdgebouw (met bijbehorende bouwwerken). het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bouwvlak heeft een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 3 meter. Het bouwvlak heeft een afstand tot de achterse perceelsgrens van 3 tot ruim 5 meter. Daarmee wordt afgeweken van de standaard gehanteerde afstand van 8 meter op basis van het planologisch beleid. Een afwijking van deze afstand is in het principebesluit akkoord bevonden, omdat de woning met de gewenste situering het einde van de toegangsweg

markeert en dus afwijkt van een gebruikelijke stedenbouwkundige opzet. Daarnaast bevinden zich geen andere woningen aan de achterzijde van het perceel, waardoor de privacy (waarvoor de minimale afstand van 8 meter wordt gehanteerd) is gewaarborgd.

De diepte van het bouwvlak is afhankelijk van het type woning. Zo hebben vrijstaande woningen en twee-aaneen (twee-onder-een-kap) woningen een bouwvlakdiepte van 15 meter. Aaneengebouwde woningen hebben een bouwvlakdiepte van 13 meter. In dit bestemmingsplan is sprake van een vrijstaande woning en is een te legitimeren afwijkende bouwvlakdiepte gehanteerd van ca. 21 meter. Ten grondslag hieraan ligt het ontwerp van de te realiseren vrijstaande woning. En in samenhang met het gegeven dat de bouwmogelijkheden ter plaatse met de herziening aanzienlijk worden gereduceerd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021'. Daarmee blijft (met de afwijkende bouwvlakdiepte) per saldo sprake van een afname van het oppervlak dat bebouwd kan worden c.q. de massa dat op basis van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied - 2021' gebouwd zou kunnen worden. Wat meer aansluit bij de bestaande (woon)omgeving. Het bouwvlak is voorzien van de bouwaanduiding vrijstaand. In de regels is bepaald wat de toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw mag zijn.

Hoofdgebouwen

Standaard wordt in de regels ten behoeve van het bouwen van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden daar medewerking aan te verlenen. Zo kan het hoofdgebouw gedeeltelijk tot op de zijdelingse bouwperceelsgrens gebouwd worden als het bouwperceel grenst aan openbaar gebied, waarop de bestemming 'Groen', 'Water', 'Verkeer' of vergelijkbare bestemming rust. In onderhavig geval is deze mogelijkheid niet opgenomen. Dit omdat op basis van de Bomen Effect Analyse een zone van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens niet bebouwd mag worden voor het behoud van de daar aanwezige bomen en bijbehorend wortelstelsel.

Ook kan een afwijking worden verleend voor het plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg. Zie hiervoor ook de algemene uitleg bij Afwijking voor mantelzorg.

Aan huis gebonden beroep en/of bedrijf

Op gronden met de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een vrij beroep en een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toegestaan in een aangebouwde bijbehorend bouwwerk. Voorwaarde daarvoor is dat de woonfunctie in alle gevallen de hoofdfunctie binnen de bestemming blijft. In beperkte mate mag bij de uitoefening van een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf ook detailhandel plaatsvinden. Overige detailhandel is binnen de bestemming 'Wonen' nadrukkelijk uitgesloten. Wanneer een aangebouwde oplossing niet mogelijk is vanwege architectuur of monumentale status van de woning, is het mogelijk om met een afwijking een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf toe te staan in een vrijstaande bijbehorend bouwwerk. Hierbij moet het, als dat vanuit de bestemming noodzakelijk is vrijstaande bouwwerk wel een ruimtelijke eenheid vormen met de woning.

Een internetwinkel is onder voorwaarden toegestaan, zo mag de internetwinkel alleen online verkopen, geen winkeluitstraling hebben, geen showroom en geen opslag binnen of buiten.

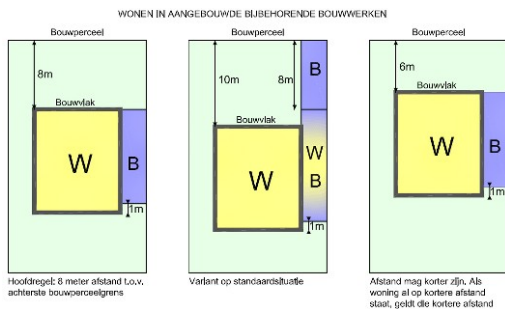
Alleen in geval van gastouderschap is een buitenactiviteit in de vorm van buitenspelende kinderen toegestaan.

Wijzigen (bouw)aanduiding

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

Wonen in aangebouwde bijbehorende bouwwerken

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



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

Voorgevelbreedte

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

Dakoverstekken

Steeds meer gebouwen worden voorzien van royale dakoverstekken. Dat heeft soms met architectuur te maken, maar vaak is de overkapte ruimte gewoon functioneel. De ruimte wordt dan bijvoorbeeld gebruikt als veranda (overdekt terras) of carport. Volgens de Nederlandse Norm (NEN) is tot 75 centimeter sprake van een overstek. Bij een grotere afmeting is sprake van een overkapping en dan telt de overkapte ruimte mee bij de berekening van de oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken. Dit is van belang omdat de oppervlakte is genormeerd.

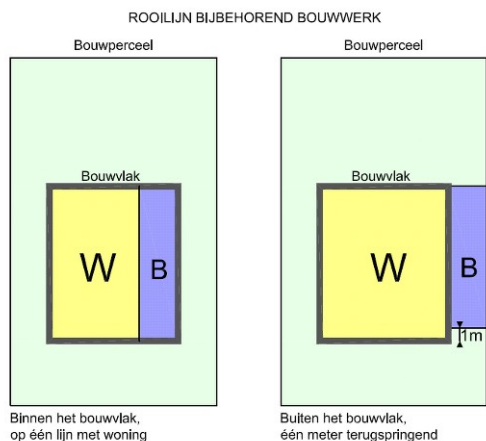
Bouwwerken op daken

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

Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan binnen de bestemming 'Wonen' en het daarin gelegen bouwvlak. Zij moeten op minimaal 1 meter achter de voorgevel van de woning worden gebouwd. In het bouwvlak geldt niet de 'terugspringregel' van 1 meter. Bijbehorende bouwwerken in het bouwvlak mogen dus in één lijn met de voorkant van de woning staan. Deze afstand sluit aan op de stedenbouwkundige opzet van een woonwijk en voorkomt brede gevelaanzichten.

In de navolgende schematische weergave is de 'terugspringregel' van 1 meter weergegeven.



Tijdelijke woonunits ter overbrugging van de bouwperiode

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

Een tijdelijke woonunit mag uitsluitend worden geplaatst op het perceel waar een woning wordt gebouwd of verbouwd. Het maakt niet uit of de bouw wordt uitgevoerd door de (toekomstige) bewoner zelf of door een aannemer. Voor een tijdelijke woonunit is een omgevingsvergunning met instandhoudingstermijn vereist. De instandhoudingstermijn wordt gekoppeld aan de daadwerkelijke start en duur van de bouw. Dit is om te voorkomen, dat een unit of caravan wordt geplaatst zonder dat er vergunning is verleend voor bouw of verbouw van een woning of nog geen begin is gemaakt met de bouw.

Het komt in de praktijk ook wel eens voor, dat een woning ingrijpend wordt verbouwd zonder dat een vergunning is vereist, bijvoorbeeld voor het opknappen van een oude woning. In dat geval moet de bouwer in sp  schriftelijk een onderbouwing overleggen waarom tijdens de bouw niet in de woning of elders kan worden gewoond. Deze onderbouwing moet vergezeld gaan van een planning, zodat duidelijk is hoe lang de woonunit nodig is. Als de woning gereed is, moet de tijdelijke woonunit worden verwijderd.

Specifieke bouwaanduiding - Bijgebouwen uitgesloten

Voor voorliggend bestemmingsplan is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om de uiterste graafgrens voor het uitvoeren van werkzaamheden minimaal 3 meter uit de erfgrrens (grenzend aan de bestemming 'Verkee en 'Groen') te leggen, zodat niet meer dan een acceptabel percentage van de opnamewortels van de aanwezige bomen verloren gaan. De positie van het bouwvlak voldoet hieraan. Om graafwerk ten behoeve van bijbehorende bouwwerken dan wel vergunningsvrije bouwwerken te voorkomen, is middels een specifieke bouwaanduiding in een zone van 3 meter uit de betreffende erfgrrens bijbehorende bouwwerken en overkappingen uitgesloten. In het belang van het behoud van de betreffende bomen is voor deze zone ook in de regels opgenomen dat de gronden ter plaatste niet worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. En dat daarmee het realiseren van vergunningsvrije bouwwerken wordt uitgesloten.

1.5.2.2.3 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.

1.5.2.2.4 Specifieke gebruiksregels

1.5.2.2.4.1 Parkeren

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

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

1.5.2.2.4.2 Aanleg en gebruik inrit

Voor voorliggend bestemmingsplan is een Bomen Effect Analyse uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek wordt geadviseerd om een inrit op minimaal 1,5 meter uit het hart van nabijgelegen bomen te realiseren en een diepte van 30 cm -mv aan te houden voor ontgravingen. Dit vanwege het behoud van de aanwezige bestaande bomen. Ook is geadviseerd beluchting onder de verharding toe te passen om dezelfde reden. Deze adviezen zijn vervat in een specifieke gebruiksregel voor de aanleg en het gebruik van een inrit.

1.5.2.2.4.3 Vleermuisvriendelijke verlichting

Op basis van het uitgevoerde natuuronderzoek is gebleken dat de betekenis van de bomen rondom het plangebied mogelijk worden aangetast voor sommige vleermuissoorten, als gevolg van toename van kunstlicht vanuit het plangebied. Tegelijkertijd wijst het onderzoek uit dat er voldoende geschikt foerageergebied voor handen is in de directe omgeving van het plangebied. Om aantasting te voorkomen is als specifieke gebruiksregel bij de bestemming 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen dat uitsluitend vleermuisvriendelijke buitenverlichting mag worden toegepast.

1.5.2.2.5 Afwijking voor mantelzorg

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

1.5.2.3 Algemene regels

1.5.2.3.1 Anti-dubbelregel

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

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

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

1.5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

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

In de algemene gebruiksregels is ook benadrukt welk gebruik sowieso is toegestaan. Namelijk het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak.

1.5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

Milieuzone - natte landnatuur

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

Overige zone - aardkundige waarden

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

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

Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

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

1.5.2.3.5 Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

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

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

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

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

Kleine windturbines (ook wel windmolentjes genoemd) staan op de grond en zijn met een afwijking toegestaan in de gebiedstype buitengebied en bedrijventerreinen, zie Bijlage 5 Gebiedstypen. In een woonwijk (gebiedstype woongebieden) is het niet toegestaan om een kleine windturbine op te richten. Om de afwijking vergund te krijgen moet verder aan een aantal andere voorwaarden worden voldaan, bijvoorbeeld dat de maximale as-hoogte 30 meter is van de turbine.

1.5.2.3.6 Overige regels

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

1.5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van gronden of bouwwerken gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld hoe met deze afwijking acceptabel zijn.

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

1.6 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt is een particulier initiatief. De initiatiefnemer neemt dan ook alle bijbehorende uitvoeringskosten voor zijn rekening. Via de gemeentelijke legesverordening worden de kosten die gemoeid zijn met het planologisch mogelijk maken van en de feitelijke realisatie van de vrijstaande woning met bijgebouwen aan de initiatiefnemer doorberekend. Er is geen sprake van andere door de gemeente gemaakte kosten die verhaald moeten worden op de initiatiefnemer. En ook niet van afspraken die vastgelegd moeten worden. Het sluiten van een anterieure overeenkomst (en opstellen van een exploitatieplan) is daarmee niet nodig. Met de initiatiefnemer is een verhaalscontract gesloten in het kader van planschade. Daarmee blijft eventueel uit het initiatief voortvloeiende planschade (die niet wordt voorzien) voor rekening van aanvrager. Voorts zijn er geen twijfels over de economische uitvoerbaarheid van het plan.

1.7 Procedure

1.7.1 Algemeen

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

Ook is het plan op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening overlegd met een aantal instanties, zie paragraaf 7.2.

In dit hoofdstuk zal het resultaat van inspraak en vooroverleg worden 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.

1.7.2 Overleg 3.1.1 Bro

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

- provincie Gelderland;
- waterschap Rijn en IJssel;

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

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland heeft per mail en per brief (zaaknummer 2022-008345) op 28 juni 2022 laten weten dat de provinciale belangen Wonen, Klimaatadaptatie en Beschermingszone natte landnatuur goed zijn meegewogen in het plan. Daarmee heeft de Provincie Gelderland positief gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is dus ook geen aanleiding geweest om het plan te wijzigen.

Waterschap Rijn en IJssel

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft op 13 juni 2022 het volgende kenbaar gemaakt: *Het betreft hier een relatief kleine ontwikkeling met de realisatie van 1 woning. Het hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Het is verder niet uitgewerkt hoe dit dan vormgegeven is of hoeveel capaciteit een eventuele infiltratievoorziening heeft. Gezien de beperkte omvang van het project (toename verharding <500m²) is dat in dit geval ook niet nodig. Wij zijn akkoord met het vermelden van het uitgangspunt dat het hemelwater op eigen terrein infiltreert.* Daarmee heeft het Waterschap Rijn en IJssel positief gereageerd op het concept-ontwerpbestemmingsplan. Deze reactie is dus ook geen aanleiding geweest om het plan te wijzigen.

1.7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt verwezen naar paragraaf 6.13 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1).

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

1 Ruimtelijke onderbouwing Acacialaan Doetinchem

1 Ruimtelijke onderbouwing Acacialaan Doetinchem

1 Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek

1 Bijlage 1 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek

2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeer

2 Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Akoestisch onderzoek weg- en spoorverkeer

3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Quicksan natuuronderzoek

3 Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Quicksan natuuronderzoek

4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch onderzoek

4 Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Archeologisch onderzoek

5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Bomen Effect Analyse

5 Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Bomen Effect Analyse

6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - vragenlijst Woningbouwstrategie 2019

6 Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - vragenlijst Woningbouwstrategie 2019

7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - verbeelding

7 Bijlage 7 bij ruimtelijke onderbouwing - verbeelding

2 Onderzoek spoortrillingen

2 Onderzoek spoortrillingen