

BLEEKSESTRAAT 8 EN 10

gemeente Doetinchem

INHOUDSOPGAVE

regels	3
hoofdstuk 1 Inleidende regels	4
artikel 1 Begrippen	4
artikel 2 Wijze van meten	14
hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
artikel 3 Agrarisch met waarden	16
artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 3	23
artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 5	25
artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 6	28
hoofdstuk 3 Algemene regels	31
artikel 7 Anti-dubbeltelregel	31
artikel 8 Algemene bouwregels	31
artikel 9 Algemene gebruiksregels	32
artikel 10 Algemene aanduidingsregels	33
artikel 11 Algemene afwijkingsregels	34
artikel 12 algemene wijzigingsregels	36
artikel 13 Overige regels	37
hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	38
artikel 14 Overgangsrecht	38
artikel 15 Slotregel	38
bijlagen bij regels	40
Bijlage 1 Richtlijn 'verrekening bij landschappelijke inpassing'	41
Bijlage 2 Landschapstypen	42
Bijlage 3 Leidraad toetsingskader Landschapelementen	43
Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven	44
Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars	45
Bijlage 6 Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten	46
Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem	47
Bijlage 8 Erfinpassingsplan Bleeksestraat 8 en 10 Wehl	48
Bijlage 9 Lijst vergunningen Wet natuurbescherming	49
toelichting	50
1 Inleiding	51
1.1 Aanleiding en doel	51
1.2 Plangebied	51
1.3 Geldend ruimtelijk plan	51
2 Planbeschrijving	53
2.1 Huidige situatie	53
2.2 Ruimtelijke analyse	53

2.3 Toekomstige situatie	54
3 Beleidskader	56
4 Haalbaarheid	57
5 Wijze van bestemmen	58
5.1 Inleiding	58
5.2 Toelichting op de regels	58
6 Economische uitvoerbaarheid	62
7 Procedure	63
7.1 Algemeen	63
7.2 Overleg	63
bijlagen bij toelichting	64
Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bleeksestraat 8-10 te Wehl	65
Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek	65
Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Cultuurhistorische waardestelling	65
Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Quicksan natuurwaarden	65
Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Erfinpassingsplan	65
Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwvlak bestaand en beoogd	65

REGELS

hoofdstuk 1 Inleidende regels

artikel 1 Begrippen

1.1 aan huis gebonden bedrijf

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

1.2 aan huis gebonden beroep

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

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

1.6 agrarisch bedrijf

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

1.7 agrarische bedrijvigheid

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

1.8 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.9 antenne-installatie

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

1.10 antennedrager

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

1.11 archeologisch deskundige

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

1.12 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;

1.13 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;

1.14 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;

1.15 bebouwing

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

1.16 bebouwingspercentage

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

1.17 bedrijf

een zelfstandige productie-eenheid;

1.18 bedrijfswoning (dienstwoning)

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

1.19 bestaand gebruik/bestaande bebouwing

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

1.20 bestaande stikstofdepositie

de stikstofdepositie ten gevolge van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan is toegestaan overeenkomstig:

- a. een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in Bijlage 9 Lijst vergunningen Wet natuurbescherming; dan wel
- b. (indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als onder a bedoeld) de bestaande stikstofdepositie ten gevolge van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals feitelijk aanwezig en planologisch legaal in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.21 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten NL.IMRO.0222.BgB009-0001 met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.23 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.24 bijbehorend bouwwerk

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

1.25 boeiboord

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

1.26 bouwen

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

1.27 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.28 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;

1.29 bouwperceel

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

1.30 bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

1.31 bouwvlak

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

1.32 bouwwerk

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

1.33 dagrecreatie

recreatie in de vorm van:

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

1.34 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, waaronder perifere detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.35 dierenverblijf

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

1.36 druiplijn

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

1.37 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 het gebruik van dat gebouw, en het plan deze inrichting niet verbiedt;

1.38 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);

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

1.42 gebouw

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

1.43 geurgevoelig object

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

1.44 gevaarlijke stof

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

1.45 gevellijn

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

1.46 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;

1.47 grondgebonden agrarisch bedrijf

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

1.48 grondgebonden veehouderijbedrijf

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

1.49 grondgebonden veehouderijtak

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

1.50 hoofdgebouw

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

1.51 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;

1.52 inpandig bijbehorend bouwwerk

bijbehorend bouwwerk dat geïntegreerd is in het hoofdgebouw;

1.53 kantoor

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

1.54 kantoor- of praktijkruimte aan huis

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

1.55 kleine windturbine

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

1.56 kwetsbaar object

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

1.57 landbouwhuisdieren

landbouwhuisdieren, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit milieubeheer;

1.58 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;

1.59 maaiveld

bovenkant van een terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.60 maatschappelijke voorzieningen

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

1.61 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;

1.62 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;

1.63 niet-grondgebonden veehouderijbedrijf

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

1.64 niet-grondgebonden veehouderijtak

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

1.65 nutsvoorzieningen

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

1.66 onderbouw

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

1.67 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;

1.68 overig bouwwerk

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

1.69 overkapping

een bouwwerk met een open constructie;

1.70 paardrijbak

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

zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.71 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;

1.72 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);

1.73 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;

1.74 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;

1.75 plan

het bestemmingsplan 'Bleeksestraat 8 en 10 - 2022' met identificatienummer NL.IMRO.0222.BgB009-0001 van de gemeente Doetinchem;

1.76 praktijkruimte

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

1.77 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;

1.78 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);

1.79 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;

1.80 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;

1.81 seksinrichting

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

Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:

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

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel, met uitzondering van thuisprostitutie;

1.82 silo

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.83 stedenbouwkundig - cultuurhistorisch deskundige

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

1.84 teeltondersteunende voorzieningen

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

regenkappen en soortgelijke bouwwerken;

1.85 thuisprostitutie

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

1.86 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;

1.87 toegangspartij

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

1.88 Toegestaan gebruik - opwekken duurzame energie

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

1.89 Verblifsrecreatie

vormen van vrijetijdsbesteding waarbij ook in overnachtingsmogelijkheden is voorzien;

1.90 vliering

bergruimte onder het dak en niet voor bewoning geschikt;

1.91 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;

1.92 vrij beroep

een professionele dienstverlening, voornamelijk bestaande uit hoofdarbeid, waarbij gebruik wordt gemaakt van verworvenheden verkregen door een academische of een hogere beroepsopleiding (zie Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars).

1.93 vrije beroepsoefenaar

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

1.94 vrijstaand bijbehorend bouwwerk

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

1.95 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;

1.96 woning

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

1.97 woonfunctie

wonen in enge zin;

1.98 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;

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 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;

2.6 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;

2.7 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;

2.8 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;

2.9 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;

2.10 de vloeroppervlakte van een woning

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

2.11 de hoogte van een windmolen

vanaf het peil tot aan de as van de windmolen.

hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

artikel 3 Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijvigheid in de vorm van:
 1. grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf;
- b. instandhouding van de aanwezige voorkomende dan wel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, waaronder in ieder geval de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'overige zone -openheid en reliëf' en de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap ter plaatse van de aanduiding 'overige zone -openheid en reliëf', waarbij als richtlijn geldt de laatste tabel van 'Bijlage 1 Richtlijn 'verrekening bij landschappelijke inpassing'' gebaseerd op de landschapstypen als weergegeven in Bijlage 2 Landschapstypen;
- c. nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf, opgenomen in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (Bijlage 6 Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten);
- d. bedrijfswoning(en), tenzij uitdrukkelijk uitgesloten;
- e. uitsluitend een plattelandswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- f. aan huis gebonden beroepen en bedrijven in of bij de bedrijfswoning;
- g. het hobbymatig houden van dieren en telen van gewassen;
- h. extensieve dagrecreatie, zandwegen, fiets- en wandelpaden en picknickplaatsen;
- i. waterpartijen, waterlopen, waterbergingen en waterinfiltratievoorzieningen;
- j. groen-, natuur- en nutsvoorzieningen;
- k. ontsluiting van anders dan voor agrarisch aangewezen gronden en bouwwerken die enkel via 'Agrarisch met waarden' te bereiken zijn;

en bij de bestemming behorende bouwwerken en voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

3.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag maximaal 300 m² per bouwvlak bedragen;
- c. mest/co-vergistingsinstallaties zijn toegestaan als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. er kan geen installatie worden gevestigd in gebieden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' of 'veiligheidszone - lpg' of gronden met de dubbelhoofd functie 'Leiding - Gas' of 'Leiding - Hoogspanningsverbinding';
 2. er is sprake van een installatie die dierlijke meststof produceert en gericht is op een bedrijfseigen activiteit, waarbij onderscheid gemaakt kan worden in:
 - categorie A: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
 - categorie B: verwerken eigen geproduceerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf

- gebruikt of naar derden afgevoerd;
- categorie C: verwerken aangevoerde mest en toevoegen van eigen en/of van derden afkomstige plantaardige materialen; het restproduct wordt op de gronden van het eigen bedrijf gebruikt;
- 3. de maximale verwerkingscapaciteit van de installatie is 35 ton dierlijke mest per dag;
- 4. de installatie levert geen nieuwe belemmeringen op voor de omgeving en kan ook op basis van milieueisen;
- 5. de installatie heeft geen negatief effect op de verkeerskundige situatie van de omgeving;
- 6. er zijn geen nevenactiviteiten bij het agrarische bedrijf aanwezig als bedoeld in 3.1 sub c
- d. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 11 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e mag de bouwhoogte van kassen maximaal 6 m bedragen;

3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. per bouwvlak mag maximaal 1 bedrijfswoning worden gebouwd met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen', het daar aangegeven maximum aantal bedrijfswoningen is toegestaan;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 750 m³ bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen.

3.2.4 Plattelandswoningen en bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning

- a. Voor het herbouwen van plattelandswoningen gelden de regels in lid 3.2.3;
- b. Voor het herbouwen van bijbehorende bouwwerken bij een plattelandswoning gelden de regels in lid 3.2.5.

3.2.5 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning gelden de navolgende regels, met dien verstande, dat realisatie uitsluitend is toegestaan binnen het bouwvlak:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag maximaal 100 m² per woning bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50 % van het bouwperceelsgedeelte mag worden bebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. mag de gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² per woning bedragen, als de grondoppervlakte bij een woning meer dan 1 hectare is;
- c. bijbehorende bouwwerken, niet zijnde inpandige bijbehorende bouwwerken, mogen alleen vanaf 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- d. 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;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen;

3.2.6 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag maximaal 1,2 m bedragen;
- b. realisatie van kuilvoerplaten, tunnelkassen, mestopslag, silo's en trainingsmolen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;

- c. in afwijking van het bepaalde in sub a mag de bouwhoogte van:
1. erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en op ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, maximaal 2 m bedragen;
 2. bouwwerken voor kuilvoerplaten maximaal 3 m bedragen;
 3. trainingsmolens en kassen maximaal 6 m bedragen;
 4. bouwwerken voor mestopslag maximaal 8 m bedragen, waarbij een maximale goothoogte van 6 m geldt;
 5. silo's, luchtwassers, antennedragers inclusief antennes, verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
 6. windmolens maximaal 15 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

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

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

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6 sub b voor het bouwen van een mestopslag, kuilvoerplaten, trainingsmolen en/of paardrijbak buiten het bouwvlak, dan wel aansluitend op het bestemmingsvlak 'Wonen' of een andere bestemming waar een bedrijfswoning aanwezig is, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. maximaal één mestopslag buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en een goothoogte van maximaal 5 m en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
- c. de kuilvoerplaten buiten het bouwvlak een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 250 m² mogen hebben en een bouwhoogte van maximaal 2 m;
- d. maximaal één trainingsmolen zonder overkapping buiten het bouwvlak mag worden gerealiseerd met een maximale diameter van 20 m en een bouwhoogte van maximaal 5 m;
- e. de terreinafscheiding voor de paardrijbak maximaal 2 meter bedraagt;
- f. geen verkeersonveilige situatie ontstaat;
- g. het bouwwerk moet landschappelijk worden ingepast, hiertoe moet van te voren een landschappelijk inpassingsplan worden overlegd dat voldoet aan het bepaalde in Bijlage 1 Richtlijn 'verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 2 Landschapstypen en Bijlage 3 Leidraad toetsingskader Landschapelementen. Een inpassingsplan hoeft niet te worden overlegd als landschappelijke inpassing niet nodig is bijvoorbeeld vanwege de reeds aanwezige beplanting. Over het inpassingsplan of over de vraag of dat plan nodig is, wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap.

3.5 specifieke gebruiksregels

3.5.1 Algemeen

Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

3.5.2 Strijdig gebruik stikstofdepositie

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

3.5.3 Verbod op nieuwvestiging en uitbreiding geitenhouderij

Onder gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

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

3.5.4 Nevenactiviteiten bij het agrarisch bedrijf

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

- a. uitsluitend nevenactiviteiten, genoemd in de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten (Bijlage 6 Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten) zijn toegestaan;
- b. nevenactiviteiten in de open lucht zijn niet toegestaan, met uitzondering van nevenactiviteiten in de open lucht behorend bij dagrecreatie, verblijfsrecreatie of zorgactiviteiten tot een te gebruiken oppervlakte van maximaal 200 m²;
- c. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) mag maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning bedragen onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan 350 m²;
- d. verblijfsrecreatie is alleen toegestaan:
 1. in de bestaande bedrijfswoning en de daaraan aangebouwde bijbehorende bouwwerken, zonder dat dit ten koste gaat van de woonfunctie van de bedrijfswoning, daarvan is in elk geval sprake als meer dan 40% van de woning wordt gebruikt voor verblijfsrecreatie;
 2. in een monument;
 3. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden', of;
 4. in een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw in kwestie een cultuurhistorische waarde heeft.

3.5.5 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een bedrijfswoning of een plattelandswoning, inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken mag ook worden gebruikt voor een aan huis gebonden bedrijf of beroep, onder voorwaarden dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. voor het aan huis gebonden bedrijf of beroep mag niet meer dan 40 % van de som van de vloeroppervlakte van de woning én de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken, worden gebruikt, waarbij de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken maximaal 100 m² mag zijn in deze som;
- c. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;

- d. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- e. alleen bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de Lijst van aan huisgebonden beroepen en bedrijven zoals deze is opgenomen in Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
- f. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- g. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens:
 - 1. internetverkoop (internetwinkels);
 - 2. een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- h. een bedrijf geen winkeluitstraling mag hebben;
- i. geen uitstalling van te verkopen artikelen mag plaatsvinden; geen showroom binnen of buiten;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- k. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- l. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m² zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- m. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht voor de uitoefening van het aan huis gebonden bedrijf of beroep.

3.5.6 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 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging.

3.5.7 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of (doen) laten gebruiken van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is slechts toegestaan als binnen 1 jaar na in gebruik name van de gronden overeenkomstig met de bestemming 'Agrarisch met waarden' de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden overeenkomstig het erfinrichtingsplan Bleeksestraat 8-10 Wehl, 28-02-2022, Bijlage 8 Erfinpassingsplan Bleeksestraat 8 en 10 Wehl.

3.6 afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Nevenactiviteiten bij agrarisch bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.4 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van nevenactiviteiten die behoren tot de Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten zoals deze is opgenomen in Bijlage 6 Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten en die in deze lijst als nevenactiviteiten of mede als nevenactiviteit zijn aangeduid, voor

- a. een oppervlakte groter dan 350 m², en/of;
- b. het uitoefenen van nevenactiviteiten in de openlucht, en/of;
- c. verblijfsrecreatie in een ander gebouw dan de bestaande bedrijfswoning, een monument of een gebouw aangeduid met 'cultuurhistorische waarden', of in een gebouw binnen de aanduiding 'cultuurhistorie' mits het gebouw een cultuurhistorische waarde heeft;

Onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte van de nevenactiviteit(en) maximaal 50 % van de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag (mogen) bedragen, onder voorwaarde dat de gezamenlijke oppervlakte van de nevenactiviteit(en) niet meer mag bedragen dan in de hiernavolgende tabel, zoals die geldt voor de aangeduide deelgebieden, is weergegeven en

met dien verstande dat bij een combinatie van meerdere nevenactiviteiten maximaal de laagste oppervlakenorm is toegestaan:

Maximale oppervlakte in m2		
nevenactiviteit(en)	'overige zone - gelders natuurnetwerk' 'overige zone - groene ontwikkelingszone'	overig landelijk gebied
Verblijfsrecreatie	500	750
Dagrecreatie	500	750
Zorg	500	750
Opslag	x	500
Overige nevenactiviteiten	x	500

- b. de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in een landschappelijk inrichtingsplan, die voldoet aan het bepaalde in Bijlage 1 Richtlijn 'verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 2 Landschapstypen en Bijlage 3 Leidraad toetsingskader Landschapelementen en waarover advies is ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap;
- c. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) van ondergeschikte betekenis is (zijn) aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in bedrijfseconomische, ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- d. de (gezamenlijke) nevenactiviteit(en) geen nadelige invloed mag (mogen) hebben op de parkeerbalans, casu quo primair binnen het bouwvlak moet worden geparkeerd door gebruiker én bezoekers en moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bedrijven, gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

3.6.2 Kamperen bij de boer

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5.4 voor het bij een agrarisch bedrijf toestaan van een kampeerterrein, onder voorwaarden dat:

- a. de gronden welke in gebruik genomen gaan worden ten behoeve van kamperen binnen het bouwvlak liggen dan wel daar direct op aansluiten;
- b. ten hoogste 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan;
- c. kamperen uitsluitend mag plaatsvinden in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. gebouwen, zoals sanitaire ruimten, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte 150 m2 mag bedragen;
 2. de goothoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte maximaal 6 m mag bedragen;
- e. het kamperen van ondergeschikte betekenis is aan het agrarisch bedrijf en de agrarische bedrijfsfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- f. het kampeerterrein na realisatie landschappelijk is ingepast op een wijze die voldoet aan het bepaalde in Bijlage 1 Richtlijn 'verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 2 Landschapstypen en Bijlage 3 Leidraad toetsingskader Landschapelementen;
- g. moet worden voldaan aan de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem, zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 8 juni 2017 (Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem), met dien verstande dat wanneer deze nota gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening

wordt gehouden met die wijziging.

3.6.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.7 en daarmee een gewijzigde landschappelijke inpassing toestaan dan uitgewerkt in het erfinrichtingsplan Bleeksestraat 8-10 Wehl, 28-02-2022, Bijlage 8 Erfinpassingsplan Bleeksestraat 8 en 10 Wehl. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanpassing is ondergeschikt, dat wil zeggen dat de hoofdropzet van de landschappelijke inpassing intact blijft, of de aanpassing voortvloeit uit fysieke omstandigheden die maken dat na uitvoering beperkt tot geen sprake kan zijn van duurzame instandhouding;
- b. de landschappelijke inpassing na aanpassing nog steeds voldoet aan het bepaalde in Bijlage 1 Richtlijn 'verrekening bij landschappelijke inpassing', Bijlage 2 Landschapstypen en Bijlage 3 Leidraad toetsingskader Landschapelementen;
- c. Over de aangepaste landschappelijke inpassing wordt advies ingewonnen bij een deskundige op het gebied van landschap en/of ecologie;
- d. Als gebruik gemaakt wordt van deze afwijking, de wordt de gewijzigde landschappelijke inpassing beschouwd als zijnde onderdeel van de voorwaardelijke verplichting als bedoeld in 3.5.7.

3.7 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Algemeen

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

- a. het aanleggen en/of verharderen van wegen en paden en het aanleggen en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het scheuren van grasland;
- c. het aanleggen van - niet als bouwwerk aan te merken - mestbassins en silo's buiten het bouwvlak.

3.7.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is vereist als:

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

3.7.3 Advies deskundige

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

3.7.4 Voorwaarden

Als het perceel, waarvoor een omgevingsvergunning is gevraagd, voorzien is van de aanduiding 'overige zone -

gelders natuurnetwerk' of 'overige zone - groene ontwikkelingszone', dan gelden de instructieregels voor nieuwe ontwikkelingen in het Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening Gelderland.

artikel 4 Waarde - Archeologische verwachting 3

4.1 bestemmingsomschrijving

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

4.2 bouwregels

4.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,4 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

4.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 4.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

4.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 4.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal

- 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

4.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 4.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

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

4.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 250 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,4 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 250 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

4.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder lid 4.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

4.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder lid 4.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

4.4.4 Voorschriften

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

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

4.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 4.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

artikel 5 Waarde - Archeologische verwachting 5

5.1 bestemmingsomschrijving

- a. De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daarop rustende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, versterking, bescherming en/of het herstel van te verwachten archeologische waarden in de bodem;
- b. Als een bouwwerk wordt gebouwd, of een werk, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden worden uitgevoerd binnen verschillende archeologische dubbelbestemmingen op één bouwperceel, moet uitgegaan worden van de waarde die past bij de onderliggende verwachtingszone.

5.2 bouwregels

5.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning:

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

5.2.2 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in lid 5.2.1 sub a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige.

5.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 5.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

5.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 5.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

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

5.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 1.000 m² of meer;

- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 1.000 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

5.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in lid 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

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

5.4.4 Voorschriften

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

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

5.4.5 Advies archeologisch deskundige

Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunningaanvraag als bedoeld in lid 5.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige.

artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 6

6.1 bestemmingsomschrijving

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

6.2 bouwregels

6.2.1 Archeologisch rapport

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

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en met een bodemverstoring dieper dan 0,3 m dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. als uit in sub a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarde van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning;
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw - of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, die is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het in sub b bepaalde is mutatis mutandis van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeologisch deskundige

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

6.2.3 Geen archeologisch rapport

Het bepaalde onder lid 6.2.1 sub a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 5.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen.

6.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 6.2, nadere eisen stellen ten aanzien van:

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

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

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

6.4.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m over een oppervlakte van 5.000 m² of meer;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 5.000 m² waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, maar ook het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het aanleggen van drainage en/of oppervlakte verhardingen en het graven van een bouwput;
- c. bodem verlagen of afgraven over een oppervlakte van 5.000 m² of meer (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in lid 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

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

6.4.3 Beoordelingscriteria

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

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

6.4.4 Voorschriften

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

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

6.4.5 Advies archeologisch deskundige

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

hoofdstuk 3 Algemene regels

artikel 7 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 8 Algemene bouwregels

8.1 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 deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden (zie ook 8.4);
- 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.

8.2 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 8.1 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 8.1 onder c, nummers 1 en 2;
- d. overbouwingen voor de verbinding van twee bouwwerken, met inachtneming van het bepaalde in lid 8.1 onder c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de grens van de weg voldoen aan het bepaalde in lid 8.1 onder c;
- f. luifels en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in lid 8.1 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.

8.3 Bestaande maten

In de gevallen waarin een situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van een bestaand bouwwerk ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan afwijkt van hetgeen in Hoofdstuk 2 bestemmingsplanregels is voorgeschreven, is deze bestaande situering, goot- en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud maatgevend.

8.4 Ondergronds bouwen

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

8.5 Relatie

Bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingsvlakken op gronden die zijn verbonden door middel van de figuur 'relatie' worden aangemerkt als één bestemmingsvlak. respectievelijk één bouwvlak, respectievelijk één aanduidingsvlak.

artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Verboden gebruik

Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd:

- a. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met het plan. Onder verboden gebruik wordt in ieder geval beschouwd:
 1. het gebruik als staan- en/of ligplaats voor wagens- en/of onderkomens;
 2. het gebruik als opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en/of vaartuigen en/of onderdelen daarvan;
 3. het gebruik als opslagplaats voor gereede en/of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines en/of onderdelen daarvan;
 4. het gebruik als stortplaats voor puin, mest- en/of afvalstoffen;
 5. verblijfsrecreatie en intensieve dagrecreatie;
 6. het omschakelen van een grondgebonden agrarische veehouderij naar een niet-grondgebonden veehouderij;
 7. seksinrichting, tenzij het 'thuisprostitutie' betreft;
 8. het racen en/of crossen met gemotoriseerde voertuigen of fietsen;
 9. voorzieningen voor een 24 uren begeleidwonenvoorziening met zorgplekken voor dak- of thuislozen met een verslavingsproblematiek of justiteel verleden;
 10. het gebruiken of laten gebruiken van een recreatief woonverblijf voor permanente bewoning;
 11. het gebruiken of het laten gebruiken van een bijbehorend bouwwerk als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte;
 12. het gebruik van meer dan één bouwlaag van een bouwwerk, vrij in het gebouw staande plateau's en vergelijkbare constructies inbegrepen, voor het bedrijfsmatig houden van dieren;
 13. het geheel of gedeeltelijk verwijderen of het niet in stand houden van de beplanting die is aangebracht in het kader van de landschappelijke inpassing, zoals vastgelegd in het erfinpassingsplan Bleeksestraat 8 en 10 Wehl (Bijlage 8 Erfinpassingsplan Bleeksestraat 8 en 10 Wehl) bij de regels, danwel een aanpassing hiervan die op basis van artikel 3.6.3 tot stand is gekomen.
- b. Het bepaalde onder sub a 1 t/m 5 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.

9.2 Afwijken verboden gebruik

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

artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

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

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

10.2 overige zone - Waarden landschap

10.2.1 Aanduidingsomschrijving

- a. Ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de openheid van het landschap;
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemmingen, in het bijzonder bestemd voor de instandhouding en versterking van de kenmerkende hoogteverschillen van het landschap;

10.2.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

1. Vergunningplicht

Onverminderd het overige in deze regels met betrekking tot omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden bepaalde, is het verboden de opgenomen werken, geen gebouwen zijnde, of werkzaamheden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning uit te voeren ter plaatse van de genoemde aanduiding:

- a. het bebossen of anderzins beplanten met houtopstanden, waaronder ook begrepen het telen en kweken van bomen en heesters (inclusief fruitbomen en boomgaarden), ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid' en 'overige zone - openheid en reliëf';
- b. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - openheid', 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf';
- c. het aanleggen en dempen van watergangen, sloten, weidegreppels en andere waterpartijen, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf';
- d. het aanbrengen van bovengrondse en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, met uitzondering van het aanbrengen van leidingen voor de aansluiting van percelen op het openbare voorzieningennet, ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone- reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf'.

2. Uitzondering vergunningplicht

Het in lid 10.2.2 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 die binnen een bouwvlak worden uitgevoerd;
 - c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarmee op basis van een al verleende vergunning is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreden van het plan.

3. Weigeringsgrond

De omgevingsvergunning als bedoeld in 10.2.2 onder 1 mag alleen en moet worden geweigerd, als door het uitvoeren van het werk of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarde(n).

4. Advies deskundige

Alvorens te beslissen op een verzoek om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij een deskundige op het gebied van landschap, voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduidingen 'overige zone - openheid', 'overige zone - reliëf' en 'overige zone - openheid en reliëf' en bij de verantwoordelijke voor het flora- en faunabeleid voor zover de vergunning betrekking heeft op de aanduiding 'overige zone - groene ontwikkelingszone'.

5. Voorwaarden

Geen omgevingsvergunning kan worden verleend als de locatie is gelegen binnen de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' of 'overige zone – groene ontwikkelingszone', tenzij kan worden aangetoond dat er geen significante aantasting plaatsvindt van de kernkwaliteiten van Gelders natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Gelderland, dan wel geen noemenswaardige belemmering wordt gevormd voor de beoogde zoekruimte voor nieuwe natuur of de aanleg van ecologische verbindingzones.

artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 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, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregelstations en gasdrukstations en conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 100 m³ en de goothoogte 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 %; deze regeling geldt niet voor het vergroten van de gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren;
- c. het overschrijden van de bouwregels inzake de bouwhoogte en de oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemming of een bouwrens, 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 20 m, onder voorwaarden dat:
 - 1. de betreffende gronden niet zijn gelegen in de bestemming 'agraris met waarden';
 - 2. landschappelijke verstoringen zo beperkt mogelijk blijven.
- f. het oprichten van masten voor mobiele (beeld)telefonie en zendmasten op hoogspanningsmasten tot een gezamenlijke hoogte van maximaal 40 m.

11.2 Afwijken van de bouwregels

11.2.1 Hoogte silo's

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde voor de bouwhoogte van silo's voor het bouwen van silo's tot een hoogte van 15 m, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering is aangetoond.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor bouwwerken geen gebouwen zijnde in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

11.2.2 Hoogte terrein- en erfafscheidingen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde voor erf- en terreinafscheidingen voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen tot een hoogte van 2 m op minder dan 1 m achter de voorgevel en voor de voorgevel, onder voorwaarden dat:

- a. daardoor geen onaanvaardbare gevolgen ontstaan voor aangrenzende percelen betreffende beschaduwing en gebruiksmogelijkheden van die percelen;
- b. daardoor geen overwegend ondoorzichtige erfafscheidingen ontstaan;
- c. als de erfafscheiding grenst aan de bestemming 'Verkeer', hierdoor geen verkeersonveiligheidsituatie ontstaat.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

11.2.3 Tijdelijke woonunit voor mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouw- en gebruiksregels ten behoeve van het bij een woning, niet zijnde een plattelandswoning, plaatsen en gebruiken van een tijdelijke woonunit als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met de woning of bedrijfswoning;
 2. totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij een woning en de woonunit strekt zich niet uit tot meer dan één bouwlaag;
 3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 4. er moet sprake zijn van een ruimtelijke eenheid; de woonunit moet binnen een straal van 10 m van de woning of bedrijfswoning worden geplaatst;
 5. de woonunit moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
 6. het gestelde over de maximale goothoogte voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning of bedrijfswoning is overeenkomstig van toepassing;
- b. Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a nummer 2 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak van mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de (bedrijfs)woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het plan; dit betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte of de tijdelijke woonunit is verwijderd.

Deze afwijking van de bouwregels is alleen van toepassing voor (bedrijfs)woningen in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

11.3 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

11.3.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de specifieke gebruiksregels van de betreffende bestemming over aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen in combinatie met 3.5.5 sub d voor het toelaten van bedrijven of beroepen aan huis, die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven opgenomen Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

Deze afwijking van de specifieke gebruiksregels is alleen van toepassing bij (bedrijfs)woningen inclusief eventueel aanwezige bijbehorende bouwwerken in de bestemming 'agrarisch met waarden'.

11.3.2 Mantelzorg

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de (algemene) gebruiksregels en toestaan dat een (gedeelte van een) al dan niet vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een woning of bedrijfswoning wordt gebruikt als woonruimte voor mantelzorg, waarbij de volgende regels gelden:
 1. de mantelzorgwoning is functioneel verbonden met de woning;
 2. de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen maakt onderdeel uit van de maximaal toegestane oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bij de desbetreffende woning of bedrijfswoning;
 3. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 4. de afstand tussen het bijbehorende bouwwerk en de achterste perceelsgrens bedraagt minimaal 8 m bedraagt; deze afstand kan worden teruggebracht naar 3 m als de aangrenzende grond ter hoogte van de geplande woonruimte een groen-, natuur-, water-, verkeer of daarmee vergelijkbare bestemming heeft;
 5. de hoogtenorm voor bijbehorende bouwwerken bij de betreffende woning of bedrijfswoning blijft onverminderd van kracht;
 6. afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- b. Het bevoegd gezag kan in uitzonderlijke gevallen, als er geen goede alternatieven zijn, toestaan dat de onder a nummer 2 genoemde oppervlakenorm wordt overschreden;
- c. als de noodzaak voor mantelzorg is vervallen, moet de situatie in en om de (bedrijfs)woning worden teruggebracht in de oude staat, dan wel in overeenstemming met het plan. Dat betekent dat daarna geen sprake meer is van (extra) woonruimte.

Deze afwijking van de gebruiksregels is alleen van toepassing bij (bedrijfs)woningen in de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

11.3.3 Opwekken duurzame energie met behulp van zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de gebruiksregels van de betreffende bestemming voor het toestaan van het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen, onder voorwaarden dat:

- a. de zonnepanelen worden geplaatst op eigen grond, binnen het deel van het perceel dat als erf gebruikt wordt;
- b. de bouwhoogte van zonnepanelen maximaal 1,5 m mag bedragen;
- c. de oppervlakte van de zonnepanelen maximaal 100 m² mag bedragen;
- d. de zonnepanelen landschappelijk zijn/worden ingepast en hierover vooraf advies is ingewonnen bij deskundigen op het gebied van landschap en groen.

artikel 12 algemene wijzigingsregels

12.1 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 10 Algemene aanduidingsregels als vast staat 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 13 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 14 Overgangsrecht

14.1 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.

14.2 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%.

14.3 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.

14.4 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.

14.5 Persoonsgebonden overgangsrecht

Indien toepassing van het in het in lid 14.4 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan bevoegd gezag met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, voor die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing laten.

artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bleeksestraat 8 en 10 - 2022'.

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

De griffier, de voorzitter

BIJLAGEN BIJ REGELS

Bijlage 1 Richtlijn 'verrekening bij landschappelijke inpassing'

Bijlage 1 Richtlijn 'verrekening bij landschappelijke inpassing'

Bijlage 2 Landschapstypen

Bijlage 2 Landschapstypen

Bijlage 3 Leidraad toetsingskader Landschapelementen

Bijlage 3 Leidraad toetsingskader Landschapelementen

Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Bijlage 4 Lijst van aan huis gebonden beroepen en bedrijven

Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

Bijlage 5 Lijst van vrije beroepsbeoefenaars

Bijlage 6 Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten

Bijlage 6 Lijst van neven-/hergebruiksactiviteiten

Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

Bijlage 7 Nota Parkeernormen Auto en Fiets Gemeente Doetinchem

Bijlage 8 Erfinpassingsplan Bleeksestraat 8 en 10 Wehl

Bijlage 8 Erfinpassingsplan Bleeksestraat 8 en 10 Wehl

Bijlage 9 Lijst vergunningen Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Lijst vergunningen Wet natuurbescherming

TOELICHTING

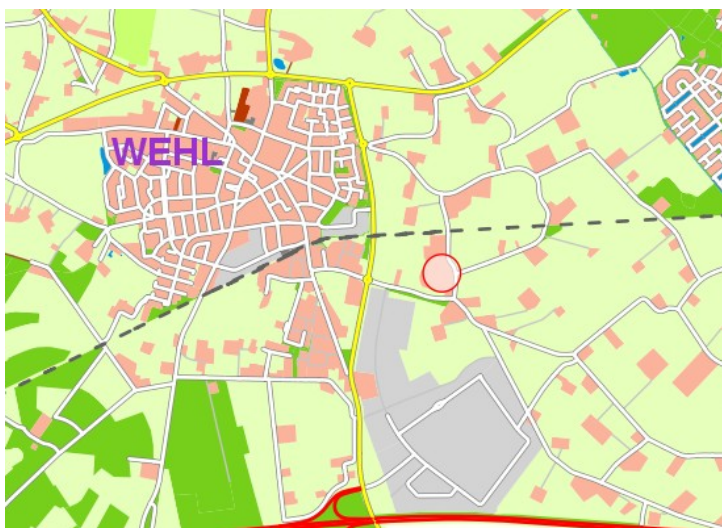
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Bleeksestraat 8-10 te Wehl, kadastraal bekend gemeente Wehl, sectie L, nummers 366, 685 en 961 (ged), is een agrarisch bedrijf (melkrundveehouderij) gelegen met nevenactiviteit loonwerk. Bij het bedrijf horen twee bedrijfswoningen: Bleeksestraat 8 en Bleeksestraat 10. De staat van de woning Bleeksestraat 8 is zodanig slecht dat men voornemens is deze woning te slopen. Om meer ruimte op het erf te krijgen, wil men deze woning herbouwen op een andere plek, buiten het bestaande bouwvlak. Daarnaast is het de bedoeling om bij de woning Bleeksestraat 10 een nieuw bijgebouw of meerdere bijgebouwen met een oppervlak van in totaal maximaal 100 m² te realiseren. Dit is momenteel niet mogelijk, aangezien het bouwvlak strak rondom die woning ligt. Aanpassing van het bouwvlak is dus noodzakelijk. Op 18 januari 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bleeksestraat 8-10 in het buitengebied van de gemeente Doetinchem en ligt ten zuidoosten van het dorp Wehl. De onderstaande afbeeldingen laten de ligging van dit perceel zien.



Ligging ten opzichte van Wehl



Ligging in de directe omgeving

1.3 Geldend ruimtelijk plan

De locatie Bleeksestraat 8-10 ligt in het plangebied van de 'Beheersverordening - Landelijk gebied 2020, reparatie 2022'. De beheersverordening 'Landelijk gebied 2020, reparatie 2022' is op 7 juli 2022 vastgesteld door de raad en op 21 juli 2022 in werking getreden. Voor het plangebied aan de Bleeksestraat 8-10 geldt de hoofdfunctie 'Agrarisch met waarden'. Binnen het agrarisch bouwvlak gelden de dubbelhoofdfuncties 'Waarde – Archeologische verwachting 3 (WR-A3)', 'Waarde – Archeologische verwachting 5 (WR-A5)' en 'Waarde – Archeologische verwachting 6 (WR-A6)'. Verder is sprake van de functieaanduidingen 'cultuurhistorie' en 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen = 2' 'Overige zone - openheid en reliëf' (oz-opr) en 'overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten (oz-nru) zijn opgenomen als gebiedsaanduidingen.

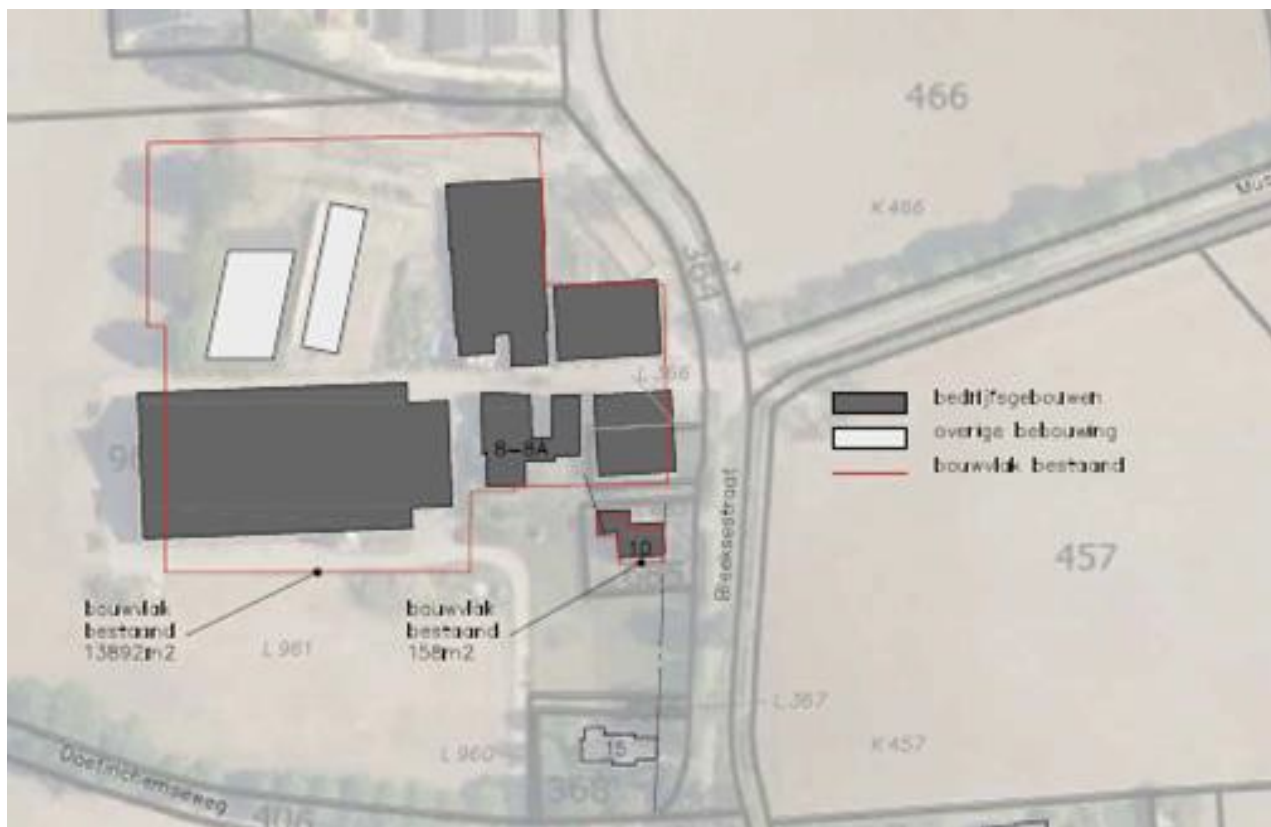


Uitsnede beheersverordeningskaart Landelijk gebied - 2020, reparatie 2022.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een melkrundveehouderij met als neventak loonwerk. De bedrijfswoning Bleeksestraat 8 kan op grond van het geldende bouwvlak niet op de gewenste plek worden herbouwd. Ook is het vanwege de krappe begrenzing van het bouwvlak om de plattelandswoning Bleeksestraat 10 niet mogelijk om hier bijgebouwen te realiseren. Verder ligt de bestaande ligboxenstal voor een klein deel buiten het bouwvlak.



Huidige situatie plangebied



Luchtfoto plangebied

2.2 Ruimtelijke analyse

Voor de ruimtelijke analyse wordt verwezen naar hoofdstuk 4 ruimtelijke analyse van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bleeksestraat 8-10 te Wehl).

2.3 Toekomstige situatie

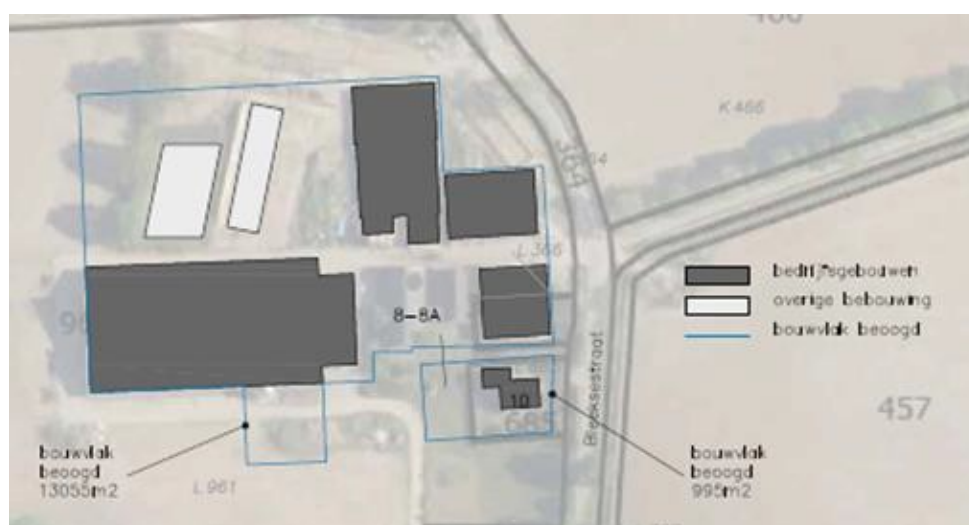
Het agrarisch bouwvlak wordt op de volgende wijze aangepast:

- in het vlakje aan de zuidzijde van het bouwvlak wordt ruimte gecreëerd voor herbouw van de woning Bleeksestraat 8;
- het bouwvlak rondom de woning Bleeksestraat 10 wordt vergroot, zodat het mogelijk is om bijgebouwen te realiseren;
- de ligboxenstal wordt in zijn geheel binnen het bouwvlak gebracht, waarbij het aantal dieren niet wijzigt ten opzichte van de huidige situatie.

De oppervlakte van het bouwvlak neemt in de toekomstige situatie niet toe ten opzichte van het op grond van de beheersverordening geldende bouwvlak. De oppervlakte van het bestaande bouwvlak bedraagt $13.892 + 158 = 14.050$ m². De oppervlakte van het beoogde bouwvlak bedraagt $13.055 + 995 = 14.050$ m².

De bestaande woning Bleeksestraat 8 wordt gesloopt, waarbij er circa 473 m² aan gebouwen verdwijnt. De uitvoering en oppervlakte van de nieuwe woning wordt nader uitgewerkt in de fase van de nog aan te vragen omgevingsvergunning. Uitgaande van de in de beheersverordening opgenomen maat voor het maximale bouwvolume van 750 m³, is het realistisch om indicatief een maximale oppervlaktemaat van circa 150 m² te veronderstellen. In de beheersverordening of in gemeentelijk beleid zijn voor het oppervlak van bedrijfswoningen overigens geen regels opgenomen, omdat een regel voor de inhoudsmaat volstaat.

Herbouw van de woning op de bestaande plek is niet wenselijk, aangezien de woning dan aan drie zijden wordt omsloten door bedrijfsgebouwen. Het voordeel van een bedrijfswoning op de beoogde plek is bovendien dat er ruimte ontstaat om op het erf te manoeuvreren. Voertuig bewegingen van en naar het bedrijf hoeven dan niet langer via de ontsluitingsweg achter de woning Doetinchemseweg 15 plaats te vinden. Dit zorgt voor een evidente verbetering van de milieusituatie ter plekke van deze woning. Het verkeer wat op het bedrijf moet zijn, zal het bedrijf voortaan uitsluitend benaderen via de bestaande inrit vanaf de Bleeksestraat. Alleen de verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwe bedrijfswoning zullen nog via de inrit aan de Doetinchemseweg plaatsvinden. Dat betekent dat hier geen zwaar verkeer meer zal rijden.



Beoogde situatie

De nieuw te bouwen woning Bleeksestraat 8 wordt de eerste bedrijfswoning bij het agrarisch bedrijf en krijgt daarom de uitstraling van een hoofdgebouw. De verdere uitwerking vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarbij wordt rekening gehouden met de eisen die volgen uit de nota

Welstand Doetinchem. Door de beoogde situering en erfinrichting is er vanaf de Bleeksestraat geen of weinig zicht op de nieuwe woning. Het bestaande aanzicht verandert hier niet of nauwelijks. Vanaf de Doetinchemseweg zal de nieuwe woning goed zichtbaar zijn en zoals dat bij agrarische erven gebruikelijk is voor de bedrijfsbebouwing worden geplaatst.

Het bijgebouw of de bijgebouwen bij de bestaande woning Bleeksestraat 10 kunnen binnen bepaalde voorwaarden vergunningvrij worden gerealiseerd. Exacte invulling daarvan is ter nadere uitwerking van initiatiefnemer en valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Wel geldt als over te nemen voorwaarde vanuit de beheersverordening een maximale oppervlakte van 100 m².

De erfinpassing zal bestaan uit inheemse, streekeigen haag- en boomsoorten. Het bestaande groen op en rondom het erf wordt in stand gehouden. Verder wordt een wadi/waterinfiltratiesloot aangelegd, om te anticiperen op effecten van klimaatverandering (perioden met hemelwateroverlast en verdroging).

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoest aan de relevante beleidstukken op rijks-, provinciaal-, regionaal-, en gemeentelijk niveau, zie hoofdstuk 5 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bleeksestraat 8-10 te Wehl).

4 Haalbaarheid

In de ruimtelijke onderbouwing is de haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling van het plangebied onderbouwd. Verwezen wordt naar hoofdstuk 6 Haalbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bleeksestraat 8-10 te Wehl). In dit hoofdstuk zijn ook de uitkomsten en conclusies terug te vinden van de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd (Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek, Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Cultuurhistorische waardestelling, Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan natuurwaarden en Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Erfinpassingsplan). Mede op basis daarvan is te concluderen dat de beoogde ontwikkeling geen problemen oplevert ten aanzien van de onderzochte milieukundige en ruimtelijke aandachtspunten (milieueffectrapportage, bodem, akoestiek, lucht, externe veiligheid, bedrijven & milieuzonering, flora en fauna, water, archeologie & cultuurhistorie en verkeer & parkeren) mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de onderzoeken.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Inleiding

Met dit bestemmingsplan wordt het bouwvlak aangepast. Door de aanpassing kan de herbouw van de bestaande woning, Bleeksestraat 8, buiten het huidige bouwvlak mogelijk gemaakt worden waardoor er meer ruimte op het erf ontstaat. Daarnaast wordt het bouwvlak van de Bleeksestraat 10 aangepast waardoor het mogelijk is om een nieuw bijgebouw of meerdere bijgebouwen met een maximum oppervlak van 100 m² te realiseren. Duidelijk is voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er in nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

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

5.2.1 Inleidende regels

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

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

5.2.2.1 Agrarisch met waarden

Agrarisch gebied waar ook vanuit landschap en/of natuur waarden aanwezig zijn, zijn voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gronden binnen het aangepaste bouwvlak behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden'. In deze bestemming is agrarische bedrijvigheid o.a. mogelijk in de vorm van grondgebonden agrarische bedrijven, waaronder een grondgebonden veehouderijbedrijf zoals op deze locatie van toepassing is.

De waarden 'reliëf' en 'openheid' zijn onderscheiden in deze bestemming. De aanduiding reliëf is toegekend aan die gebieden waar hoogteverschillen voorkomen, die kenmerkend zijn voor dat deel van het landelijk gebied. Dit kunnen zowel glooiingen in het land zijn, maar ook stijlranden. Openheid is toegekend aan twee soorten openheid. Aan de ene zijde is dit toegekend aan gebieden waar ruimte kenmerkend is. Maar ook gebieden die voorzien zijn van veel

bosgebieden kunnen deze aanduiding hebben. Dan is het juist kenmerkend dat tussen de bossen kenmerkende open gebieden aanwezig zijn, veelal weilanden, wat op die plek een openheid geeft die kenmerkend is voor dat gebied. Ook deze open stukken zijn met deze aanduiding vastgelegd en beschermd.

De plattelandswoning is met een aanduiding vastgelegd. Dus als op een agrarisch bouwvlak de aanduiding aanwezig is voor twee bedrijfswoningen én een woning is aangeduid als plattelandswoning, dan is dat één van de twee bedrijfswoningen.

Voor specifieke (neven)functies zijn ook aanduidingen opgenomen.

Planregeling stikstofdepositie

In de regels is de bestaande stikstofdepositie vastgelegd. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat bij bestemmingsplannen, voor wat betreft het aspect stikstof, als referentiesituatie de feitelijk bestaande en planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het plan gehanteerd moet worden. Het is zonder meer toegestaan om zonder passende beoordeling een situatie te bestemmen die overeenkomt met een onherroepelijke Wnb-vergunning. Belangrijke voorwaarde daarvoor is, dat die Wnb vergunning moet zijn gebaseerd op een passende beoordeling. In het bestemmingsplan wordt deze jurisprudentie toegepast in de bestemmingsregels. In de bestemming ' agrarisch met waarden' is in de specifieke gebruiksregels (zie artikel 3.5.2) de volgende regeling opgenomen:

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

In de begrippenlijst is het begrip 'bestaande stikstofdepositie' als volgt gedefinieerd:

De stikstofdepositie ten gevolge van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals op het tijdstip van vaststelling van dit bestemmingsplan is toegestaan overeenkomstig:

- a. *een onherroepelijke vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 respectievelijk artikel 2.7, tweede lid van de Wet natuurbescherming en waarvoor een passende beoordeling is gemaakt, zoals opgenomen in Bijlage 9 Lijst vergunningen Wet natuurbescherming; dan wel*
- b. *(indien geen sprake is van een onherroepelijke vergunning als onder a bedoeld) de bestaande stikstofdepositie ten gevolge van het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren in de omvang zoals feitelijk aanwezig en planologisch legaal in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de vaststelling van het plan.*

De gegevens onder b worden gebaseerd op:

- omgevingsvergunningen (onderdeel milieu) en meldingen op grond van het Activiteitenbesluit;
- recente milieucontroles van de omgevingsdienst;
- de fiscale jaarrekening van de ondernemer;
- de meest recente gegevens die de ondernemer heeft ingediend bij het CBS voor de landbouwtelling.

5.2.2 Waarde - Archeologische verwachting

De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting 3', 'Waarde - Archeologische verwachting 5' en 'Waarde - Archeologische verwachting 6 zijn in hoofdstuk 6 van de ruimtelijke onderbouwing (Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bleeksestraat 8-10 te Wehl) nader toegelicht.

Uitgaan van waarde die past bij onderliggende verwachtingszone

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

- in de archeologische verwachting 3 geldt dat onderzoek moet worden uitgevoerd bij een ingreep dieper dan 40 cm – Maaiveld, en een plangebied groter dan 250 m²,
- bij archeologische verwachting 5 moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden Maaiveld en een plangebied groter dan 1000 m²,
- bij archeologische verwachting 6 moet onderzoek worden uitgevoerd bij 30 cm beneden maaiveld, en een plangebied groter dan 5000 m².

5.2.3 Algemene regels

5.2.3.1 Anti-dubbelregel

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

5.2.3.2 Algemene bouwregels

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

De regeling voor bestaande maten is bedoeld voor legale bouwwerken die afwijken van de vastgestelde situering, goot - en/of bouwhoogte, afstand, oppervlakte en/of inhoud van de bouwregels in dit plan. De bestaande afwijking is daarmee toegestaan. In het artikel 'Ondergronds bouwen' is aangegeven dat de opgenomen bouwregels zijn bedoeld voor bouwwerken boven de grond.

5.2.3.3 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregel luidt dat het verboden is om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Hierbij zijn een aantal gebruiksvormen specifiek benoemd. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemming of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten. In de algemene gebruiksregels is ook benadrukt welk gebruik sowieso is toegestaan. Namelijk het opwekken van duurzame energie met behulp van zonnepanelen of andere - op grond van de bestemmingsregels geoorloofde - voorzieningen op het dak.

5.2.3.4 Algemene aanduidingsregels

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

Overige zone - nieuwe risicobronnen uitgesloten

In deze zone is het verboden om nieuwe risicobronnen te vestigen. Met een afwijkingsbevoegdheid is vestiging onder voorwaarden wel mogelijk.

Overige zone - reliëf en openheid

Het plangebied is gelegen in een groter gebied waar hoogteverschillen en openheid in de vorm van ruimte of bosgebieden kenmerkend zijn voor het landschap. Dit is met deze aanduiding beschermt. Bepaalde werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden zijn in dit artikel voorzien van een omgevingsvergunning, zodat het reliëf en openheid beschermd zijn.

5.2.3.5 Algemene afwijkingsregels- en wijzigingsregels

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

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

5.2.3.6 Overige regels

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

5.2.4 Overgangs- en slotregels

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

De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

In het plan wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin het kostenverhaal in voldoende mate gewaarborgd is. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan initiatiefnemer worden doorberekend.

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

7 Procedure

7.1 Algemeen

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

Voor start van deze procedure zal het plan voor vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd worden aan de bestuurlijke partners.

In dit hoofdstuk zullen de resultaten van dit 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, niet van het bestemmingsplan zelf.

7.2 Overleg

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

- Waterschap Rijn en IJssel.

Met de provincie Gelderland heeft al informeel overleg plaatsgevonden. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft geen bezwaren.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bleeksestraat 8-10 te Wehl

Bijlage 1 Ruimtelijke onderbouwing Bleeksestraat 8-10 te Wehl

Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 bij ruimtelijke onderbouwing - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Cultuurhistorische waardestelling

Bijlage 3 bij ruimtelijke onderbouwing - Cultuurhistorische waardestelling

Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan natuurwaarden

Bijlage 4 bij ruimtelijke onderbouwing - Quickscan natuurwaarden

Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Erfinpassingsplan

Bijlage 5 bij ruimtelijke onderbouwing - Erfinpassingsplan

Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwvlak bestaand en beoogd

Bijlage 6 bij ruimtelijke onderbouwing - Bouwvlak bestaand en beoogd